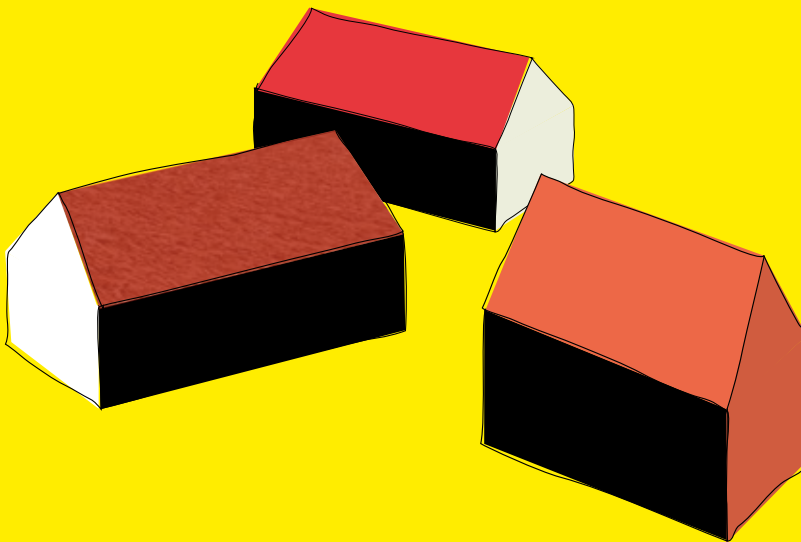
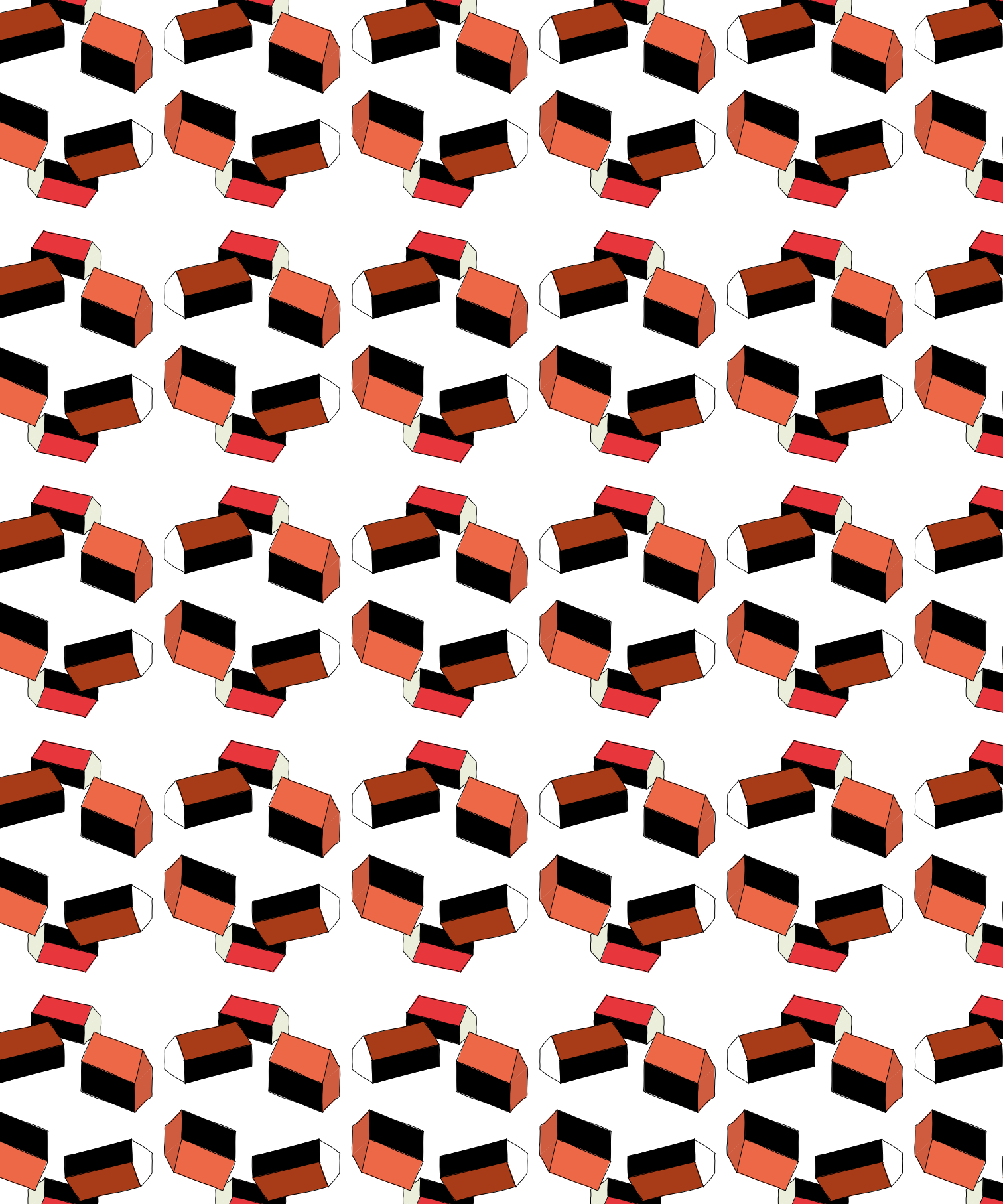


werkschrift

SOCIALE KWALITEIT



Erven voor Ouderen



werkschrift

ERVEN VOOR OUDEREN

'Nieuwe woonconcepten brengen oplossing
voor wonen met zorg voor ouderen dichterbij'

Monique van Haaf - gedeputeerde Ruimte en Wonen
provincie Overijssel



Aanleiding en werkwijze

Het Oversticht en samenwerkingspartners bureau Ruimtewerk en bureau Rekenruimte werkten namens de provincie Overijssel aan het project 'Erven voor Ouderen'. Doel was het ontwikkelen van drie business-cases (pilots), gericht op woonvormen voor ouderen op erven in het buitengebied.

Bij de zoektocht naar geschikte erven is vooral gezocht naar kansrijke initiatieven die sociale kwaliteit combineerden met ruimtelijke kwaliteit. Vier elementen zijn daarbij leidend geweest.

- 1 De aanwezige en kenmerkende waarden en de identiteit van het gebouw en het gebied in beeld brengen: **'Wat heb ik?'**
- 2 Analyseren: wat kan er vanuit het gebouw en de omgeving, alsmede vanuit het beleid van de gemeente en provincie. **'Wat kan ik?'** Belangrijk is dat nieuwe functies en de kwaliteiten van het gebouw of gebied elkaar versterken en op elkaar worden afgestemd.
- 3 Doelgroepverkenning met de vraag **'Welke doelgroep past bij het initiatief?'** Dit vanuit het perspectief van de locatie en omgeving (het dorp, de gemeenschap en de markt).
- 4 Analyseren van de financiële gegevens en vervolgens vanuit het financiële perspectief de mogelijkheden en daaruit voortkomende strategie onderzoeken.

Op basis daarvan is gekozen voor de volgende drie pilots:

Stichting IJssellandschap en locatie Nieuw Veldhuis te Diepenveen

'Boerenband' en locatie Cellemuiden te Hasselt

Erf Kreileman en locatie Weerdhuisweg 11-13 te Lemelerveld

Zorg en welzijn, financiering, domotica en woonkwaliteit voor ouderen, waren constanten in alle pilots. Dit werkschrift is een verslag van het project en de businesscases. Naar onze mening laat het traject dat wij hebben afgelegd, zien dat er absoluut een toekomst is voor erven voor ouderen. Daarbij tonen de cases aan dat de titel van het project en het Werkschrift inmiddels ingehaald zijn door de bevindingen. Want wat bij alle cases helder aan het licht kwam is dat erven voor ouderen toekomst hebben, mits deze niet uitsluitend voor ouderen zijn. Een mix van jong en oud is van alle oudere betrokkenen bij het project een duidelijke wens. Uiteraard spelen daarnaast nog andere randvoorwaarden, zoals goede digitale ontsluiting van de locaties (breedband) en locaties die niet te ver van een dorpskern liggen.

De businesscases kunnen als inspiratie dienen voor toekomstige initiatiefnemers en geven tegelijkertijd aan waar valkuilen liggen en hoe die vermeden kunnen worden.

Monique Schuttenbeld en Endrie Nijhuis

Projectleider en ruimtelijk adviseur 'Erven voor Ouderen'

Het Oversticht

Het Oversticht zet zich op actieve en betrokken wijze in voor ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk erfgoed. In onze visie gaat het daarbij om een duurzame en goed functionerende omgeving met een positieve belevingswaarde. Bij het project 'Erven voor Ouderen' werd samengewerkt met Bureau Ruimtewerk en Bureau Rekenruimte.

Bureau Ruimtewerk

Bureau Ruimtewerk is gespecialiseerd in project- en omgevingsmanagement bij gebiedsontwikkeling. Wij werken met enthousiasme en gedrevenheid aan ruimtelijke projecten in brede zin. Dit doen wij in opdracht van gemeenten, provincies, waterschappen, ontwikkelaars en particulieren.

Bureau Rekenruimte

Bureau Rekenruimte is een team van adviseurs gespecialiseerd in financieel strategisch advies bij gebiedsontwikkeling. Wij kijken verder dan enkel de financiële analyse en denken strategisch mee om de haalbaarheid van een project dichterbij te brengen.



Projectteam Erven voor Ouderen

Monique Schuttenbeld (projectleider) – Bureau Ruimtewerk/Bureau Rekenruimte

Endrie Nijhuis – Het Oversticht

Miranda Wesselink – Adviseur zorg en welzijn

Anneke Coops – Het Oversticht

Henriëtte Verheyen – Het Oversticht

Context

Mensen op het platteland wonen van oudsher samen met meerdere generaties op boerenerven. Tot in de 20e eeuw kwam het nog veel voor dat er voor grootouders een huisje op het erf van de oude boerderij was. Ouderen werden door familie en buurschap (noabers) onderhouden.

Vanaf de jaren zestig is de tendens dat ouderen die niet meer in staat zijn om een zelfstandig huishouden te voeren een plek in een verzorgingstehuis krijgen in een nabijgelegen dorp of stad. Niet altijd de plek waar ze zich na een lang leven op het platteland prettig voelen. Maar tijden veranderen en de maatschappelijke tendens anno 2014 is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarnaast is er een ontwikkeling waarbij steeds meer agrarische erven zonder functie komen.

Het Oversticht onderzoekt in het project 'Erven voor Ouderen' of woonvormen voor ouderen als economische drager kunnen fungeren voor vrijgekomen agrarische bebouwing. De vraag van (groepen) ouderen en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle erven en erven nabij voorzieningen staan daarbij centraal.

Ruimte voor mensen

- Onder de titel 'Ruimte voor mensen', werkt Het Oversticht met diverse partijen aan projecten waarin de relatie tussen sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Naast het project 'Erven voor Ouderen', gaat het om:
- Gastvrij station, gastvrije stad
- Ruimtelijke interventies & sociale samenhang in wederopbouwwijken
- Het kerkgebouw als blijvend baken in buurt of dorp

zie ook www.oversticht.nl

Deze projecten zijn, evenals het project 'Erven voor Ouderen' mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van de provincie Overijssel.



