

Gewoon wonen met beperkingen... een initiatief van drie kanten!



Een brochure over samenwerking tussen initiatiefnemers, gemeenten en woningcorporaties om particuliere wooninitiatieven voor mensen met een beperking te realiseren.



Deze brochure is een uitgave van het Landelijk Steunpunt Wonen en is mogelijk gemaakt met financiële ondersteuning van het ministerie van VROM/WWI; het ministerie van VWS; Aedes, vereniging van woningcorporaties en met medewerking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

© 2010



Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer



Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

aedes
vereniging van woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Voorwoord

Ook als je beperkingen hebt, wil je net als andere jongeren op een gegeven moment het huis uit om op jezelf te gaan wonen. Zo zelfstandig mogelijk en met de zorg en begeleiding die je nodig hebt. Wanneer zorgaanbieders niet die vorm van wonen en zorg aanbieden, die door ouders samen met hun kinderen gezocht wordt, besluiten steeds meer ouders of andere initiatiefnemers om zelf voor een oplossing te zorgen.

Als initiatiefnemers willen wij graag support tijdens het vaak lange traject om ons doel, geschikte woonruimte met ondersteuning en zorg voor onze kinderen, te bereiken.

Een wooninitiatief realiseren betekent: staan voor je eigen visie, willen samenwerken, zowel binnen de initiatiefgroep als met de gemeente en woningcorporatie en ook de bereidheid hebben om veel tijd te investeren in de verschillende te nemen stappen. Maar dat levert ook veel op: zelf de regie kunnen voeren en kwaliteit van bestaan voor de toekomstige bewoners.

‘Gewoon wonen met beperkingen. Een initiatief van drie kanten!’ is niet bestemd voor een bureaulade, maar hoort thuis aan de gesprekken vergadertafel. Als leidraad voor een goede samenwerking tussen initiatiefnemers, gemeenten en woningcorporaties, gericht op realisatie van meer particuliere wooninitiatieven in Nederland.

De initiatiefnemers die in het kader van dit project hebben meegewerkt aan de interviews.

Inhoudsopgave

| | |
|-------------|---|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding |
| Hoofdstuk 2 | Wooninitiatieven in vogelvlucht |
| Hoofdstuk 3 | Gemeenten en woningcorporaties als partners |
| Hoofdstuk 4 | Aanraders voor initiatiefnemers |
| Hoofdstuk 5 | Aanraders voor gemeenten |
| Hoofdstuk 6 | Aanraders voor woningcorporaties |
| Slotwoord | |
| Colofon | |
| Bijlage | Checklist bij het oprichten van een wooninitiatief <i>Een handvat om de woonwensen in kaart te brengen</i> |
| Schema | Overzicht van aanraders |

1 | Inleiding

Een particulier wooninitiatief oprichten voor mensen met beperkingen. Hoe gaat dat? Wat komt er allemaal bij kijken?

Gewoon wonen met beperkingen... een initiatief van drie kanten!

1.1 Een initiatief van drie kanten!

Deze brochure is bedoeld voor initiatiefnemers, gemeenten en woningcorporaties en beoogt onderling begrip en een goede samenwerking tussen deze drie partijen te bevorderen. Daartoe zijn in deze brochure voor deze drie partijen aanraders opgenomen. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op praktijkervaringen en tips van collega's, die in onderlinge samenwerking een particulier wooninitiatief hebben gerealiseerd.

Steeds vaker worden initiatieven genomen om mensen met beperkingen zo gewoon mogelijk te laten wonen. Een fascinerende ontwikkeling waarbij een groeiend aantal succesvolle voorbeelden te noemen zijn. In die voorbeelden valt de rol op van gedreven initiatiefnemers, enthousiaste gemeenten en betrokken woningcorporaties.

Een particulier wooninitiatief oprichten is geen dagelijkse kost. Ouders die een dergelijk initiatief nemen, kunnen voor het realiseren van hun plannen niet zonder de medewerking van gemeente en woningcorporatie.

1.2 Aanleiding

Het Landelijk Steunpunt Wonen (LSW) adviseert initiatiefnemers bij het realiseren van een wooninitiatief of het in stand houden ervan. Het LSW krijgt signalen dat de realisatie van wooninitiatieven niet altijd even makkelijk van de grond komt. Het vergt van de initiatiefnemers veel inspanning en doorzettingsvermogen en daarbij is het voor hen soms lastig dezelfde 'taal' te spreken als professionals bij gemeenten en woningcorporaties, die zij bij het tot stand komen van hun plannen nodig hebben.

Onbekend maakt onbemind, leer elkaar dus (beter) kennen! Zijn initiatiefnemers wel voldoende op de hoogte van regelgeving of protocollen waarmee gemeenten en corporaties werken? Wat is de inzet van de gemeente als het gaat om het vinden van een geschikte locatie?

