



Centre of Expertise
Veiligheid & Veerkracht
Een initiatief van *avans*

Kleinschalige wooninitiatieven: uitdagingen bij het realiseren van de woonplek

Colofon

28-02-2024

Deze rapportage komt voort uit een studie binnen de onderzoekslijn Inclusieve Woonomgevingen van het lectoraat Duurzaam Gebouwde Omgeving

dr. ir. M. Rutten

©2024

Centre of Expertise Veiligheid & Veerkracht – Avans Hogeschool

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Achtergrond en opzet van het onderzoek

In Nederland wonen ongeveer 130.000 mensen met een ernstige beperking waardoor ze dagelijks intensieve zorg en begeleiding nodig hebben¹. In 2016 ondertekende Nederland een VN-verdrag dat van groot belang is voor deze groep mensen: het VN-verdrag Handicap. Het doel van dit verdrag is dat mensen met een beperking dezelfde kansen en mogelijkheden hebben als mensen zonder beperking. Eén van de artikelen in dit verdrag, artikel 19, gaat over wonen. In dat artikel staat dat Nederland waarborgt dat "personen met een handicap de kans hebben, op voet van gelijkheid met anderen, vrijelijk hun verblijfplaats te kiezen, alsmede waar en met wie zij leven"². Oftewel, vrij zijn in het kiezen van een woonplek. En waar en met wie je woont. Maar hoeveel keuzevrijheid is er voor mensen met een ernstige beperking in de praktijk? Uit welke woonplekken kun je kiezen als je veel zorg en begeleiding nodig hebt? In theorie zijn er verschillende type woonplekken mogelijk. In een woonvorm op een zorgpark. Thuis bij je ouders mits dat gaat. Een kleinschalige woonzorgvorm in een bestaande wijk of buurt. En zo zijn er nog meer mogelijkheden. Deze rapportage gaat over kleinschalige woonzorgvormen, waarbij we specifiek aandacht schenken aan kleinschalige wooninitiatieven opgezet door ouders en familie voor hun (volwassen) kinderen met een beperking.

Kleinschalige wooninitiatieven opgezet door ouders en familie worden ook wel ouderinitiatieven of familie-initiatieven genoemd³. In 2018 publiceerde het Sociaal Cultureel Planbureau de resultaten van een onderzoek naar dit type kleinschalige wooninitiatieven⁴. Hieruit bleek dat er in Nederland enkele honderdtallen van zijn. Tevens kwam uit het onderzoek naar voren dat de zorg die bewoners ervan krijgen doorgaans meer op maat is en vaker door een vast team van zorgverleners, indien vergeleken met de zorg die bewoners in woonvormen van zorginstellingen krijgen. Twee zaken die veelal ervaren worden als betere kwaliteit. De motivatie van ouders en familie om een kleinschalig wooninitiatief te realiseren, is meestal dat men een goede kleinschalige woonvorm in de nabije omgeving wenst voor hun (volwassen) kind of familielid met een beperking, en daarbij sterke behoefte heeft aan eigen regie. Regie over de kwaliteit van de zorg. En regie over waar en met wie het (volwassen) kind gaat wonen. Dit laatste punt, de kans om te kunnen kiezen waar en met wie te wonen, is ook het recht dat centraal staat in artikel 19 van het VN-verdrag Handicap. Het opzetten van een kleinschalig wooninitiatief biedt deze kans. Echter, het blijkt in de praktijk geen eenvoudige opgave te zijn om een woonplek te realiseren voor een kleinschalig wooninitiatief. Zeker in de huidige tijd. Het vraagt veel tijd, energie en volharding van de initiatiefnemers. En soms is ook dat niet voldoende. Maar wat zijn dan precies de uitdagingen die ouders en familie tegenkomen bij het realiseren van een woonplek voor een kleinschalig wooninitiatief?

Het antwoord op deze vraag is cruciaal. Immers, als bekend is wat de grootste uitdagingen zijn, kan toekomstig onderzoek blootleggen hoe de uitdagingen het beste overwonnen kunnen worden. Die kennis geeft ouders en hun (volwassen) kinderen met een ernstige beperking vervolgens meer kans van slagen als ze een woonplek voor een kleinschalig wooninitiatief willen realiseren, waardoor hun kans om te kunnen kiezen waar en met wie te wonen groter is.