Investeren in sociale kwaliteit bespaart op de lange termijn geld

Interview met Monique Schuttenbeld en Endrie Nijhuis, de drijvende krachten achter het project 'Erven voor Ouderen'. Monique Schuttenbeld (Bureau Ruimtewerk) werkt al meer dan een kwart eeuw op het gebied van Ruimtelijke Ordening. Zij heeft ruime ervaring met herbestemmingsprojecten en trajecten waarbij vaak rekening gehouden moet worden met gevoelige politiek, bestuurlijke verhoudingen. Endrie Nijhuis (Het Oversticht), heeft meer dan vijftien jaar ervaring als secretaris van welstandscommissies en stadsbouwmeester van diverse gemeenten. Projecten die hij begeleidt liggen zowel op het ruimtelijk, als sociaal vlak.

Wat is de aanleiding voor het project 'Erven voor Ouderen'?

Monique: De provincie Overijssel heeft een speciaal programma om sociale kwaliteit in te bedden in de ruimtelijke kwaliteit. Daar maakt dit project deel van uit.

Sociale kwaliteit in relatie tot ruimtelijke kwaliteit kun je zien als ontwerpen door, voor en met mensen en vraagt dan om een andere rol van de ontwerper. Is dat ook de opvatting zoals die in jullie project geldt?

Endrie: Bij ons ligt dat iets anders. Het gaat in ons project vooral om een sociaal vraagstuk in relatie tot een ruimtelijk vraagstuk. Meestal is de behoefte die vanuit de

maatschappij ontstaat naar woningen voor speciale doelgroepen, leidend voor het ontwerp. Door ontwikkelingen in de maatschappij ontstaan andere ruimtelijke opgaven zoals erven voor ouderen.

Is er sprake van een trend?

Endrie: Ja, zelfs twee! Allereerst zijn er steeds meer leegstaande erven. Er is krimp in het buitengebied, erven komen vrij. Er zijn veel waardevolle, karakteristieke erven die een functie zoeken. Ten tweede zorgen de ontwikkelingen binnen de zorg ervoor dat er steeds meer specifieke wensen voor wonen ontstaan. Die twee ontwikkelingen hebben we gecombineerd en gericht op de doelgroep 55 plus. Waarbij we gekeken hebben of één en één, drie kan worden.

Toch de vraag: waarom ouderen?

Monique: We hadden ook voor jongeren kunnen kiezen, maar zijn bewust voor ouderen gegaan omdat er voor hun als het gaat om zorg, door de decentralisatie veel verandert. Het begrip verzorgingsstaat – een overheid die voor ons zorgde – bestaat al lang niet meer. De maatschappij is duidelijk aan het veranderen. Vroeger vond men het normaal dat je met 65 jaar naar een bejaardentehuis ging. Dat willen we nu echt niet meer en het is ook niet meer betaalbaar. Ons project sluit bij die maatschappelijke verandering aan. Het gaat er daarbij om ouderen niet grootschalig buiten de maatschappij te plaatsen, maar binnen het maatschappelijke en sociale leven van ons allemaal.

Hoe groot is de maatschappelijke urgentie bij deze opgave?

Endrie: Wij hebben naar verschillende woonvormen gekeken. Het voordeel van de opzet waarbij ouderen onder eigen verantwoording gezamenlijk op een erf wonen is dat je als groep meer kan en langer zelfstandig kunt blijven. Langer, dan wanneer je als individu zelfstandig blijft wonen.

Monique: Nog even terug naar die oude verzorgingsstaat: Wat vroeger door de overheid werd georganiseerd, wordt nu meer naar mensen zelf geschoven. Nu kijkt de overheid of familie nog wat kan doen, voordat überhaupt externe zorg ingezet wordt. Woon je als groep samen, dan kun je elkaar versterken en helpen. De één kan goed autorijden, de ander grasmaaien. Je kunt op elkaar letten in de goede zin van het woord.

Goed, we nemen dus afscheid van de verzorgingsstaat. Maar is de overheid al daadwerkelijk klaar voor nieuwe concepten?

Monique: Nee, daar is nog een weg te gaan. Eigenlijk zie je in Nederland de verzuiling ook altijd nog terug bij onze aanpak van maatschappelijke opgaves. Ben je gehandicapt dan behoor je tot groepje A met aanpak B, ben je ouder, dan behoor je tot groepje C met aanpak D. Die verbinding van mensen en groepen onderling, sociaal en binnen het ruimtelijk domein, zou veel groter moeten zijn. Ook binnen dit project liepen we tegen die opdeling aan. Neem alleen maar de overheid. De ene afdeling bij een gemeente zegt: dit is interessant, daar moeten we iets mee - de andere afdeling, Welzijn bijvoorbeeld, die het allemaal moet betalen, zegt: interessant ja, maar wij willen geen ouderen in onze gemeente erbij. Want als wij een speciaal thema 'ouderen' gaan ontwikkelen, trekken

wij ouderen naar ons toe en kost dit ons meer geld. Wij hopen de overheid er door dit project nog meer van te overtuigen dat dit geld gaat opleveren en interessant is op langere termijn. Het betekent in feite een besparing omdat ouderen die langer zelfstandig wonen, minder snel een beroep hoeven te doen op zorgvoorzieningen. Investeren in sociale kwaliteit bespaart op lange termijn geld!

Endrie: Op gebouwniveau zijn we er in Nederland klaar voor. Er zijn fantastische plattegronden, ontwerpen, prefab-woningen, flexibele woonunits... Alles ligt er! Alleen het ruimtelijk orderingsbeleid is niet voldoende flexibel en is er nog niet op ingericht om dit te faciliteren.

Jullie hebben drie pilots uitgevoerd. Zijn er nu drie erven voor ouderen gerealiseerd?

Endrie: Helaas niet. We hebben inderdaad gewerkt aan drie interessante projecten. Daarbij moest steeds een combinatie van locatie, doelgroep en initiatiefnemer/investeerder zijn. Maar elke keer lopen wij er tegenaan dat één van de drie ontbreekt.

Monique: Het moeilijkst is het om een investeerder te vinden. Voor een groep ouderen met een initiatief is het erg lastig om het financieel te organiseren. En woningbouwverenigingen hebben tegenwoordig weinig ontwikkelruimte. Er is eigenlijk een vervolgproject nodig om die slag naar uitvoering te maken, waarbij we wel een investeerder kunnen vinden. Wij willen ontzettend graag een plan concreet uitvoeren. Dan kun je daadwerkelijk laten zien wat de mogelijkheden zijn. Dit kan als vliegwiel dienen om overheden te overtuigen van de kansen die dergelijke initiatieven bieden.

Endrie: Een ander facet is dat juist door de manier waarop het ruimtelijk orderingsbeleid in elkaar zit, er altijd wel iemand afvalt. Trajecten als deze vergen een lange adem. Met deze doelgroep worden mensen soms ook te oud om het traject voort te zetten.

Ai! Kijken jullie nu terug op een mislukt project?

Monique: Het project voor ons persoonlijk is geslaagd als we concreet kunnen bouwen. Maar mislukt? Nee, het is zeker niet mislukt. Ook de knelpunten helpen ons verder. Het heeft veel kennis opgeleverd waarvan ik nu denk: daar moeten we naar toe, of dat moeten we doen. Het levert veel inspiratie op om verder mee te gaan.

Wat zijn de do's and don't s die jullie hebben voor initiatiefnemers van erven voor ouderen?

Monique: Enthousiasmeren bij de overheid is belangrijk en daarnaast is het essentieel om het totale plan financieel snel in beeld te brengen. Het is vaak een kip-ei verhaal: mensen willen pas instappen als alles concreet is. Een ontwikkeltraject samen met een groep aangaan is vaak lastig. Mensen denken voor twee ton wat te kunnen bouwen en dan wordt het drie ton. Dus financiële helderheid geven is een must. Een ander lastig gegeven is het woningaantal dat je zou moeten realiseren wil je een ontwikkeling op een erf rendabel maken. Die aantallen moeten geaccordeerd worden door de overheid. Bij een Rood-voor- Rood-regeling bijvoorbeeld kom je uit op maximaal twee woningen. Dat werkt binnen ons concept niet. Wij hebben het over zeven tot twaalf woningen. Daarnaast heb je met de ladder van de duurzame verstedelijking te maken. Dat maakt het lastig.

Endrie: Belangrijk is dat je je met dit soort concepten richt op mensen van zeg 55, 60. De conclusie van

Trendbureau Overijssel is dat ouderen honkvast zijn. Maar wij zijn ervan overtuigd dat dat steeds minder het geval zal zijn. Kies wel voor locaties die niet al teveel buiten de kern liggen en vooral ook digitaal goed ontsloten zijn. Snel internet - informatie, diensten, zorg - is voor deze groep een voorwaarde.

Als laatste de hamvraag: is er een toekomst voor erven voor ouderen?

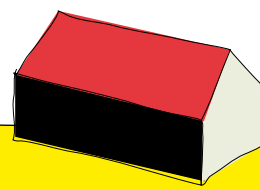
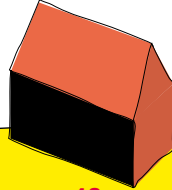
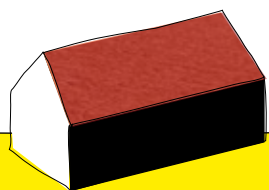
Monique: Ja, zondermeer! Vooral omdat het niet alleen sociaal, maar ook economische interessant is. De erven voor ouderen sluiten aan bij onze nieuwe maatschappij waar wij uitgaan van eigen kracht en verantwoordelijkheid van burgers. Op het moment dat wij woonmilieus kunnen realiseren waar iedereen - jong en oud - zich goed voelt en meedoet in de maatschappij en elkaar gemakkelijk kan ondersteunen, hebben we een wereld gewonnen. Het zou prachtig zijn dat we in de toekomst keuze hebben uit veel meer verschillende woonmilieus voor ouderen.

Endrie: In Nederland hebben wij lange tijd onze ouderen in grootschalige tehuizen 'opgeborgen'. Er liggen, naast maatschappelijke en sociale, ook economische kansen om dit anders aan te pakken. Dat vergt een aantal voorwaarden. Naast een andere houding van de overheid, gaat het ook om een cultuuromslag. Terwijl in Nederland de overheid zorgde voor de inwoners, was dat in landen om ons heen minder het geval. Duitsland bijvoorbeeld. Daar heb je de 'Mehr Familien Häusern'. Ik denk dat het ook een cultuurkwestie en dus een kwestie van tijd is.



De verschillende woonvarianten voor ouderen, verzameld door Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg.

- **Aanleunwoning:** Een woning voor senioren bij een zorginstelling waar bewoners diensten en zorg afnemen en gebruik kunnen maken van de voorzieningen.
- **Woon-zorgcomplex:** Een gebouw met zelfstandige, veilige en beschutte woningen met een zorg- en servicearrangement en een gemeenschappelijke ruimte.
- **Serviceflat:** Een appartementencomplex voor ouderen, vaak met koopappartementen maar soms ook huurwoningen waar diensten aanwezig zijn als een maaltijdservice, een logeerkamer, ontmoetingsruimte, klussendienst.
- **Levensloopbestendige woning:** Een zelfstandige woning geschikt voor alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen.
- **Kangoeroewoningen/kop-staartwoning:** Aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie. Zo kunnen mantelzorger en zorgvrager bij elkaar wonen.
- **Gemeenschappelijk wonen voor ouderen:** Meer ouderen wonen bewust samen in één huis, zonder dat er sprake is van een gezinsverband. De ouderen wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen bepaalde activiteiten samen.
- ▲ **Mantelzorgwoning:** Een verplaatsbare, tijdelijke wooneenheid om neer te zetten bij een bestaande woning. De zorgvrager woont er zelfstandig, maar dichtbij de mantelzorger.
- **Gemeenschappelijk wonen met verschillende leeftijden:** Mensen van verschillende leeftijden wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen bepaalde activiteiten samen.
- **Thuishuis:** Een kleinschalige woonvoorziening voor alleenstaande ouderen met betrokkenheid van vrijwilligers.
- ▲ **Moderne hofjes:** Wonen rond een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn. Ook wel beschut wonen genoemd.
- **Particulier wooninitiatief:** Eigen initiatief van bijvoorbeeld een groep vrienden om op een woonlocatie in elkaars nabijheid te wonen of van ouders die een woonvorm voor hun kind realiseren.
- **Gestippeld wonen:** Een woonvorm waarbij leden van een woongroep verspreid wonen over een complex.
- **Harmonicawonen:** Leden van een woongroep leven ruimtelijk geclusterd in een complex.
- ▲ **Kleinschalig wonen:** Een kleine groep mensen, die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben, wonen met elkaar in een groepswoning, waardoor het voor hen mogelijk is een zo normaal mogelijk leven te leiden.