En noodzakelijke woningaanpassingen: hoe is dit geregeld? Stelt de gemeente financiële middelen beschikbaar? Weten initiatiefnemers deze middelen aan te boren? Corporaties zijn voor de bouw van specifieke zorgwoningen gewend overeenkomsten te sluiten met grotere organisaties, die een financiële buffer meebrengen. Hoe kan hier het best over gepraat en onderhandeld worden? Is een wooninitiatief wel duurzaam? Met andere woorden: is de investering in het wooncomplex terug te verdienen?

1.3 Achtergrond

Het denken over wonen en leven van mensen met een beperking is flink veranderd. Ook ouderorganisaties hebben in de loop van de jaren aandacht gevraagd voor 'Gewoon waar mogelijk en speciaal waar nodig'. De praktijk van wonen, welzijn en zorg past zich daarop aan. Stond voorheen de zorg voor mensen met beperkingen centraal, nu wordt er steeds meer vanuit gegaan dat mensen met een beperking zo gewoon mogelijk thuis, in hun eigen wijk, kunnen leven en participeren in de maatschappij.

Met het gezamenlijk actieplan 'Beter (t)huis in de buurt; samenwerken aan wonen, welzijn en zorg' 2007-2011 ^[1] ondersteunen de ministeries van VROM/WWI en VWS deze ontwikkeling. Diversiteit in aanbod moet ertoe leiden dat mensen met een beperking zoveel als mogelijk kunnen kiezen hoe zij willen wonen en hoe zij zorg en ondersteuning ontvangen.

Dit betekent dat partijen lokaal meer en nieuwe vormen van wonen, welzijn en zorg tot stand moeten brengen. Belangrijk hierbij is de samenwerking tussen lokale partijen op het terrein van wonen, welzijn en zorg en de betrokkenheid van burgers zelf.

1.4 Interviews

Om zicht te krijgen op belangrijke aanraders heeft het LSW ervoor gekozen om per partij een serie vraaggesprekken af te nemen. Het vraaggesprek werd afgenomen bij vertegenwoordigers van vijf gemeenten, tien woningcorporaties en dertien wooninitiatieven. Er is met koppels gewerkt. Van één wooninitiatief werd bijvoorbeeld ook de betrokken gemeente of woningcorporatie bevroegd. In twee gevallen is

^[1] Tweede Kamer, vergaderjaar 2007-2008, 31 200 XVIII, nr. 111. Zie ook www.vrom.nl/pagina.html?id=21820

zowel met het wooninitiatief, als met de desbetreffende gemeente en woningcorporatie gesproken. De gesprekken werden afzonderlijk met de partijen gevoerd. Van de dertien geïnterviewde wooninitiatieven zijn vier in oprichting, de overige negen zijn bewoond.

1.5 Leeswijzer brochure

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt kort ingegaan op het begrip wooninitiatief en de rol van de gemeente en de woningcorporatie. De aanraders zijn in de hoofdstukken 4, 5 en 6 voor elk van de drie partijen beschreven. Achterin deze brochure zijn alle aanraders overzichtelijk in een schema gezet. Door de brochure heen is beeldmateriaal geplaatst van de dertien wooninitiatieven, die hun medewerking aan de interviews hebben verleend. Daarbij staat informatie over het wooninitiatief en de betrokken gemeente en woningcorporatie vermeld. De Checklist in de bijlage is bedoeld als handvat om de woonwensen in kaart te brengen.

“Als gemeente hadden we echt de drive om het wooninitiatief mede mogelijk te maken. Het paste ook precies in onze woonvisie. Je kunt de visie dan concreet vorm geven.”

Een wethouder tijdens een van de interviews.

“Wonen en zorg is een speerpunt binnen onze missie. Het was een uitdaging om met particuliere initiatiefnemers het traject in te gaan in plaats van met een zorginstelling. Het is buitengewoon positief gelopen. Er staat een prachtige op maat gemaakte woning. De bewoners en hun ouders zijn heel tevreden. Wij ook!”

Een projectleider van een woningcorporatie tijdens een van de interviews.

2 | Wooninitiatieven in vogelvlucht

2.1 Particulier wooninitiatief

Steeds meer ouders nemen het initiatief om samen met andere ouders een woonvorm te realiseren voor hun gehandicapte kind. Deze ouders vinden een leven in een instelling geen prettig vooruitzicht voor hun kind. Zij bundelen financiën en krachten om zelf woonruimte met zorg en begeleiding op maat te realiseren: een particulier wooninitiatief.

Ouders houden hiermee de regie over het wonen, de zorg en de begeleiding van hun kind. Voor de jongeren zelf betekent een wooninitiatief: een eigen (t)huis. Zelf meebepalen waar, hoe en met wie je woont en meedoen in de samenleving. Gewoon, net als iedereen. Gewoon wonen met beperkingen. Maar een wooninitiatief oprichten is geen alledaagse bezigheid! Wanneer ouders gezamenlijk op gaan trekken is het belangrijk in een vroeg stadium hun visie op de gewenste woonvorm en wijze van zorgverlening te formuleren. Een ijkpunt om te kijken of de neuzen dezelfde kant op staan. Als hier in grote lijn overeenstemming over is, is een volgende stap het oprichten van een rechtspersoon. De initiatiefnemers moeten in de loop van het traject met professionele organisaties om de tafel om de woon- en zorgwensen gerealiseerd te krijgen. Deze partijen verlangen voor het aangaan van contracten en beslissingen, juridische of fiscale zekerheid.