¹ MINISTERIE VAN VOLKSGEZONDHEID, WELZIJN EN SPORT. (Z.D.). *OVER VOLWAARDIG LEVEN*. GERAADPLEEGD OP 28 FEBRUARI 2024, VAN [HTTPS://WWW.VOLWAARDIG-LEVEN.NL/OVER-VOLWAARDIG-LEVEN](https://www.volwaardig-leven.nl/over-volwaardig-leven)

² RIJKSOVERHEID. (2016). *VERDRAG INZAKE DE RECHTEN VAN PERSONEN MET EEN HANDICAP*, NEW YORK, 13-12-2006. GERAADPLEEGD OP 28 FEBRUARI 2024, VAN [HTTPS://WETTEN.OVERHEID.NL/BWBV0004045/2016-07-14#VERDRAG_2](https://wetten.overheid.nl/BWBV0004045/2016-07-14#VERDRAG_2)

³ PER SALDO. (Z.D.). *TOOLKIT WONEN*. GERAADPLEEGD OP 28 FEBRUARI 2024, VAN [HTTPS://WWW.PGB.NL/PGB/TOOLKIT-WONEN](https://www.pgb.nl/pgb/toolkit-wonen)

⁴ PLAISIER, I. & DE KLERK, M. (2018). *NET ALS THUIS. WOONINITIATIEVEN OPGEZET DOOR OUDERS VOOR HUN KINDEREN MET EEN BEPERKING*. SOCIAAL EN CULTUREEL PLANBUREAU. GERAADPLEEGD OP 28 FEBRUARI 2024, VAN [HTTPS://WWW.SCP.NL/BINARIES/SCP/DOCUMENTEN/PUBLICATIES/2018/04/17/NET-ALS-THUIS/NET+ALS+THUIS_WEB.PDF](https://www.scp.nl/binaries/SCP/DOCUMENTEN/PUBLICATIES/2018/04/17/NET-ALS-THUIS/NET+ALS+THUIS_WEB.PDF)



Om voorgaande vraag te beantwoorden hebben we interviews uitgevoerd met ouders en betrokkenen van diverse organisaties die ervaring hebben met het realiseren van kleinschalige wooninitiatieven: de Landelijke Vereniging van Ouderinitiatieven (LVOI), de Klankbordgroep Wonen van Per Saldo, De Latei, Regionaal Platform de Sleutel tot Wonen (RPSW), Stichting SlowCare, Stichting WonenZoals, Woonlink, NabijNetwerk.

Bevindingen

Uit de interviews komen drie punten naar voren die het vaakst een uitdaging vormen. Uitdagingen in de zin dat het betreffende punt veel tijd en energie kost. Of dat het, indien het niet goed verloopt, ertoe leidt dat het kleinschalig wooninitiatief niet het gewenste resultaat oplevert of voortijdig strandt. We noemen de drie punten in willekeurige volgorde.

Locatie vinden

Het vinden van een locatie is vaak een uitdaging. Dat was in het verleden al maar tegenwoordig des te meer. Locaties zijn schaars. De woningcrisis speelt hierin een belangrijke rol. Locaties van bestaande kleinschalige wooninitiatieven zijn veelal verkregen van een gemeente, een woningcorporatie, of via de reguliere markt. Echter, waar gemeenten voorheen soms relatief eenvoudig een locatie konden aanbieden aan een kleinschalig wooninitiatief, ligt dat sinds eind 2021 gecompliceerder. De Hoge Raad deed toen een belangrijke uitspraak; het zogenaamde Didam-arrest⁵. Uit het Didam-arrest volgt dat een gemeente onroerend goed dat ze in eigendom heeft niet uitsluitend aan één partij mag aanbieden, maar alle potentiële gegadigden dezelfde kansen moet bieden. Het gevolg hiervan is dat het verkrijgen van een locatie van een gemeente voor een kleinschalig wooninitiatief sinds 2021 complexer en onzekerder is.

Kleinschalige wooninitiatieven werken regelmatig samen met een woningcorporatie. Vanwege hun maatschappelijke taak zijn woningcorporaties een logische partner om samen een woonplek mee te realiseren. Maar ook woningcorporaties hebben te maken met schaarste. Ze hebben onvoldoende locaties en middelen beschikbaar om de verschillende maatschappelijke doelgroepen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte (zoals jongeren, statushouders, mensen met een beperking) snel van huisvesting te kunnen voorzien. Dit betekent dat ook het verkrijgen van een locatie via een woningcorporatie soms veel tijd in beslag kan nemen of gewoonweg niet lukt.

Een andere route is dat de initiatiefnemers van het kleinschalige wooninitiatief niet via een gemeente of woningcorporatie aan een locatie komen, maar zelf grond, met of zonder bestaande bebouwing erop, kopen via de reguliere markt. Dit betekent doorgaans wel dat er extra financiering nodig is. Dat brengt ons bij het volgende punt dat vaak een uitdaging vormt.

Financiering regelen

Om een woonplek voor een kleinschalig wooninitiatief te realiseren is veel geld nodig. De bouwkosten moeten betaald worden. En ook de eventuele aankoop van grond met of zonder bebouwing. Het gaat om grote bedragen waarvoor financiering geregeld moet worden. Echter, de toekomstige bewoners van een kleinschalig wooninitiatief hebben doorgaans een relatief laag inkomen. De Wajong uitkering, bedoeld voor mensen die door een ernstige beperking niet kunnen werken, komt bijvoorbeeld overeen met maximaal 75% van het minimumloon. De optelsom van de inkomens van de toekomstige bewoners kan daarom ontoereikend zijn om de