Wonen en zorg: de trends

Extramurale zorg

Binnen het project 'Erven voor Ouderen' richten we ons op wonen in het buitengebied voor de doelgroep ouderen en komen daarom snel in aanraking met de ontwikkeling: scheiden van wonen en zorg. De landelijke trend is minder intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) in instellingen en langer zorg bij bewoners thuis, dus extramuraal (letterlijk: zorg buiten de muren). Er zal een afname zijn van het klassieke zorgvastgoed en de vraag naar nieuw vastgoed stijgt: aangepaste of aanpasbare woningen, levensloopbestendige woningen, kleinschalige complexen in de buurt van voorzieningen. Er ontstaan nieuwe arrangementen zoals bijvoorbeeld 24 uren-zorg thuis door inwonende verzorgers, zoals het herbergier-concept of bv. de recente ontwikkeling Erve 't Hengelman in De Lutte. Verder is een groeiende niche-markt het bouwen voor particuliere zorg en voor ouderen. Ook zijn er diverse bottom-up initiatieven van bewoners zelf zoals Erfdelers Diepenveen en Krasse Knarren Zwolle.

De wet

Binnen de zorgwereld is recent al veel veranderd en gaat de komende jaren nog veel meer veranderen. Om de zorg toegankelijk, goed en betaalbaar te houden, voert het kabinet de komende jaren hervormingen door op het gebied van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (hierna AWBZ). Ook neemt de overheid maatregelen zodat mensen langer zorg thuis kunnen krijgen. Per 1 januari 2015 is de AWBZ, zoals we die nu kennen, gewijzigd. AWBZ-taken zijn ondergebracht bij nieuwe en bestaande wetten, namelijk de nieuwe Wet langdurige zorg (hierna Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna Wmo), de Zorgverzekeringswet (hierna Zvw) en de nieuwe Jeugdwet.

Vergrijzing

In Nederland neemt het aantal ouderen duidelijk toe. In 2040 zullen er 4,6 miljoen 65-plussers zijn. Door de vergrijzing worden steeds meer mensen vroeg of laat afhankelijk van zorg. De rijksoverheid wil de kwaliteit van de zorg voor ouderen verbeteren. Bijvoorbeeld door beter toezicht te houden op zorginstellingen en de bouw van goed toegankelijke woningen te stimuleren. Zo kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Daarnaast heeft de overheid ook maatregelen moeten nemen omdat anders de zorg voor de toekomst onbetaalbaar zou worden.

Scheiden van wonen en zorg

Vanaf 2015 is de maatregel doorgevoerd om de lichte zorgzwaartepakketten ZZP 1 t/m 3 voor nieuwe cliënten te extramuraliseren. Dit betekent dat deze mensen niet langer in een instelling worden verzorgd, maar deze zorg thuis ontvangen. Mensen met een lichte zorgvraag komen nu dus niet meer in aanmerking voor een plek in een zorginstelling. De komende jaren zullen ook mensen met een zwaardere zorgvraag niet meer in aanmerking komen voor een verblijf in een zorginstelling.

De extramuralisering wordt ook wel de 'scheiding tussen wonen en zorg' genoemd. Zo ontstaat een situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd wordt. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de Zvw, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte om wonen en zorg te scheiden, is dat bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

Decentralisatie AWBZ-Wmo

In 2012 is door het kabinet besloten dat verschillende taken worden overgeheveld van de rijksoverheid naar de gemeenten, de zgn. decentralisatie. De Nederlandse gemeenten hebben zo meer verantwoordelijkheden voor kwetsbare burgers en voor inwoners die zich niet zelf redden en die daar ondersteuning bij nodig hebben. Dit betekent voor gemeenten dat zij voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen in haar gemeente moet hebben zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen en de zorg extramuraal kan worden geleverd.

De Kanteling

De kern van de Wmo (waar huishoudelijke hulp, hulpmiddelen, begeleiding en dagbesteding vanaf 2015 onder vallen) is dat gemeenten verplicht zijn om mensen te helpen om mee te doen in de samenleving (compenseren), maar dat het hen vrij staat om zelf te bepalen hoe die hulp eruit ziet. De eigen kracht, het sociale netwerk en de voorzieningen in een gemeente moeten beter worden benut. De aanpak hiervoor wordt de 'de kanteling' genoemd. Woonvormen die hierop aansluiten zijn interessant voor gemeenten omdat hierdoor de bewoners minder zorg nodig hebben en dus minder drukken op de zorgbudgetten van de gemeente.

Zorgconcepten

Voor kleinschalige (zelfstandige) ouderenhuisvesting zijn verschillende 'zorg- concepten' mogelijk:

- Er worden binnen een project levensloopbestendige woningen gebouwd en de initiatiefnemer/ontwikkelaar/Vereniging van Eigenaren/bewoner zoeken gekwalificeerde zorgaanbieders die bereid zijn om op de locatie thuiszorg te leveren.
- Een nog te contracteren zorgaanbieder investeert mede in de ontwikkeling van de planontwikkeling. In de koop of huurovereenkomst met de aanstaande bewoners voor de levensloopbestendige woningen

wordt dan opgenomen dat de zorg moet worden afgenomen bij deze zorgaanbieder.

- Binnen een planontwikkeling van de levensloopbestendige woningen wordt ook een dienstwoning opgenomen voor een zorgverlener(sechtpaar). Een zorgondernemer exploiteert dan veelal ook de woningen. De woon- en zorgkosten worden gedekt via woninghuur in combinatie met het persoonsgebonden budget en/of 'zorg in natura' door een contract met de zorgondernemer.

Woonvormen

In het project 'Erven voor Ouderen' richten we ons op woonvormen waarbij we ook anticiperen op de verwachte ontwikkelingen in de zorg. Traditionele zorgconcepten verdwijnen en in plaats daarvan ontstaat behoefte aan extramurale zorg, dus buiten een instelling, zoals mantelzorg, collectieve zorginkoop en zorgen voor elkaar. Onlosmakelijk hieraan verbonden is het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Bij collectieve woongroepen kan het zijn dat de zorgvraag in de loop van de tijd groter wordt. Anderzijds kan het ook zijn dat de zorgvraag van de woongroep constant blijft door verjonging. Een uitgangspunt voor dit project is de behoefte en vraag van de bewoners. Logisch is aansluiting te zoeken op het ouderenhuisvestingsbeleid van de gemeenten.

Domotica-toepassingen in de zorg

Domotica, ook wel huisautomatisering, is het domein van huiselijke elektronica. Bij domotica draait het niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om de dienstverlening van buitenaf naar de woning. Deze slimme technologie kan ouderen en mensen met een handicap helpen langer thuis te blijven wonen.

Mogelijke domotica-toepassingen in de zorg zijn:

- 'Alarmering plus' en toegangscontrole.
- Omgevingsbesturing, bediening van verlichting, gordijnen, verwarming en audio.
- Zorg-op-afstand met moderne technologische hulpmiddelen.
- E-Health, telehealth, telegeneeskunde, telemedicine.
- Medicatiebegeleiding.
- Thuismetingen.
- Leefstijlmonitoring.
- Serious gaming met als doel te leren, te trainen en vaardigheden te ontwikkelen.
- Sociale robots.

Vergrijzing

De vergrijzing brengt grote maatschappelijke veranderingen met zich mee. Trendbureau Overijssel heeft de belangrijkste ontwikkelingen rond vergrijzing onderzocht (Vergrijzing in Overijssel, 2010)

Hierin constateren zij dat:

- er moet worden nagedacht over nieuwe vormen van mantelzorg met het belangrijke uitgangspunt een hechte en vertrouwde relatie;
- de ontwikkeling van kleinschalige, hoogstaande zorgvoorzieningen kansen biedt;
- er een kleine groep ouderen is die vanuit de Randstad naar het oosten van het land verhuist;
- er een beperkte vraag is naar specifieke ouderenhuisvesting. Ook al is de vraag gering, toch is het verstandig om hierover na te denken;
- wanneer de woningen waar ouderen al wonen aangepast worden aan hun wensen, dit een hoge kostenpost kan betekenen voor de Wmo.



Vernieuwd kostkoperschap: Erf Nieuw Veldhuis

Veel mensen in de omgeving van Olst en Diepenveen kennen Erf Nieuw Veldhuis in Diepenveen, gemeente Deventer. Hier, aan de Boxbergerweg 46, is op het achtererf de biologische zorgkwekerij en imkerij Het Nieuwe Veld gevestigd waar tuinliefhebbers uit de omgeving graag langsgaan voor bijzondere bloemen en planten. De kwekerij biedt tevens dagbesteding aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook de theeschenkerij op het erf en het bijenmuseum zijn fijne plekken om een middag door te brengen. Een deel van het erf, in bezit van Stichting IJssellandschap, heeft een hiermee een bestemming - een ander deel van het erf, met voormalig woonhuis, niet. Daarvoor zoekt de stichting een invulling: een economische drager die matcht met de missie van de stichting en bijvoorkeur aansluit bij de huidige functie: zorg. De Stichting IJssellandschap heeft het projectteam gevraagd in een businesscase de potentie van het erf, gericht op de doelgroep ouderen met daarbij oog voor oudere pachters, te onderzoeken.

De Stichting IJssellandschap

De oorsprong van IJssellandschap is te vinden in de geschiedenis van de Gasthuizen in Deventer. De gasten (zieken, bejaarden, armen) betaalden soms in natura door gronden na te laten. De geschiedenis van IJssellandschap is onlosmakelijk met de stad Deventer verbonden. Een van de eerste bekende 'kostkopers' is Dirk de Munter die met zijn vrouw Margaretha in 1267 grond naliet aan het Heilige Geest Gasthuis. De bezittingen van de gasthuizen zijn in de loop der eeuwen gegroeid en

Pilot 1

vormden een garantie dat de zorg voor zieken, armen en bejaarden kon blijven bestaan. Op de boerderij kwamen pachters te wonen die geld en producten in ruil leverden aan de gasthuizen. Een prachtige lokale economie. Deze bleef eeuwen in stand, totdat na de tweede wereldoorlog in Nederland de verzorgingsstaat ontstond. De gasthuizen, verenigd in de Verenigde Gestichten, hadden hun bezittingen niet langer nodig om de zorg te garanderen. In 1986 is Stichting IJssellandschap als aparte landerijensstichting losgekoppeld van de bejaardenhuizen. IJssellandschap beheert en ontwikkelt de eeuwenoude bezittingen ter wille van de natuur, het instandhouden van de historie en het geestelijke welzijn van de mens en natuurlijk ten behoeve van de economische functies zoals landbouw.