“Wij zijn net als andere ouders, bezig om ons kind op te voeden en ze een gelukkige basis mee te geven voor ‘later’. Alleen ziet dat ‘later’ van ons kind er anders uit dan bij andere kinderen. Ons kind zal nooit voor zichzelf kunnen zorgen. Zij blijft altijd afhankelijk van de goede zorgen van anderen. Toch willen wij voor haar een zo gewoon mogelijk leven. In een gewoon huis, met zoveel mogelijk eigen keuzen en met huisgenoten. Daarom hebben wij met andere ouders een wooninitiatief opgericht, met als doel te voorzien in woonbehoefte en het regelen van zorg op maat voor onze kinderen.”

2.2 Locatiekeuze en woonwensen

Een belangrijke stap na het oprichten van een rechtspersoon van startende initiatiefnemers is de gang naar de gemeente en een woningcorporatie om de woon- en zorgwensen kenbaar te maken. Gewoon wonen met

beperkingen: wat is de gewenste locatie en aan welke eisen moet de woonruimte voldoen?

Locatiekeuze

De keuze van initiatiefnemers voor een bepaalde locatie voor het wooninitiatief is globaal in vier categorieën 'woonmilieus' te verdelen:

- a. 'Stedelijk' wonen
Levendigheid en drukte zijn belangrijk voor de (toekomstige) bewoners met beperkingen. In de buurt van de woning zijn allerlei voorzieningen aanwezig op het gebied van uitgaan, cultuur en ontspanning (denk aan winkels, cafés, een bioscoop). Initiatiefnemers die het wooninitiatief op een stedelijke locatie zien, willen dit graag dicht bij zorgvoorzieningen, maar liever niet bij (veel) andere mensen met beperkingen, omdat anders het tussen 'gewone' burgers wonen in gedrang kan komen.
- b. 'Compleet' wonen
Een woonomgeving speciaal voor mensen met een beperking die alle noodzakelijke voorzieningen (winkels, zorg, openbaar vervoer) bij de hand willen hebben, maar niet de drukte van het centrum van de stad wensen. Het gaat hierbij vaak om het wonen nabij wijkwinkelcentra. Initiatiefnemers die de bewoners 'compleet' willen laten wonen, vinden het belangrijk dat er verschillende zorgvoorzieningen in de buurt aanwezig zijn en andere groepen van mensen met een beperking. Zij vinden dit een beschermende omgeving door de min of meer gelijkgestemdheid met de bewoners van het initiatief.
- c. 'Gewoon' wonen
'Gewoon' wonen is bedoeld voor mensen met een beperking die de wens en de mogelijkheid hebben om op te gaan in een gewone woonwijk. De aanwezigheid van winkel- en zorgvoorzieningen in de directe woonomgeving speelt geen doorslaggevende rol.
- d. 'Landelijk' wonen
Een klein aantal initiatiefnemers kiest voor landelijk wonen van de (toekomstige) bewoners. Letterlijk op het platteland of in een stille buitenwijk, grenzend aan het buitengebied. Vaak is sprake

van een zorgboerderij, waar de bewoners van het wooninitiatief ook een dagbesteding hebben. Ook andere mensen met een beperking kunnen op de zorgboerderij komen voor dagbesteding, zonder daar te wonen.

Particuliere wooninitiatieven tellen gemiddeld zo'n 6 tot 10 bewoners en bevinden zich meestal in de omgeving van de initiatiefnemers en het al bestaande sociale netwerk.

De aard van de beperkingen onder de bewoners van wooninitiatieven is divers: verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen; meervoudig complex -of psychische beperkingen en jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum.

Woonwensen

Wooninitiatieven bestaan - afhankelijk van wensen, behoefte en beperkingen van de toekomstige bewoners - in verschillende vormen. Over het algemeen bestaat een wooninitiatief uit een pand met een aantal kamers met een gemeenschappelijke keuken en sanitair, of een gebouw met een aantal zelfstandige appartementen. In het eerste geval heeft iedere bewoner een eigen zit-/slaapkamer maar geen eigen sanitair en keuken. In het tweede geval beschikken de bewoners over een compleet appartement, waarvan de voordeur veelal uitkomt op een binnengang. Ook clustering van enkele appartementen in een regulier woongebouw komt voor.