⁵ MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES. (Z.D.). *GRONDUITGIFTE OVERHEDEN (ARREST DIDAM)*, GERAADPLEEGD OP 28 FEBRUARI 2024, VAN [HTTPS://WWW.VOLKSHUISVESTINGNEDERLAND.NL/ONDERWERPEN/GRONDBELEID/GRONDUITGIFTE-OVERHEDEN-ARREST-DIDAM](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam)



gewenste huisvesting te realiseren én de daarvoor benodigde financiering rond te krijgen via reguliere financieringsbronnen voor vastgoedontwikkeling. Daarom zijn in de praktijk vaak ook andere en aanvullende financieringsbronnen nodig in de vorm van subsidies, sponsoring, donaties, crowdfunding en wmo gelden. Maar ook maatschappelijk betrokken financiers, die vergeleken met reguliere vastgoedfinanciers een lager rendement of ander beleggingsrisico accepteren vanwege het maatschappelijk karakter van een kleinschalig wooninitiatief, vormen soms een belangrijke en doorslaggevende financieringsbron. Het rondkrijgen van de totale financiering via dit soort aanvullende financieringsbronnen is echter onzeker, en kan veel extra inspanning en tijd vragen. Vandaar dat ook het regelen van financiering vaak een uitdaging blijkt te zijn.

Succesvol samenwerken

Het derde punt betreft samenwerken. Het is voor initiatiefnemers van een kleinschalig wooninitiatief praktisch onmogelijk om een woonplek te realiseren zonder samenwerking en medewerking van anderen. Dit geldt zowel voor de samenwerking binnen de groep ouders wiens (volwassen) kinderen gaan wonen in het wooninitiatief. Alsook voor de samenwerking met professionele partijen, zoals een woningcorporatie, financier, gemeente, architect of aannemer, en met andere stakeholders zoals omwonenden. Uit de interviews blijkt dat voor succesvolle samenwerking binnen de groep ouders het met name belangrijk is dat visie, verwachtingen en doelen van eenieder niet te ver uit elkaar liggen. En voor succesvolle samenwerking met professionele partijen is het belangrijk dat de initiatiefnemers weten of ontdekken, hoe goed samen te werken met, of hoe medewerking te krijgen van, zo'n professionele partij.

Omdat er op verschillende vlakken samenwerking en medewerking nodig is voor het realiseren van een woonplek voor een kleinschalig wooninitiatief, is er regelmatig wel een vlak waarop de samenwerking of medewerking niet soepel verloopt en een uitdaging blijkt te zijn. Bijvoorbeeld met een woningcorporatie, gemeente of financier. Maar soms ook binnen de groep ouders. Daarnaast geldt dat het succes ten aanzien van de twee eerder genoemde punten, het vinden van een locatie en het regelen van financiering, vaak afhankelijk is van samenwerking met of medewerking van anderen. Kortom, succesvol samenwerken is cruciaal.

Toekomstig onderzoek

Een locatie vinden, financiering regelen, en succesvol samenwerken zijn de drie meest voorkomende uitdagingen voor ouders en familie die een woonplek willen realiseren voor een kleinschalig wooninitiatief voor hun (volwassen) kinderen met een beperking⁶. Deze conclusie uit de interviews vormt een waardevol vertrekpunt voor vervolgonderzoek. Nu de grootste uitdagingen in kaart zijn gebracht, kan toekomstig onderzoek zich richten op de vraag hoe deze uitdagingen het beste overwonnen kunnen worden. Vragen die daarbij van belang zijn, luiden als volgt. Hoe kan elk van de drie uitdagingen overwonnen worden? Wat zijn recente inspirerende voorbeelden? Zijn er (innovatieve) concepten voor het ontwikkelen van kleinschalige wooninitiatieven die meer kans geven op het realiseren van een woonplek? En wat kunnen overheden, woningcorporaties en zorgorganisaties doen om de uitdagingen te verkleinen? Dergelijk onderzoek kan handelingsperspectieven aanreiken die de vrijheid vergroot van ouders en hun (volwassen) kinderen met een ernstige beperking om te kunnen kiezen waar en met wie te wonen; een essentieel recht volgens artikel 19 van het VN-verdrag Handicap.

⁶ NAAST HET REALISEREN VAN EEN GOEDE WOONPLEK, HEBBEN OUDERS EN FAMILIE DIE EEN KLEINSCHALIG WOONINITIATIEF ONTWIKKELEN OOK DE TAAK OM GOEDE ZORG TE ORGANISEREN VOOR DE BEWONERS. NET ZOALS HET REALISEREN VAN DE WOONPLEK IS OOK DIE TAAK GEEN EENVOUDIGE OPGAVE. HET ORGANISEREN VAN GOEDE ZORG VALT ECHTER BUITEN DE SCOPE VAN DIT ONDERZOEK.





Centre of Expertise
Veiligheid & Veerkracht
Een initiatief van *avans*

Maarten Rutten
Onderzoeker bij het Lectoraat Duurzaam Gebouwde Omgeving

NEEM CONTACT MET ONS OP

T: 088 – 525 60 14
E: secretariaatvenv@avans.nl