Nieuwe ontwikkelingen en functies

De verzorgingsstaat en het verbreken van de verbinding tussen zorg, landerijen en de stad is niet de enige grote ontwikkeling van de laatste decennia. Het platteland verandert ook razendsnel, onder andere veroorzaakt door de schaalvergroting in de landbouw. Voor IJssellandschap heeft deze ontwikkeling als gevolg dat haar pachters hun bedrijven óf door willen laten groeien óf beëindigen. IJssellandschap heeft hierin een sturende rol doordat zij de grond van haar stoppende bedrijven in pacht kan geven bij de groeiende bedrijven. Hierdoor kunnen de overblijvende pachters hun bedrijfsvoering economisch gezond houden. Voor IJssellandschap ontstaat hier een nieuwe uitdaging. De vrijkomende bedrijven, vaak liggend op prachtige plekken in of nabij de landgoederen van IJssellandschap en soms ook gevestigd in monumen-

tale bedrijfsgebouwen, moeten een nieuwe functie krijgen. Een functie die recht doet aan de opdracht die de stichting bij haar oprichting heeft meegekregen. Een van deze opdrachten luidt ‘het instand houden van de historie en het geestelijk welzijn van de mens’.

De behoeften van stad en platteland zoals deze eeuwenlang golden, zijn sterk veranderd. De stad had voedsel nodig - het platteland zorg. Dat was de basis voor het kostkoperschap in traditionele zin. Tegenwoordig liggen deze behoeften anders. Het platteland is in verandering, loopt leeg en heeft weer betekenis nodig. Bewoners van de stad hebben behoefte aan rust en geestelijk welzijn, kortom aan zorg. In NieuwVeldhuis ziet IJssellandschap de kans om het kostkoperschap op een nieuwe wijze vorm te geven.

Economisch en maatschappelijk

NieuwVeldhuis krijgt weer betekenis in haar relatie met de stad. Zij biedt in plaats van voedsel, zorg. Deze zorg bestaat uit het dagprogramma dat de cliënten van Kwekerij NieuwVeldhuis volgen op de kwekerij. De combinatie van rust, structuur en activering maakt dat het geestelijk welzijn van de cliënten wordt vergroot. Daarnaast krijgt het erf betekenis door onderdak te bieden aan senioren die op het erf komen wonen. Zij vinden de rust waar ze in deze levensfase om vragen en krijgen bovendien de gelegenheid om hun toenemende zorgvraag in gezamenlijkheid te organiseren. Voor IJssellandschap krijgt het erf daardoor ook weer een economische functie. Daarnaast wil de stichting ook een maatschappelijk en sociaal doel realiseren. De stichting heeft met een aantal oudere pachters een levenslange band. Deze vaak oudere boeren en boerinnen, wonen een belangrijk deel van hun leven in de pachtboerderij. Beëindiging van het bedrijf bij pensionering, betekent ook vaak afscheid nemen van de pachterwoning. Hierin kan het project een rol spelen. Door een deel van de beschikbare woonruimte op NieuwVeldhuis aan te bieden aan pachter(s) van IJssellandschap

kan de herontwikkeling van de vrijkomende plekken voortvarend worden opgepakt en kunnen seniore pachters een passende alternatieve woonruimte krijgen op het erf. Ook een mooie vorm van vernieuwd kostkoperschap!

Een belangrijke eerste stap die het projectteam zette, was samen met de opdrachtgever in gesprek gaan met de gemeente Deventer. Kernvraag daarbij was om in een gesprek te verkennen welke mogelijkheden de gemeente Deventer zag voor ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot een nieuwe functie van het erf. Er zijn mogelijkheden om binnen het bestemmingsplan woningen te realiseren met toepassing van het VAB-beleid en de Rood-voor-Rood regeling. De gemeente wil bij voorkeur niet meer dan vijf woningen, waarbij een onderscheidende functie ten opzichte van het wonen in het buitengebied zoals dat al gebeurt, gewenst is.

In vervolg hierop vond een overleg met vertegenwoordigers van de provincie plaats. Zij geven aan dat hun belang is dat het plan voldoet aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Gelet op het woningcontingent lijken zorgwoningen eerder haalbaar. Enthousiasme is er voor het streven binnen de ontwikkeling ook ruimte te bieden aan oudere pachters.

Rond deze tijd kwam de stichting in contact met twee mogelijke kandidaten voor ontwikkeling van het erf op basis van het concept erfdelers: twee oudere stellen, leeftijd rond zestig, met belangstelling voor een woonfunctie op het erf. Deze belangstelling wordt gedreven door de wens samen met anderen een vitale mandelige leefgemeenschap op te bouwen met aandacht voor elkaar (ook zorg als dat nodig is), ruimte voor ontwikkeling (naast woon- ook werkplekken) en gefundeerd op het begrip duurzaamheid. Dit lijkt een kansrijk initiatief dat past bij de doelstellingen van de opdrachtgever. Besloten wordt dat het de

moeite waard is binnen het project ‘Vernieuwd kostkoperschap’ te focussen op het concept erfdelers, waarbij ook ruimte is voor oud-pachters.

Bevindingen vanuit de projectgroep

Om definitieve uitspraken te doen moet er nader onderzoek naar de boerderij en het erf worden gedaan. Op basis van een eerste bureauonderzoek lijkt de boerderij geen bijzondere architectonische waarde te hebben. Neemt niet weg dat deze wel ‘charmant’ is en streekeigen en onaangetast lijkt. Hij draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het is dan ook de moeite waard te kijken of deze, mede afhankelijk van de bouwkundige staat, behouden kan worden. Bij de nieuwe plannen moet worden geprobeerd om de gebouwen ruimtelijk te clusteren, liefst rondom of aan een soort erf. Dan blijft de relatie met de bebouwingskarakteristiek van het landelijke gebied het grootst.

In de architectuur moet sprake zijn van een duidelijke hiërarchie van gebouwen. Eén gebouw vervult de ruimtelijke functie van hoofdgebouw. De rest van de gebouwen is daaraan ondergeschikt. Hierbij gaat het niet zozeer om de grootte van de bouwmassa, alswel om de uitstraling.

De architectuur moet passen in het landelijk gebied door bijvoorbeeld een schuurkarakter. Dit kan wel op een eigentijdse wijze worden toegepast, sterker nog: eigentijdse architectuur zou erg mooi zijn. Leidend daarbij kunnen de unieke stijlkenmerken zijn van gebouwen op en rond de locatie. Ook toepassing van natuurlijke materialen en gedekte kleuren, zodat de gebouwen opgaan in de omgeving en sobere detaillering (passend bij de architectuurstijl), dragen bij aan een ruimtelijke zorgvuldige inpassing.

Dan is het van belang om de erfbeplanting goed te bekijken. Is deze waardevol? Moet deze vervangen

worden of onderhouden? Welke beplanting en elementen horen bij dit landschapstype? Hoe kan erfbeplanting wellicht ook ingezet worden om de privacy van de verschillende woningen te waarborgen. Een zorgvuldige analyse en een streekeigen landschapsplan moeten ervoor zorgen dat het erf tot zijn recht komt en goed in de omgeving wordt ingebed.

Een globale financiële analyse, uitgaande van behoud van de woning en ontwikkeling van 5 wooneenheden – 2 in de bestaande boerderij en 3 nieuwe – laat zien dat er financiële haalbaarheid lijkt voor dit model.

CONCLUSIES

Het lijkt financieel haalbaar om dit erf te ontwikkelen met 5 levensloopbestendige wooneenheden. Het erf kan op deze manier met een duurzame ontwikkeling behouden blijven. Er ontstaat hier een mogelijkheid voor seniore pachters van IJssellandschap die niet meer werkzaam zijn om toch in het buitengebied te kunnen blijven wonen. Daarnaast is er woonruimte voor vitale ouderen (60+). Zo zal binnen dit erf met de biologische zorgkwekerij ‘Het nieuweVeld’ een mix aan generaties kunnen wonen en werken die volop deelnemen aan de maatschappij.





Businesscase Boerenband en locatie Cellemuiden

Pilot 2

Tijdens de verkenningsfase binnen het project 'Erven voor Ouderen' kwamen de projectleden in contact met Mathilde Tempelman-Lam, een enthousiaste jonge vrouw met een passie voor haar omgeving en maatschappelijke vraagstukken. Zij wil graag een woonvorm creëren samen met haar jonge gezin op een erf in het buitengebied, waar ouderen met verschillende talenten bij elkaar wonen. Bij dit initiatief is vanuit het project een geschikte locatie gezocht en gevonden: Cellemuiden 41-42 in Hasselt, gelegen aan de noordoostkant van Hasselt, gemeente Zwartewaterland. De locatie bestaat uit een leegstaande boerderij met twee woondelen en diverse bedrijfsgebouwen. Daarnaast is er een kleine eengezinswoning aanwezig. Het initiatief kreeg de naam Boerenband.

Doel businesscase

Het doel van deze businesscase is om de gewenste planontwikkeling voor het initiatief Boerenband verder te bekijken op haalbaarheid. In de businesscase worden twee actuele ontwikkelingen, leegstand in het buitengebied en veranderingen in de zorg, gecombineerd.

Initiatief Boerenband

Initiatiefneemster Mathilde Tempelman-Lam over haar beweegredenen om een initiatief als Boerenband te starten: "In een tijd waarin de zorgkosten door toeneemende vergrijzing alsmaar stijgen en vanuit de overheid de vraag om burgerparticipatie gesteld wordt en daardoor de druk op mantelzorgers toeneemt, is het tijd

voor een kleinschalige woonvorm, gebaseerd op een eeuwenoud principe. Een woongroep voor ouderen, gevestigd op het platteland en gegrondvest op de wederkerigheid van het noaberschapsprincipe. (Modern) Noaberschap speelt in de huidige generatie ouderen een belangrijke rol. Ouderen doen uit eigen beweging ontzettend veel voor elkaar. Mijn opa en oma zijn hier een voorbeeld van. Zowel in 'kunnen' als in 'talenten' vullen ze elkaar aan. De keerzijde hiervan is dat wanneer één van hen onverhoopt weg valt, de ander het alleen niet gauw redt. Daarom vind ik het belangrijk om ouderen met verschillende talenten te verbinden en onder één dak of op één boerenerf samen te brengen, zodat ieder naar eigen kunnen kan bijdragen aan de kracht van het geheel. Hierdoor neemt het gevoel van sociaal welbevinden toe en tegelijkertijd nemen zorgkosten, hospitalisering en de druk op mantelzorgers af."

Het initiatief Boerenband richt zich op:

- een wooneenheid voor een jong gezin
- 8 tot 12 wooneenheden voor ouderen vanaf ca. 65 jaar
- ouderen die bereid zijn te investeren in anderen

Doelgroep ouderen

We willen weten of dit erf zich leent voor de ontwikkeling van een woonvorm waarbij voor ouderen een aantrekkelijk woonklimaat ontstaat. Het projectteam en de initiatiefneemster denken dat dit erf hiervoor geschikt is. Maar denkt de doelgroep dat ook? Willen ouderen op dit erf in het buitengebied wonen? Wat zijn hun woonwensen? Wat zijn de randvoorwaarden en het programma van eisen voor dergelijke levensloopbestendige woningen?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is onderzoek naar de doelgroep gedaan via bureauonderzoek, via gesprekken met ouderen, via de input van een zorg deskundige.

Gebleden is dat over het algemeen veel ouderen tevreden zijn met hun huidige woning. Maar liefst 95% is tevreden of zeer tevreden over zijn/haar huidige woning. (Medical Delta, 2013). Ouderen zijn gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Ouderen zijn niet snel geneigd te verhuizen en als ouderen verhuizen, is het hoofdzakelijk vanuit gezondheidsgelateerde motieven als voorzorg voor of reactie op de tanende gezondheid. Van belang is dat bij woningen voor ouderen de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica er is. Als ouderen dan toch verhuizen, is dat vaak binnen de regio: “Ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen een zeer kleine minderheid binnen een kleine minderheid” (Nimwegen & Van Praag, 2012). In het algemeen willen ouderen graag in de buurt van voorzieningen wonen.