Kenmerkend voor al deze wooninitiatieven, in welke vorm dan ook, is dat altijd een gemeenschappelijke ruimte is ingericht voor gezamenlijke activiteiten. Vrijwel altijd is sprake van een huurpand of huurappartementen. Slechts incidenteel komt het voor dat initiatiefnemers zelf een pand aankopen. Bij de meeste wooninitiatieven is sprake van nieuwbouw, vooral als het om meervoudig gehandicapten gaat, omdat een bestaande woning aanpassen of verbouwen in de meeste gevallen te duur is. Ook kan er behoefte bestaan aan een aparte ruimte voor rolstoelen en/of fietsen, sanitair dat aan specifieke eisen voldoet of een

kantoor- en slaapruijnte voor het begeleidende team. Het aantal bewoners in een wooninitiatief varieert van 4 tot maximaal 20 bewoners.

De gemiddelde duur van idee tot werkelijke realisering van een wooninitiatief is vier jaar. Dit is een vrij lang traject en het wordt door ouders ook als zodanig ervaren. In principe krijgt iedere initiatiefgroep allereerst te maken met het gezamenlijk ontwikkelen van een visie op het wonen met begeleiding en zorg voor hun kinderen. En: passen de toekomstige bewoners bij elkaar? Daarnaast zijn er tal van andere zaken die zich aandienen: het oprichten van een rechtspersoon, wet- en regelgeving, keuze voor huur of koop van een pand, gemeentelijke vergunningen, huurtoeslag aanvragen, tarieven van de AWBZ (meestal gebaseerd op een zorgzwaarte pakket), indicatiestelling en onderhandelingen met een zorgaanbieder.

2.3 Bekostiging van het wonen

Kenmerkend voor particuliere wooninitiatieven is de keuze voor gescheiden huur- en zorgcontracten; de (toekomstige) bewoners zelf of hun wettelijke vertegenwoordiger(s) hebben een huurcontract met de woningcorporatie. Een andere mogelijkheid is dat de stichting van het wooninitiatief het huurcontract voor het totale pand aangaat met de woningcorporatie, waarbij de bewoners individueel weer van de stichting huren. De benodigde zorg wordt met een persoonsgebonden budget ingekocht of kan desgewenst 'in natura' geleverd worden door een zorginstelling.

De huur betalen de bewoners (of de ouders) zelf. Vaak kan een beroep worden gedaan op huurtoeslag. Dat kan in elk geval als de bewoner een eigen appartement huurt, met eigen sanitair en keuken en een afsluitbare voordeur. Die voordeur mag ook uitkomen op een gemeenschappelijke gang. Als er een onzelfstandige woonruimte wordt gehuurd, dus met gedeeld sanitair en/of gedeelde keuken, dan is huurtoeslag alleen mogelijk als de woonruimten zijn aangewezen als begeleid wonen project. De verhuurder van het wooninitiatief moet de

aanwijzing aanvragen bij de Belastingdienst/Toeslagen. Daarna kunnen de huurders ieder afzonderlijk huurtoeslag aanvragen op de gebruikelijke manier. De huurder moet daarvoor wel 18 jaar of ouder zijn. Of men huurtoeslag krijgt, hangt onder meer af van het inkomen van de bewoner (dus niet van de ouders) en van de hoogte van de huur.

Als kinderen jonger dan 18 jaar in een wooninitiatief wonen waarbij sprake is van gescheiden huur- en zorgcontracten, dan zijn de ouders verantwoordelijk voor de huurafdracht. Huurtoeslag is hier immers niet mogelijk. Daarom wordt in deze situatie meestal gekozen voor intramurale financiering (verblijf). Dat betekent dat niet alleen zorg en diensten, maar ook de wooncomponent vanuit de AWBZ wordt betaald. De afspraak kan dan wel worden gemaakt dat bij het bereiken van de 18-jarige leeftijd van de bewoner, alsnog voor een persoonsgebonden budget (pgb) kan worden gekozen.

De ontwikkeling van particuliere wooninitiatieven is iets meer dan een decennium jong. Waren er in het jaar 2000 enkele wooninitiatieven, anno 2010 zijn er ruim 200 gerealiseerde wooninitiatieven en een 100-tal is in oprichting.

Wooninitiatief Ons Huis in Apeldoorn: een thuis voor 6 jongeren met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen. Nieuwbouw, waarbij het ontwerp is afgestemd op de wensen van de ouders. Bewoners hebben eigen, ruime kamers.



Gerealiseerd in: 2007
Sekse bewoners: m en v
Website: www.ons-huis.info
Rechtsvorm van het wooninitiatief: vereniging
Financiering van de zorg: persoonsgebonden budget
Zorgaanbieder: 's Heerenloo
Woningcorporatie: Ons Huis in Apeldoorn
Gemeente: Apeldoorn

Wooninitiatief BuitenGewoon in Berlicum: een thuis in oprichting voor 10 jongeren met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen. Wooninitiatief wordt geïntegreerd in te bouwen zorg- en kinderboerderij; boomgaard en moestuin vlakbij nieuwbouwwijk.