Het initiatief Boerenband richt zich op de doelgroep jongere ouderen met een mix aan bewoners. De bewoners wonen dan in levensloopbestendige woningen die hen in staat stellen om zo lang mogelijk zelfredzaam te zijn. De initiatiefneemster zoekt een speciale doelgroep: namelijk ouderen die iets voor elkaar willen betekenen, elkaar willen voort helpen. Alhoewel een belangrijke woonwens van ouderen is vlakbij voorzieningen te willen wonen, en de locatie 3 km van het centrum van Hasselt ligt, hoeft dit geen probleem te zijn doordat het initiatief zich richt op de iets jongere vitale ouderen die nog mobiel zijn. De woningen worden bovendien zo gebouwd dat het volledige pakket thuiszorg kan worden geleverd. Daarnaast is digitale bereikbaarheid ook voor ouderen steeds belangrijker.

Gangbare bruto vloeroppervlakten

Er is onderzoek gedaan wat de meest gangbare bruto vloeroppervlakten voor ouderenwoningen zijn. Daarnaast is gekeken naar het programma van eisen van zorgwoningen. Een gangbare oppervlakte is: 40 m² bruto vloer oppervlak (hierna bvo) voor een minimale wooneenheid tot 120 m² bvo voor een luxere woning. Zorgwoningen bij een zorginstelling hebben een gebruikelijk bvo van 90 m².

Gangbare huurprijzen/kosten

Zorginstellingen rekenen ca. € 860,- per maand voor een wooneenheid met daarbij de maaltijdvoorziening, drinken, linnen, activiteitenprogramma, gas water en licht. De zorgkosten komen daar dan bovenop en worden betaald vanuit de Wlz.

Bij particuliere zorginstellingen variëren de prijzen tussen € 1350,- tot en met € 1500,- per wooneenheid met daarbij de maaltijdvoorziening, drinken, linnen, activiteitenprogramma, gas water en licht. Er zijn particuliere zorginstellingen die zich richten op het bovensegment van de markt, hier variëren de prijzen tussen de € 3000,- en € 5000,- inclusief de zorgkosten.

Vanuit het initiatief Boerenband is de wens te kijken naar de twee verschillende doelgroepen ouderen. De ouderen die graag willen huren met een huurtoeslag en de ouderen die ook meer kunnen betalen en geen huurtoeslag nodig hebben. Gekozen is daarom ons te richten op woningen van 80 m² bvo en woningen van 120 m² bvo.

Beleidsanalyse van de locatie

Het initiatief Boerenband is door het projectteam besproken met de gemeente Zwartewaterland en AM. Beide hebben in het algemeen positief gereageerd op het concept ‘Erven voor Ouderen’. Daarbij heeft de gemeente wel de kanttekening gemaakt dat de locatie Cellemuiden 41 en 42 in gezamenlijk eigendom is met AM ontwikke-

ling. De locatie behoort tot de gronden van Overwaters. Hiervoor hebben de gemeente en AM afspraken gemaakt voor een integrale ontwikkelingsopgave. Het belangrijkste deel daarvan zal weer als agrarische grond worden verkocht. Op het resterende deel zal gestreefd worden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag aan het gebied te brengen in combinatie met een beperkte uitbreiding van de bestaande woonenclave in de vorm van toevoeging van nieuwe erven. Het concept ‘boerenerven’ is daarbij een interessante die mogelijk binnen deze bredere opgave past. Voor wat betreft het bestaande boerenerv Cellemuiden 41-42 ligt in deze context sloop en nieuwbouw waarschijnlijk meer voor de hand om de juiste kwaliteitslag te kunnen maken.

Vervolgens is er gesproken met de provincie Overijssel over deze planontwikkeling en de provincie is enthousiast over het initiatief en geeft aan dat deze locatie geschikt kan zijn omdat het aan de rand van Hasselt en de Mastenbroekerpolder is gelegen. Men was positief over een eventuele organische ontwikkeling met diverse kleinschalige initiatieven, zoals Boerenband, een zorgboerderij en een boerencamping. Het kleinschalige initiatief met de mogelijkheid voor elkaar te zorgen, elkaar te versterken en zinvol bezig te zijn, sprak ook aan. Tijdens het gesprek zijn de drie criteria voor de KGO benoemd als belangrijke toetsingscriteria.

Geconcludeerd kan worden dat:

- op rijksniveau twee belangen in de planontwikkeling moeten worden verwerkt nl. het behoud en versterking van het nationale landschap IJsseldelta en een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming;
- de ladder duurzame verstedelijking, uitgaande van maximaal 12 wooneenheden, niet van toepassing is. Wel moet de behoefte in relatie tot de woningafspraken met de provincie worden bekeken. Daarnaast moet vanuit provinciaal beleid rekening worden gehouden met een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de

- ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken;
- de twee gebiedskenmerken de bescherming van de laagveenrestanten en de instandhouding van de ter plaatse karakteristieke maat en schaal van de ruimte zijn, met onderscheid tussen gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgerekte kavelstructuur met beplanting;
- vanuit het gemeentelijk beleid de beoogde planontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan. Er is in principe één woning van maximaal 600 m³ met een afwijking tot 750 m³ mogelijk per perceel. Incidentele woningbouw in het kader van kwaliteitsbehoud en -herstel is onder strikte condities eventueel wel mogelijk. Bijvoorbeeld door ongewenste of verpauperde bedrijfsbebouwing te kunnen vervangen door woonbebouwing op basis van de Rood-voor-Rood regeling;
- er voor deze planontwikkeling een procedure voor een wijziging van het bestemmingplan zal moeten worden doorlopen;
- in de uitwerking voor realisering van deze planontwikkeling voldoende aandacht moet worden besteed aan de twee KGO-principes uit de Omgevingsvisie: de bijdrage aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Kortom: De kleinschaligheid van de plannen van de initiatiefneemster, het duurzame karakter en de positieve sociale aspecten bieden voldoende argumenten om te concluderen dat vanuit het beleid de planontwikkeling onder strikte voorwaarden (zoals een goede landschappelijke inpassing, het verbeteren van de landschapskwaliteiten, het verbeteren van de maatschappelijke waarde en het verbeteren van de beleevingswaarde en/of toegankelijkheid) mogelijk is.

Ruimtelijke analyse locatie

Om een ruimtelijke en financiële analyse op te stellen, wordt allereerst het ruimtegebruik bepaald.

Om de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële haalbaarheid te kunnen bepalen is het relevant welke oppervlakte de verschillende opstallen hebben. De exacte gegevens over de locatie met de exacte oppervlaktes zijn niet beschikbaar. Daarom is op basis van een luchtfoto de oppervlakte (footprint) bepaald.

Op de locatie is een eengezinswoning aanwezig van ca. 90 m². Daarnaast is er een leegstaande boerderij bestaande uit twee woondelen van ca. 120 m² en 96 m². De bedrijfsbebouwing van de voormalige boerderij wordt geschat op 1.160 m².

De planlocatie bevindt zich aan de rand van de polder Mastenbroek. Het oorspronkelijke agrarische erf met boerderij en schuren staat aan de binnenkant en op enige afstand van de dijk. Dichter bij de dijk ligt nog een burgerwoonhuis dat van oorsprong tot het erf behoorde. Er is dus sprake van twee woonkavels: Cellemuiden 41 en 42. Dit ontstane bebouwingscluster is vanwege de twee woonkavels goed geschikt om kleinschalig met het initiatief te starten, waarbij een beheerderwoning voor de initiatiefneemster, met een aparte zorgwoning wordt ontwikkeld. Dit past nog binnen het bestemmingsplan. In een later stadium kunnen dan in volgende fases meer wooneenheden worden gerealiseerd.

Het erf ligt aan de oostrand van de Polder Mastenbroek, een van de oudste polders in Nederland, aangelegd in de middeleeuwen. Langs de randen van de polder hebben door de eeuwen heen dijkdoorbraken plaatsgevonden. De daardoor gevormde wielen liggen als een kralensnoer langs de Kamperzeedijk en Cellemuiden. Heel vaak is naast zo'n wiel een boerderij gebouwd. Ook naast de oprit naar het erf ligt een wiel, een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol element. Rond het midden van de

19e eeuw is hier een boerderij gebouwd. De grote bomen langs de oprit en op het erf zullen voor een groot deel meer dan honderd jaar geleden zijn geplant. Hier is duidelijk de kwaliteit te zien van een erf als een groen eiland in de uitgestrekte open ruimte.

Opvallend zijn de watergangen in de polder en rondom het erf. Dit zijn belangrijke landschapsvormende elementen die waar mogelijk behouden dienen te blijven. Bij dit erf zijn de brede sloot die aan de noordzijde van het erf loopt, de sloot aan de binnenzijde van de dijk en de sloot daartussen. Van een paar kleinere verbindingssloten moet bekeken worden wat hun functie is voor de afwatering en wat hun bijdrage kan zijn aan de ruimtelijke opbouw van het nieuwe erf.

Pas vanaf halverwege de zestiger jaren is het agrarisch bedrijf duidelijk gegroeid. Naast de oorspronkelijke bebouwing op de terp verzezen stallen daarnaast. De woning naast de oprit is later gebouwd. De voorgenomen nieuwe ontwikkeling betekent een verandering van de erfopbouw. De stallen naast de terp worden afgebroken en op de terp worden nieuwe gebouwen geplaatst. Dit betekent een verkleining van het erf. Het betekent ook dat alle gebouwen weer op de terp staan. Er is ook een verandering van functie. In plaats van landbouwwerktuigen staan auto's op het erf. Bij voorkeur worden de auto's in een bijgebouw gestald.

Voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn de volgende vragen van belang:

Past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied?

Hoe groot is de impact op de omgeving en is er een maatschappelijk belang?

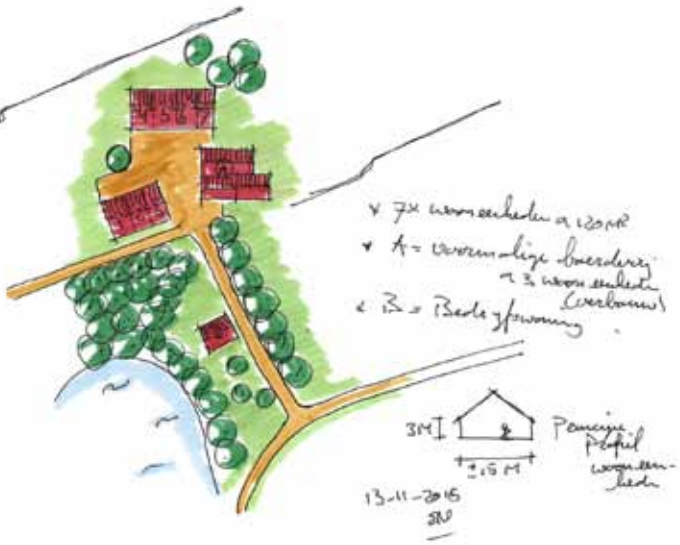
- **Landschap:** In ruimtelijke zin heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op het karakter van het gebied. De openheid blijft intact.
- **Erf:** Het plan is zodanig opgebouwd dat de opbouw en structuur van het erf gerespecteerd en bewaard blijven. Naast de oorspronkelijke boerderij worden twee nieuwe bijgebouwen gebouwd. Deze zijn in vorm en materiaal ondergeschikt aan de boerderij (hoofdebouw).
- **Gebouwen:** De lengte-breedte-verhouding en dakvorm van deze nieuwe gebouwen is voor het ruimtelijk beeld belangrijker dan de inhoud (appartementen).
- **Beplanting:** De beplanting (bomen en struiken) wordt zoveel mogelijk in stand gehouden en waar mogelijk versterkt. Daar waar doorzichten mogelijk of gewenst zijn, moeten deze worden aangebracht. Deze detaillering maakt deel uit van een volgende planfase. Het is belangrijk een goede inmeting te maken van de aanwezige bomen, struiken en watergangen voordat de exacte positionering van de gebouwen wordt bepaald.

Er zijn verschillende ruimtelijke mogelijkheden bekeken met wooneenheden met een bvo van 80 m² en 120 m². Het rekenen en tekenen is gelijk opgegaan, de allereerste schetsen zijn doorgerekend waaruit bleek dat deze niet op een positief saldo uitkwamen. Vervolgens is de massa en zijn de aantallen bijgesteld en zijn de volgende twee varianten ontworpen en berekend.

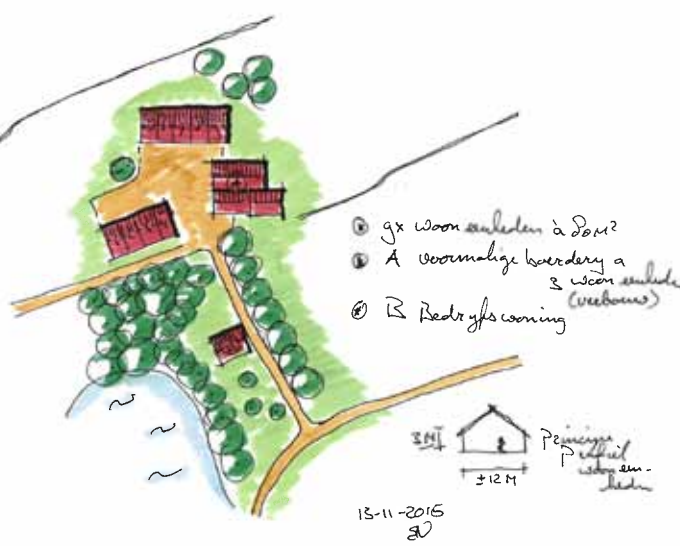
Twee varianten:

- variant 1: 3 woningen in de voormalige boerderij en 7 woningen met een bvo van 120 m²
- variant 2: 3 woningen in de voormalige boerderij en 9 woningen met een bvo van 80 m²

Schetsvoorstel variant 1



Schetsvoorstel variant 2



Financiële analyse

Een uitgebreide financiële analyse die gemaakt is op basis van het ruimtegebruik en de verschillende varianten van de globale inrichtingsschetsen toont aan dat er twee financieel haalbare scenario's denkbaar zijn. Deze gaan uit van verbouw van de huidige woning met 3 eenheden en 7 nieuwbouweenheden met een bvo van 120 en een huurprijs van € 950,- per maand of een optie van verbouw met 3 eenheden met 9 nieuwbouweenheden, een bvo van 80 en een huurprijs van € 710,-.

Ontwikkelstrategie

Geconstateerd is dat het met het huidige investeringsniveau voor de initiatiefneemster waarschijnlijk niet mogelijk is direct het hele plan te ontwikkelen. Er zijn dan ook mogelijke ontwikkelmodellen geschetst om enerzijds de financiële haalbaarheid van het initiatief te vergroten en anderzijds realisatie dichterbij te brengen. De initiatiefneemster kan het project zelfstandig uitvoeren, maar dan op een organische manier. Dit betekent dat onder andere nagedacht moet worden over:

- een spreiding van de kosten en opbrengsten. Dit kan worden bereikt door fasering.
- de overdracht van grond en vastgoed op een dusdanige wijze dat hier geen onnodige fiscale nadelen ontstaan.
- het beheer en onderhoud van de locatie.
- het zorgconcept dat in combinatie met de woonruimte wordt aangeboden (indien van toepassing).

Om dit concept kans van slagen te laten hebben, kan voor een ontwikkelstrategie worden gekozen waarin de ondernemster binnen een bepaalde periode op kleinschalig niveau van start gaat. Dit kan bijvoorbeeld door het huren van de huidige boerderij gedurende een periode waarin zoveel mogelijk zekerheden worden gezocht en gevonden om de ontwikkeling van het totale erf mogelijk te maken. Zonder een passende ontwikkelstrategie zal het lastig zijn om het financieel haalbare plaatje te realiseren.

CONCLUSIES

Is dit erf geschikt voor de ontwikkeling van een woonvorm voor ouderen? En ontstaat er voor ouderen een aantrekkelijk woonklimaat?

Vanuit beleid is te constateren dat voor de ontwikkeling op deze locatie het Nationale landschap IJsseldelta, de twee KGO-principes uit de Omgevingsvisie en het versterken en respecteren van de gebiedskenmerken van belang zijn. De kleinschaligheid van de plannen van de initiatiefneemster, het duurzame karakter en de positieve sociale aspecten bieden voldoende argumenten om te concluderen dat vanuit het beleid de planontwikkeling onder strikte voorwaarden, zoals een goede landschappelijke inpassing, het verbeteren van de landschapskwaliteiten, het verbeteren van de maatschappelijke waarde en het verbeteren van de belevingswaarde en/of toegankelijkheid, mogelijk te maken is. Ruimtelijk gezien is het erf geschikt. Om antwoord te geven op de vraag of het erf geschikt is voor ouderen, moeten we ook kijken naar de relatie tot de voorzieningen. Die zijn hier op ca. 3 km afstand. Daarentegen sluit de planontwikkeling wel goed aan op de verschillende trends bij de vergrijzing en zorg. Ouderen willen het liefst in hun eigen omgeving blijven wonen. Het blijkt dat ouderen niet gemakkelijk verhuizen, men is honkvast, pas als er echt zorg nodig is men bereid te verhuizen. Willen ouderen verhuizen, dan moet de plek wel iets te bieden hebben. Deze locatie is geschikt voor vitale ouderen en is onderscheidend van andere ouderenhuisvestingslocaties. Tegenwoordig en vooral ook in de toekomst zullen ouderen langer een maatschappelijke bijdrage leveren en ze zijn zelfredzamer. Vitale ouderen (65-79 jaar) hebben andere wensen en mogelijkheden dan 80-plussers. Het is daarom positief dat er verschillende mogelijkheden zijn waar ouderen oud kunnen worden. Binnen het buitengebied zijn de mogelijkheden zeer beperkt en deze planontwikkeling

voorziet hierin. Deze planontwikkeling heeft iets speciaals te bieden, namelijk ruimte en buitengebied maar tegelijk de beslotenheid, veiligheid en de mogelijkheid om samenredzaam te zijn.

Hoe is het beleid rondom ouderen(zorg)huisvesting?

De regelgeving in gemeenten is onvoldoende afgestemd op de transformatie van intramurale zorg naar 'normaal' wonen. Een verbetering zou zijn als bestemmingsplannen meer flexibel zijn, zodat kleinschalige woon-zorgcombinaties een woonbestemming in plaats van een zorgbestemming kunnen krijgen en andersom. De grens tussen de bestemming maatschappelijk en 'normaal' wonen is onduidelijk. Nu worden ouderen met een ZZP (Zorg-Zwaarte-Pakket) 1 t/m 3 niet meer toegelaten in een verzorgingstehuis en moeten een beroep doen op de particuliere markt. Deze groep wordt door de provincie niet meer als bijzondere doelgroep gezien. Dit heeft weer tot gevolg dat een aantal woningen door de gemeente moeten worden opgeteld bij de aantallen van de woningprestatieafspraken. Terwijl voorheen deze woningen niet werden meegeteld.

Waar moet je rekening mee houden zodat ouderen zolang mogelijk binnen het getransformeerde erf kunnen blijven wonen?

Woningen moeten levensloopbestendig worden gebouwd. Als ouderen bij elkaar wonen en vooraf onderling afspraken maken over het woonconcept en de zorg voor elkaar, zullen zij minder snel externe zorg nodig hebben. Alleen bij langdurige zwaardere zorg zal er een moment kunnen komen dat men toch naar een intramurale zorginstelling uitwijkt.

Is er financieel een haalbare businesscase te realiseren?

Uit de financiële analyse blijkt dat er een positief resultaat ontstaat bij een planontwikkeling van 3 woningen in de huidige boerderij en 7 nieuwbouwwoningen met een huurprijs van € 950,-. Een andere ook positieve variant is een planontwikkeling van 3 woningen in de huidige boerderij en 9 nieuwbouwwoningen met een huurprijs van € 710,- (sociale huurprijs). De businesscase is met deze varianten financieel haalbaar, daarbij moet worden opgemerkt dat voor een particuliere initiatiefnemer een totale ontwikkeling erg lastig is te realiseren. Op het moment dat er een investeerder is of dat er al een aantal ouderen mee wil doen in de ontwikkeling, is het plan eerder te realiseren. Wat we verder constateren in relatie tot de financiën is dat de Rood-voor-Rood regeling weinig ruimte biedt voor dergelijke innovatieve woonconcepten. Met een Rood-voor-Rood regeling zijn maximaal 1 tot 2 woningen te bouwen. Wat financieel interessant is voor de gemeente is dat ouderen binnen dit woonconcept minder zorg nodig hebben en dus minder gebruik zullen maken van zorgbudgetten van de gemeente.

Als eindconclusie constateren wij dat dit plan aansluit aan de wens meer levensloopbestendige woningen te bouwen en het voor de gemeente financieel interessant is op termijn. Het betreft een onderscheidend woonconcept, waardoor voor de actievare, vitale ouderen meer keuzes ontstaan. Met dit concept wordt een goed sociaal klimaat gecreëerd.



Businesscase erf Kreileman in Lemelerveld

Pilot 3

Op 27 januari 2016 werd vanuit het project 'Erven voor Ouderen' in samenwerking met Atelier Overijssel en de gemeente Dalfsen een werkatelier georganiseerd rond erf Kreileman in Lemelerveld, gemeente Dalfsen.

Deze locatie heeft potentie als erf voor ouderen omdat het erf aan de rand van de dorpskern ligt. Er liggen bovendien kansen voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Doel van het atelier was om de problematiek in beeld te brengen en te zoeken naar oplossingen, waarbij veel aandacht is voor de ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Ofwel: Hoe kunnen we komen tot de ontwikkeling van een plek waar ouderen graag wonen en kunnen blijven wonen, met een sluitend exploitatiemodel?

AtelierOverijssel is een onafhankelijke werkplaats voor iedereen die wil leren, ervaring wil opdoen, nieuwe inzichten wil krijgen en geadviseerd wenst te worden over ruimtelijke opgaven. Binnen het Atelier wordt samengewerkt aan actuele cases in Overijssel: inspirerend, katalyserend en verbindend.

Het doel is om ruimtelijke kwaliteit een vanzelfsprekend onderdeel van het werken aan ruimtelijke opgaven te laten zijn.

De ambitie van AtelierOverijssel

Een krachtige onafhankelijke netwerkorganisatie in oost Nederland die:

- samen met overheden en samenleving op een uit-

dagende en effectieve wijze werkt aan de omgevingskwaliteit in de regio;

- met de voeten in de klei expertise inzet en bij elkaar brengt en nieuwe kennis en ervaring opdoet en actief deelt;
- voor de regio relevante opgaven signaleert en agendeert en daarover rapporteert aan beide provincies;
- het gesprek over ruimtelijke kwaliteit in de regio gaande houdt en verdiept.