Verwachte realisatie: 2010
Sekse bewoners: m en v
Website: www.buitengewoon.org
Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting
Financiering van de zorg: persoonsgebonden budget en Zorg in Natura
Zorgaanbieder: nog niet bekend
Woningcorporatie: De Kleine Meierij
Gemeente: Sint-Michielsgestel

Wooninitiatief Dubbelklik in Zwolle: een thuis voor 10 jongeren met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen. Bewoners hebben een zit-/slaapkamer en een eigen binnenvoordeur. Wooninitiatief is geïntegreerd in bestaande wijk.

Gerealiseerd in: 2005

Sekse bewoners: m en v

Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting

Financiering van de zorg:

persoonsgebonden budget

Zorgaanbieder: Driezorg, stichting voor wonen, zorg en welzijn

Woningcorporatie: Delta Wonen

Gemeente: Zwolle



Wooninitiatief Het Droo-huus: een thuis voor 8 bewoners van verschillende leeftijd met een verstandelijke beperking. Het gebouw, midden in het centrum van Duiven, bestaat uit drie woonlagen en is voorzien van een lift. Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte met keuken, rolstoeltoilet en gemeenschappelijke bergruimte. Iedere bewoner beschikt over een zelfstandige woonunit met een woon-, slaap- en badkamer, berging en balkon/terras.

Gerealiseerd in: 2008

Sekse bewoners: m en v

Website: www.droo-huus.nl

Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting

Financiering van de zorg:

persoonsgebonden budget
Zelf werkgever

Woningcorporatie: Vivare

Gemeente: Duiven



3 | Gemeenten en woningcorporaties als partners

3.1 Gemeenten

Wanneer ouders besluiten om met andere ouders een wooninitiatief te starten is een van de eerste stappen: contact zoeken met de gemeente. Vrijwel altijd is dit de gemeente waar de initiatiefnemers en de toekomstige bewoners al wonen of een naburige gemeente. Wat kunnen initiatiefnemers van en bij de gemeente verwachten?

Wonen is een belangrijk beleidsthema voor de gemeente. Veel gemeenten werken inmiddels aan een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn. Bij het realiseren van voldoende woonruimte met zorg en welzijn zitten ze met allerlei instanties, zoals welzijnsinstellingen, zorgleveranciers, woningcorporaties en bewoners (organisaties), zoals particuliere initiatiefnemers om de tafel. Gemeenten maken zich sterk voor voldoende geschikte huisvesting, maar daarnaast ook voor zorg en welzijn. Zo worden zij geacht in samenspraak met de woningcorporaties een woonvisie op te stellen, op basis waarvan prestatieafspraken met woningcorporaties kunnen worden gemaakt; een belangrijk middel om het woonbeleid van de gemeente te realiseren, ook wanneer het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals jongeren met een beperking.

Naast de gemeentelijke inzet bij huisvesting, is ook haar faciliterende rol op andere terreinen van belang.

Faciliterende rol van de gemeente bij realiseren wooninitiatief

- a. Locatie: bij de locatiekeuze voor een wooninitiatief voert de gemeente meestal de regie.
- b. Bestemmingsplan: als voor de gewenste locatie voor het wooninitiatief een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zorgt de gemeente hiervoor.
- c. Bouwvergunning: de gemeente is de goedkeurende instantie voor een bouwvergunning.
- d. Aanspreekpunt: ook voor de verdere besluitvorming in de planfase is de gemeente over het algemeen het eerste aanspreekpunt voor de omwonenden, ook al zijn de initiatiefnemers van de woonvorm de andere partij.
- e. Wmo: de gemeente voert sinds januari 2007 de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) uit. Relevante thema's binnen de Wmo met betrekking tot wooninitiatieven:

Woningaanpassingen

In beginsel vraagt de bewoner zelf Wmo-woningaanpassingen bij de gemeente aan. Bij nieuwbouw voor groepswonen of bij renovatie van een bestaand pand zijn gemeenten soms bereid om bepaalde woningaanpassingen tijdens de bouw te laten aanvragen en voor het collectief te willen financieren (bijvoorbeeld tilliften) terwijl de corporatie andere aanpassingen aan woning of gebouw (bijvoorbeeld een lift) op zich neemt.

Huishoudelijke hulp

Vanaf 2007 wordt de huishoudelijke hulp vanuit de Wmo gefinancierd, ook voor bewoners van een wooninitiatief met een indicatie voor verblijf (een zzp-indicatie). Er zijn voor niet intramuraal maar zelfstandig wonende verblijfsgeïndiceerden echter twee uitzonderingen waarbij de huishoudelijke hulp vanuit de AWBZ wordt bekostigd. Zie daarvoor [www.invoeringwmo.nl/thema's/hulp bij het huishouden](http://www invoeringwmo.nl/thema's/hulp_bij_het_huishouden).

Voor wooninitiatieven is vooral de uitzondering van belang, die geldt voor pgb-houders. Bij veel wooninitiatieven wordt de zorg immers gefinancierd middels een pgb. Voor mensen met een indicatie voor verblijf (een zzp-indicatie) die gebruik maken van een na 1 januari 2009 verstrekt pgb geldt namelijk dat vanuit het pgb ook de hulp in de huishouding bekostigd moet worden.

“Bijzonder wonen voor bijzondere mensen vraagt bijzondere zorg vanuit de gemeente. Wij zetten daar actief op in binnen onze gemeente. Faciliteren bij het wooninitiatief was voor ons dan ook eigenlijk een vanzelfsprekendheid. Toch kom je hobbels tegen zoals het tijdspad. Ik begrijp dat initiatiefnemers snelheid willen, maar dat is niet altijd te realiseren doordat procedures vaak langzaam gaan. Maar er staat nu een prachtig pand. De samenwerking met de woningcorporatie was heel goed.”

Een wethouder tijdens een van de interviews.

3.2 Woningcorporaties

Kort na de kennismaking bij de gemeente richten initiatiefnemers zich tot een of meerdere woningcorporaties om hun woonwens kenbaar te maken.

Het komt voor dat de gemeente een bepaalde corporatie bij de initiatiefnemers aanbeveelt, omdat er met die bewuste corporatie prestatieafspraken zijn gemaakt of omdat die corporatie specifieke ervaring heeft op het terrein wonen en zorg. In principe zijn initiatiefnemers vrij in de keuze van een woningcorporatie. Er is altijd wel een corporatie in de buurt, want Nederlandse woningcorporaties beheren samen meer dan 2,4 miljoen woningen waarin 6 miljoen mensen wonen. Dat is een aanzienlijk deel van de totale Nederlandse bevolking. Zo'n 450 woningcorporaties dragen zorg voor de huisvesting van hun doelgroep. Zij werken vanuit vele vestigingen en werkmaatschappijen, verspreid over wijken en buurten in heel Nederland.

Besluit Beheer Sociale Huursector

Corporaties werken uiteraard volgens een aantal regels. Het zijn private instellingen die door de overheid zijn 'toegelaten' om hun maatschappelijke taak, vastgelegd in de Woningwet op te pakken. Hierin zijn de rechten en plichten van overheid (het rijk, de provincie, de regio en gemeente) en corporaties uitgewerkt in een aantal besluiten. Het besluit dat het functioneren van corporaties regelt, is het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Vanwege hun maatschappelijke taak, leggen corporaties verantwoording af aan overheid en samenleving. Eén van de zes verantwoordingsvelden binnen het BBSH is het terrein van wonen met zorg. Woningcorporaties zijn dus ook een belangrijke partner bij het realiseren van wooninitiatieven.

“Wooninitiatieven willen wij ondersteunen tijdens het gehele proces; de deskundigheid daarvoor hebben wij in huis. Wij zien ook geen problemen om externe organisaties voor ondersteuning te benaderen.”

Een projectleider van een woningcorporatie tijdens een van de interviews.

Rol van de woningcorporatie bij het wooninitiatief

De belangrijkste rol van de corporatie in deze is het voorzien in geschikte woonruimte, hetzij door nieuwbouw of aankoop en verbouw van een pand voor het wooninitiatief. Het komt zelden voor dat initiatiefnemers zelf woonruimte laten bouwen of kopen en daarmee eigenaar worden van een pand waarin hun kinderen wonen. Het gaat hoofdzakelijk bij wooninitiatieven om een huurcomplex, waarvan de woningcorporatie de eigenaar en verhuurder is.

Een woningcorporatie heeft natuurlijk haar maatschappelijke taken, maar is als organisatie ook afhankelijk van inkomsten en uitgavenstromen. Al in een vroeg stadium van de gesprekken tussen initiatiefnemers en de corporatie komt de kostenanalyse in beeld. Hoe duidelijker het plan is van initiatiefnemers, hoe eerder de woningcorporatie een calculatie kan maken. Juist voor deze fase is achterin deze brochure een bijlage opgenomen met een Checklist om een reële woonbehoefte in beginsel in kaart te brengen.

Woonproject Villa genomineerd voor De Zilveren Woonladder 2009

De Villa is een initiatief van ouders van kinderen met verschillende beperkingen. Zij willen hun kinderen ook de kans bieden om in de toekomst een eigen plek buiten het ouderlijk huis te vinden. Gesteund door partnerorganisaties (Gemeente Purmerend, Woningstichting Wherestad, De Zorgspecialist, Architectenbureau Min2) realiseren zij een woongroep met zelfstandige appartementen en zorgvoorzieningen.