Referenties

Een van de referenties voor de casus was het 'Vriendenerf'. Het Vriendenerf is een kleinschalig CPO-woonproject (collectief particulier opdrachtgeverschap) voor en door actieve 50-plussers. In het project wordt hoogwaardige en duurzame nieuwbouw ontwikkeld op een voormalige agrarisch erf. Het project wordt bekostigd door eigen financiering van elke bewoner, met een bijdrage van € 280.000,- tot € 350.000,- per huishouden. Een tweede referentie was de casus 'Boerenband' in Hasselt, de hiervoor in het Werkschrift besproken businesscase.

Locatie Kreileman: de opgave

De heer Kreileman heeft net buiten de kern Lemelerveld een erf met (voormalig) garagebedrijf en tankstation. Op dezelfde kavel, aan de zuidzijde van het garagebedrijf, bevindt zich de bedrijfswoning waar de eigenaar woont. Het garagebedrijf staat in de verkoop en het tankstation is verhuurd met een tijdelijk contract voor de komende vijf jaar. Het garagebedrijf is lastig te verkopen en brengt geen

huuropbrengsten meer op. Daarom wil de heer Kreileman zoeken naar oplossingen om deze locatie te herbestemmen en zo te voorzien in een oudedagsvoorziening. In het werkatelier is gezocht naar mogelijkheden. Meer 'reuring' op het erf bleek een bijkomende wens van de eigenaar.

De locatie

De locatie bevindt zich ten westen van Lemelerveld, dat ontstaan is door de aanleg van het Overijsels kanaal (dat in Lemelerveld een aftakking heeft richting Deventer) en de latere aanleg van de spoorlijn Deventer-Ommen. Het bijzondere aan de planlocatie is dat het in de huidige situatie in principe de eerste kavel buiten de kern van Lemelerveld betreft en daardoor beeldbepalend is voor de entree. Aan de overzijde van de Weerduisweg (noordzijde) is sprake van een relatief open landschap. Aan de zuidzijde is een grotere bebouwingsdichtheid. Daar bepaalt de voormalige garage het beeld en ervaar je het buitengebied niet.

Deelnemers aan het atelier zien de volgende kansen:

Ruimtelijk

- Bij voorkeur beginnen met een grote open kavel.
- Breng openheid terug.
- Zorg dat landschap dominant is ten opzichte van bebouwing.
- Kan het 'trapveldje' aan de oostzijde er ruimtelijk bij betrokken worden?

Programma

- Zorg dat de nieuwe functie goed samengaat met het landschap.
- Zowel kleinschalige bedrijvigheid (wel uniek en passend), recreatie als wonen is denkbaar.
- Bouw naar behoefte (lieft geen zorg).
- Bij wonen heeft mengvorm van verschillende leeftijden de voorkeur.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ook mogelijk.
- Combineren van functies biedt meer kansen.

Samenleving

- Gebruikers zowel vanuit het dorp als daarbuiten.
- Beleving entree van het dorp is belangrijk.
- Behoeft aan wisselwoning/kamer (bijvoorbeeld na ziekenhuisopname).

Uitgangspunten gemeente Dalfsen

- Op de locatie kan de Rood-voor-Rood regeling worden toegepast. Vanuit de RvR is gekomen dat op de locatie twee gebouwen met een inhoud van 750 m³ en met bijgebouwen van 2 x 150 m² kunnen worden teruggebouwd. Per massa 2 woningen.
- Bij de ontwikkeling van de locatie wil de gemeente zorg dragen voor een mooiere afhechting van het dorp, een betere overgang tussen kern en buitengebied en een betere entree aan de westkant van het dorp.
- In de ontwikkelingen staan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal.
- De gemeente Dalfsen vindt het belangrijk dat er vanuit de behoefte wordt ontwikkeld en er dus geen leegstand ontstaat.
- De gemeente is positief als hier de bedrijfsbestemming gaat verdwijnen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Ouderen in Lemelerveld

Vanuit de Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld geeft men aan dat momenteel 80% van de ouderen in Lemelerveld een koopwoning heeft en 20% huurt. Van de 80% met een koopwoning wil 80% liever huren. Er is vanuit de ouderen behoefte aan kleinere huurwoningen. Vanuit de ouderen is tevens aangegeven dat het de wens is om te mixen qua leeftijden.

Vrij denken

Na een veldbezoek aan de locatie Kreileman ging de ateliersessie van start met 'vrij denken', om denkrichtingen te creëren voor verder uittwerking.

Ruimtelijk

Omdat er vrij gedacht mocht worden werd de optimale ruimtelijke situatie geschetst. Hierbij werd gepleit voor totale sloop van de bebouwing. Dit om een optimaal doorzicht naar het landelijk gebied te realiseren: een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied.

Programma

Er zou een functie passen die de relatie met het landschap versterkt. O.a. kleinschalige bedrijvigheid werd genoemd als optie. Daarbij geen concurrentie met functies in de kern: een kinderboerderij, pluktuin, wellness, lodges een hospice of een functie als dagopvang/zorg. Bij woonfunctie: niet alleen ouderen, maar jong en oud bij elkaar.

Lemelerveld (samenleving)

De locatie zou iets terug moeten geven aan het dorp, het zou iets kunnen betekenen voor het dorp. Daarnaast kan het een entreefunctie hebben.

Eigenaar

Voor de eigenaar de heer Kreileman is het van belang dat er een financieel haalbare situatie ontstaat en dat er met locatie iets gebeurd waar het dorp behoefte aan heeft.

Uit het vrij denken kwamen drie scenario's naar voren:

- 1 Het gehele bedrijf slopen/saneren en functies realiseren die passend zijn in het landschap en de locatie versterken.
- 2 Rood-voor-Rood: 4 woningen in 2 x 750 m³ + 2 x 150 m² bijgebouw.
- 3 Wonen met een zorgrelatie: een woning/beheerder met verschillende woonzorg-units/lodges (ca. 8-10).

De groep werd in tweeën gesplitst, waarbij een groep zich richtte op de ruimtelijke inpassing van de drie scenario's en de tweede groep zich richtte op de financiële analyse van de drie scenario's.

Ruimtelijke uitwerking

In de ruimtelijke groep werd onder leiding van Endrie Nijhuis en Anneke Coops geschetst aan de inrichting van de locatie. In plaats van de drie scenario's los van elkaar inpassen zijn zij direct gaan schetsen aan een integrale variant.

Leidend in het schetsontwerp is de kavel zodanig in te richten dat het landschap weer optimaal ervaren wordt. In eerste instantie is gekeken waar openheid kan worden gerealiseerd. Daarnaast is onderzocht welke bouwmassa's goed passen bij deze locatie. Een bouwmassa met een rechthoekige plattegrond, een lage goot en een zadelpak (referentie: boerderijwoning) past goed bij de bebouwingskarakteristiek van het lint. Meerdere verspringende bouwmassa's met veel tussenruimte zijn mogelijk. Zo ontstaan er veel doorzichten naar het landschap. Het bestaande woonhuis kan in dit scenario gehandhaafd blijven. Dit kan gebruikt worden voor verschillende nader te bepalen functies, zoals: (beheerders-) woning en recreatie/wellness. Het biedt zelfs een kans om enkele kleinschalige recreatieunits (niet permanent bewoond) te plaatsen in een landschapstuin/boomgaard (referentie: landschapslodge en 'tiny houses') met een duidelijke relatie met het omliggende landschap.

De bestaande landschapsstructuren dienen zoveel mogelijk te worden hersteld en versterkt. Vanuit de aangrenzende woonwijk kan een wandelpad aangelegd worden door een landschapstuin (met in acht name van privacy) waardoor heel Lemelerveld van de locatie kan genieten.

Een aanvullende functie is een zogenaamde pluktuin (bloemen), met een mogelijk verkooppunt aan de straat in de vorm van een 'bakhuisje' bij de entree. Het principe achter de verkaveling van de locatie is om de kavels bij de woningen niet te groot te maken, en de resterende ruimte als een collectieve pluk- of moestuin, boomgaard en/of weitje in te richten. Parkeerplaatsen uit het zicht of geïntegreerd opnemen en bergingen binnen de hoofdmassa.

Uitwerking financiën

In de groep financiën werden drie scenario's doorgerekend. Dit werd begeleid door Wout Nieuwenhuis en ondersteund door Herman Sol. Bij alle scenario's gaat het om een erf met een oppervlakte van 1,5 ha waarvan 1000 m² tot de villa behoort. Uitgangspunt is om de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen. Daarnaast is in alle scenario's uitgegaan van het maximaal te bouwen aantal kubieke en vierkante meters vanuit de RvR regeling. Dit zijn twee bouwvolumes van 750 m³ en twee bijgebouwen van 150 m².

Voor het slopen van de gebouwen en om het gebied geschikt te maken voor de nieuwe functies, is voor alle scenario's een bedrag geraamd van ca. € 175.000,-

Schets concept 'boerderijwoning' met zelfstandig herkenbare woningen en geïntegreerde bergingen.



	Kosten (€)
Slopen	100.000
Asbest	(50%) 50.000
Bodemsanering	PM
Plankosten	25.000
Totaal	175.000 + PM

De kosten van de eerste (sloop)fase zijn in alle modellen hetzelfde. In deze fase is ook het saneren van asbest, het slopen van alle gebouwen op het erf opgenomen en de planvorming inclusief traject voor veranderingen in het bestemmingsplan. Je kunt zeggen dat dit de minimale kosten zijn om een transformatie te kunnen starten.

Scenario 1 (wellness)

In het eerste scenario wordt wellness ontwikkeld. In dit scenario moeten kosten gemaakt worden voor de natuuraanleg (€ 5/m²) en voor de aanleg van 30 parkeerplaatsen. Dit kost in totaal € 70.000,-. Dat brengt het totaal aan kosten op € 245.000,-. Op het terrein kan ca. 800 m² wellness ontwikkeld worden. De grond kan verkocht worden tussen de € 60/m² tot € 70/m², dit is een gangbare prijs in de gemeente voor bedrijfsground. Totaal van het terrein is 4000 m², waardoor de opbrengst van de gronduitgifte kan uitkomen op ca. € 240.000,-. Per saldo is dit scenario neutraal.

Scenario 2 (woningen)

Het tweede scenario gaat uit van het bouwen van 4 woningen in de vorm van twee-onder-één-kap-woningen. In de omgeving worden dit soort woningen voor € 250.000,-VON verkocht. De 4 nieuwe huizen hebben een grondwaarde van ca. € 300.000,-. Als de kosten van de sloop en sanering hiervan afgetrokken worden (€ 300.000,- – € 175.000,-) blijft er nog € 125.000,- over. Hiervan moet het terrein nog ingericht worden voor de woningbouw (parkeren, wegen, groen) dit kost circa € 75.000,-. Wat betekent dat er met dit scenario maximaal € 50.000,- verdiend kan worden.

Scenario 3 (lodges)

Het derde scenario gaat uit van woonlodges met zorg. In dit scenario wordt allereerst een beheerderswoning gebouwd. Deze woning heeft een grondwaarde van € 75.000,-. Dat betekent dat er na aftrek van de kosten sloop etc. nog ca. € 100.000,- verdiend moet worden voor een minimaal neutraal resultaat. Met het realiseren van de woonzorg-lodges (25-40 m²) per stuk is een grondwaarde te realiseren van € 10.000,- per stuk. Om de € 100.000,- terug te verdienen moeten er 10 lodges gebouwd worden. Dit scenario is te maximaliseren omdat met 10 woningen en een basiswoning de maximale hoeveel kubieke meters van de RvR regeling nog niet gevuld is. Er kunnen in totaal 18 woonzorg-lodges worden gebouwd, wat een maximale opbrengst van ca. € 80.000,- brengt.