De jury van de Zilveren Woonladder 2009, een prijsvraag van de ministeries van VROM/WWI en VWS, nomineerde dit project, omdat zij de toekomstgerichtheid daarvan waardeert: ouders van jonge kinderen met een beperking nemen alvast het initiatief voor een woonvoorziening voor als de kinderen het huis uitgaan. De jury is gecharmeerd van het ontwerp, de regie die de ouders hebben getoond in het zoeken en vinden van partners en bij de realisatie van deze plannen, maar ook van de integratie in de stedelijke omgeving. Ook heeft de jury gelet op de wijze waarop partijen samenwerken en op de kwaliteit van de samenwerking.

Op www.stichtingvilla.nl vindt u meer informatie over het project en de toekomstige bewoners.

Wooninitiatief It Lijsket: een toekomstig thuis voor 14 mensen met een licht verstandelijke of meervoudig complexe beperking. Dit wooninitiatief wordt gevestigd in een te verbouwen boerderij in Oenkerk, een dorp op het Friese platteland.



Verwachte realisatie: 2010
Sekse toekomstige bewoners: m en v
Website: www.itlijsket.nl
Rechtsvorm: stichting
Financiering van de zorg: intramuraal (verblijf)
Zorgaanbieder: J.P. van den Bent
Woningcorporatie: WoonFriesland
Gemeente: Oentsjerk

Wooninitiatief Navarea: een thuis voor 8 jong volwassenen met een verstandelijke beperking. In de jonge wijk Yburg is door het wooninitiatief een nieuw pand betrokken. Dit is onderdeel van een groter complex met onder andere een crèche en een zorgpunt. Iedere bewoner heeft een eigen appartement. Daarnaast is er een gemeenschappelijke keuken en huiskamer. Er is een gemeenschappelijke tuin en balkon.



Gerealiseerd in: 2007
Sekse bewoners: m en v
Website: www.navarea.nl
Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting
Financiering van de zorg: persoonsgebonden budget
Zorgaanbieder: Cordaan
Woningcorporatie: Ymere in Amsterdam
Gemeente: Amsterdam

4 | Aanraders voor initiatiefnemers



4 | Aanraders voor initiatiefnemers

4.1 10 aanraders in relatie tot de gemeente

Een particulier wooninitiatief oprichten is een lang traject. Het is voor u als initiatiefnemers een periode van veel beslissingen nemen en met diverse partijen om de tafel gaan. Een van de eerste vragen die zich aandient, is: in welke gemeente willen wij het wooninitiatief gaan realiseren? Als die vraag beantwoord is, begint de stap naar de gemeente. Wat zijn aanbevelingen voor initiatiefnemers om de gemeente als partner mee te krijgen in de plannen een wooninitiatief te realiseren?

1 Een afspraak maken met de gemeente? Bel!

Uw keuze is op gemeente x gevallen. Daar wilt u als oudergroep graag het wooninitiatief gerealiseerd zien. Bij veel gemeenten is het begrip particulier wooninitiatief nog niet ingeburgerd. Het is het meest effectief om te bellen naar het secretariaat van de wethouder en een afspraak te maken voor een eerste gesprek. Richt u tot de wethouder van Wonen/Bouwen of Wmo/Zorg. Veel gemeenten hebben het beleidsthema Wonen, Zorg en Welzijn bij één wethouder ondergebracht. Het eerste gesprek is bedoeld om uw plannen kort te schetsen. Regel tijdens dit gesprek een vervolgspraak, om een projectplan voor een breder gezelschap binnen de gemeente (toekomstige betrokken ambtenaren, misschien meerdere wethouders) te presenteren. U geeft daarmee aan een serieus plan te hebben.

2 Organiseert u zich als initiatiefnemers professioneel

Als wooninitiatief in oprichting is het een must om tot de vorming van een rechtspersoon te komen. Regel dit op tijd, in ieder geval voordat u belangrijke gesprekken aangaat. Dit werkt twee kanten op. Aan de ene kant wordt u als oudergroep serieuzer genomen. Ten tweede is het voor het sluiten van overeenkomsten noodzakelijk dat de aansprakelijkheid goed geregeld is.

Naast de aansprakelijkheid is het ook noodzakelijk om binnen de groep van het wooninitiatief heldere afspraken te maken over wie wat doet en met welk mandaat. Verdeel taken naar expertise binnen de groep. Stel binnen de oudergroep twee woordvoerders aan die in naam van het wooninitiatief de contacten met de gemeente op zich nemen. Een vast aanspreekpunt namens het wooninitiatief geeft vertrouwen, schept continuïteit en is effectief. Op uw beurt kunt u binnen de gemeente ook om een vast contactpersoon vragen.

3 Schakel tijdig deskundigheid van derden in

Een wooninitiatief oprichten lijkt wel op het starten van een onderneming. Alleen al tijdens de beginfase komt u voor allerlei zaken en beslissingen te staan die specifieke kennis vragen. Binnen een oudergroep is er natuurlijk kennis in huis, verdeel taken naar een ieders kennis en kunde en schakel tijdig kennis in van externe deskundigen. Er zijn veel beslissingen die u moet nemen, die niet teruggedraaid kunnen worden. Tijdens gesprekken met de gemeente komen de volgende zaken aan de orde: projectplan maken en presenteren, woonwensenlijst formuleren, locatiekeuze, onderhandelingen voeren, aanspraak maken op middelen, een geschikte woningcorporatie vinden, het op de voet volgen van gemeentelijke procedures (zoals wijziging van een bestemmingsplan of een bouwvergunning aanvragen).