Scenario ruimtelijke groep

Vervolgens is het scenario dat bedacht is door de ruimtelijke groep, doorgerekend. Het gaat in dit scenario om twee gebouwen waarin woningen zijn opgenomen van 4 x 75 m² en 2 x 100 m². Daarnaast is bij de berekening uitgegaan van de ontwikkeling van vier lodges van 25 m².

	Opbrengsten (€)
4 lodges	40.000
4 woningen 75 m²	160.000 (40.000 per stuk)
2 woningen 100 m²	100.000 (50.000 per stuk)
Totale opbrengsten	300.000
Inrichtingskosten	75.000
Per saldo	225.000

Na aftrek van € 175.000,- blijft er € 50.000,- over.

Dit scenario geeft een positief resultaat van € 50.000,-. Het is een interessant scenario want bij het plaatsen van enkele lodges meer, is de ontwikkeling financieel haalbaar.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het door de ruimtelijke groep als meest wenselijke scenario gezien, ook financieel haalbaar is. Er zijn verschillende ontwikkelstrategieën mogelijk. Bijvoorbeeld een investeerder zoeken die deze gehele planvorming verder zou willen ontwikkelen. Een andere optie is dat de ontwikkeling in fases wordt ontwikkeld en er gezocht wordt naar een mogelijke exploitant van de lodges en daarnaast naar een mogelijke investeerder voor de woningen. Er is vanuit de ouderen uit het dorp een wens vooral in te zetten op verhuur van kleine woningen. Hier is behoefte aan voor ouderen. Tevens hebben ze aangegeven niet alleen maar met ouderen te willen wonen, maar met een mix van jong en oud. Daarnaast is de wens mogelijkheden te creëren voor tijdelijke verhuur voor een logeerkamer voor tijdelijke zorg. Deze mogelijkheden passen prima binnen het voorgestelde concept. De lodges zijn naast recreatief gebruik, goed inzetbaar voor deze tijdelijke gebruiksfuncties. Hiermee onderscheidt het concept zich duidelijk van andere woonconcepten.

Deelnemers aan het atelier

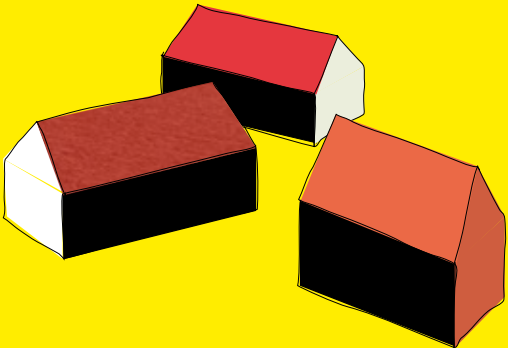
Marjan van der Bent – PCOB
(Protestants Christelijke Ouderen Bond) Ommen
Marjorie van Beest – accounthouder
provincie Overijssel
Liesbeth Engelsman – beleidsontwikkelaar stedelijke
omgeving provincie Overijssel
Gerrit Hoogenboom - bestuurslid SWOL
(Stichting Welzijn Ouderen Lemelerveld)
Joke Klink – beleidsmedewerker RO gemeente Dalfsen
Anton Kreileman – eigenaar locatie
Wietze van der Ploeg – beleidsmedewerker RO
gemeente Dalfsen
Anton Sibelt – voorzitter SWOL
Henriëtte Verheyen – teammanager Het Oversticht /
supervisor project 'Erven voor Ouderen'

Vanuit AtelierOverijssel

Monique Schuttenbeld – projectleider
Bureau Ruimtewerk*
Endrie Nijhuis – adviseur ruimtelijke kwaliteit
Het Oversticht*
Wout Nieuwenhuis – projectleider
innovatie Landschap Overijssel
Anneke Coops – adviseur landschap / ervenconsulent
Het Oversticht*
Merel Enserink – junior adviseur Het Oversticht
Herman Sol – planeconoom Bureau Rekenruimte

*Tevens leden projectteam 'Erven voor Ouderen'

AtelierOverijssel
werkplaats voor ruimtelijke kwaliteit



COLOFON

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000AM Zwolle
www.oversticht.nl

Eindredactie / interview

Petra Versluis, Het Oversticht

Vormgeving en illustraties

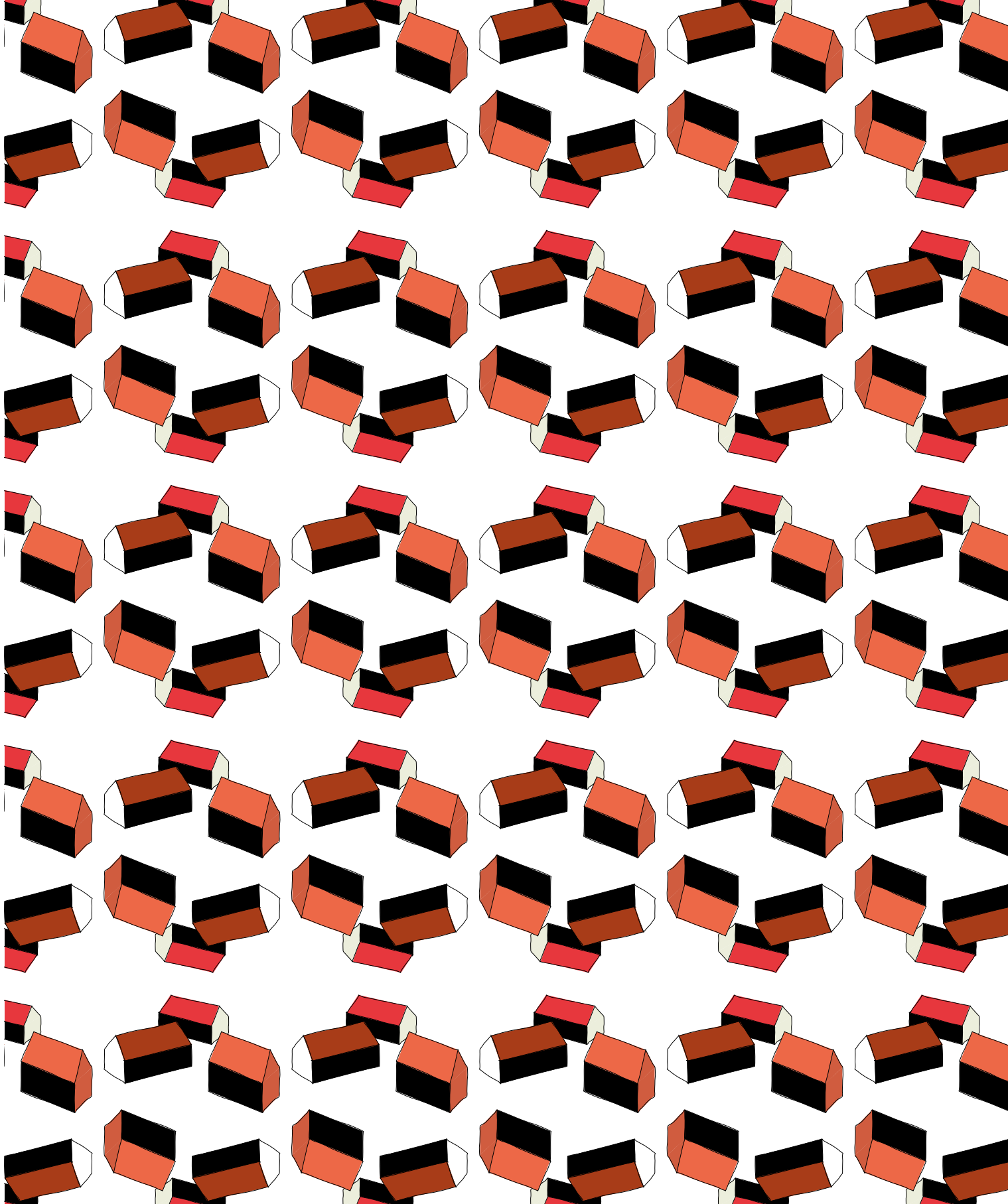
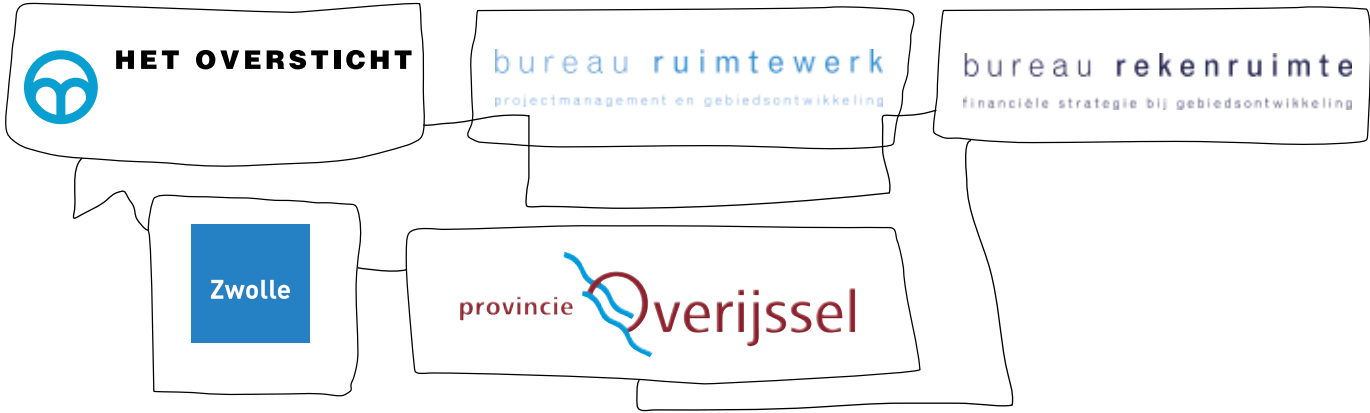
Monique Harderwijk

Druk

www.pantheon drukkers.nl

© Zwolle, maart 2016

Een pdf van dit Werkschrift vindt u op www.oversticht.nl



De provincie Overijssel wil samen met partners en inwoners werken aan een sterke provincie. Dat doet ze door beleid vooral samen met die partners te ontwikkelen. De provincie stimuleert initiatieven als deze, die oplossingen bieden voor ontwikkelingen in de samenleving, zoals op dit gebied van ruimte en wonen. Pilots zoals 'Erven voor Ouderen' ondersteunen die aanpak. Sociale kwaliteit is een belangrijk thema voor de provincie; Overijssel zet zich in voor het behoud van kwaliteit van leven op het platteland. Ingrediënten die samenkomen in het project 'Erven voor Ouderen'.

Het project speelt in op de ouderen van nu en de toekomst, die ten opzichte van vroeger zelfstandiger zijn; een ruime keuze willen hebben in hun woonsituatie en de regie willen behouden; deel willen blijven uitmaken van de maatschappij. De drie pilots van het project 'Erven voor Ouderen' laten zien dat er mogelijkheden zijn voor deze groep om in het buitengebied te wonen in verschillende aansprekende woonvormen. Zij vormen zowel een bijdrage aan sociale als ruimtelijke kwaliteit. De pilots zijn bedoeld als leer- en inspiratiebron voor een prettige woontoekomst die aansluit bij de veranderende tijd.

Monique van Haaf
Gedeputeerde Ruimte en Wonen