4 Presenteer een projectplan

Een goed projectplan is een antwoord op de volgende vragen. Wie bent u als initiatiefnemers? Wat is uw visie op wonen en zorg? Hoe gaat u het een en ander bekostigen? Om welke potentiële bewoners gaat het? Wat verwacht u van de gemeente? Een projectplan is een goede manier om de gemeente te informeren over uw visie en uw woonwensen. Daarmee kunt u ook duidelijk aangeven waar en welke rol u voor de gemeente als partner ziet weggelegd. De gemeente kan op haar beurt beter op een concrete visie en vragen ingaan. Bovendien versterkt een projectplan de onderlinge verhouding tussen u als initiatiefnemers. Het is ook een check voor de oudergroep zelf om zaken helder en concreet te formuleren. Staan de neuzen van alle ouderparen dezelfde kant op? Aangeraden wordt om in de beginfase een projectplan te ontwikkelen.

5 Woonwensenlijst laten toetsen door een derde

Voor de gemeente is het van belang dat de woonwensenlijst realistisch is. Dat betekent dat de wensen haalbaar zijn en financieel zijn doorgerekend. Zo kan het zoeken naar een locatie gericht gebeuren. Later in de gesprekken met de woningcorporatie is een woonwensenlijst helemaal onmisbaar. Een woonwensenlijst verdient dus uw volle aandacht! Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat dit vaak nog een zwak punt is onder initiatiefnemers.

Zwak, omdat de woonwensen bijvoorbeeld wel zijn opgesteld, maar niet zijn doorgerekend. Er is dus geen duidelijkheid of de woonwensen haalbaar en betaalbaar zijn. Het kan ook zijn dat de geformuleerde woonwensen onvoldoende aansluiten bij de in de tijd veranderende behoeften van de bewoners. Het is aan te raden de woonwensenlijst te laten opstellen of in ieder geval te laten toetsen door een deskundige. De woonwensenlijst die daaruit rolt, is een prima document om bij de gemeente en later bij de woningcorporatie op tafel te leggen.

6 Trek aan de bel

Als er gedurende het proces zaken niet goed lopen is het verstandig tijdig aan de bel te trekken. Het wooninitiatief heeft de plicht zelf ook scherp te blijven en tijdig te reageren. Zelfs al is het een paar keer achter elkaar. Volg de procedures op de voet. Treed regelmatig in contact met de contactpersoon binnen de gemeente. De ervaring leert, dat dit wordt gewaardeerd.

7 Betrokkenheid bij locatiekeuze

Bouwcontingenten of geschikte panden liggen niet voor het oprapen. De gemeente heeft daarbij te maken met meerdere burgers die een bouwkeuze of woonplek zoeken. Het is daarom niet verstandig om het zoeken naar een locatie geheel aan de gemeente over te laten. De ervaring is dat het dan veel langer duurt voor er een geschikte locatie is gevonden. Zoek actief mee!

Fiets door de betreffende gemeente op zoek naar 'lege plekjes'; loop advertenties na van aangeboden bouwkeuzes en check bij nieuw te bouwen woonwijken de mogelijkheden. Als de gemeente met een locatievoorstel komt, ga dan niet over een nacht ijs.

Let op de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving en de bereikbaarheid. Ga na of de locatie letterlijk ruimte kan bieden voor de geformuleerde woonwensen.

8 Benader de gemeente als partner

Uit de gesprekken met initiatiefnemers blijkt dat een afwachtende houding van de oudergroep het minst resultaat oplevert. Als oudergroep staat u natuurlijk aan de 'vraagkant', maar dat wil niet zeggen dat dit passiviteit inhoudt. Wanneer het vertrekpunt van de initiatiefnemers is om de gemeente als partner te zien, is er veel

mogelijk met de gemeente. Helder communiceren en inzicht in de werkwijze van de gemeente zijn daarbij de sleutelwoorden.

9 Investeer samen met de gemeente in de bureu

Voor u is het vanzelfsprekend dat uw kinderen met beperkingen in een gewone buurt gaan wonen. Initiatiefnemers zien nog al eens over het hoofd dat dit niet altijd vanzelfsprekend is voor buurtbewoners. Investeer daarom, het liefst samen met de gemeente, in voorlichting om onvrede of bezwaren voor te zijn of te weerleggen. Het voordeel van het samen met de gemeente organiseren van voorlichting is dat de gemeente de vragen op haar terrein (bestemmingsplan, planschade) voor haar rekening kan nemen.

Enkele voorbeelden: stuur de buurtbewoners ruim voor de realisatie een brief met informatie over de toekomstige bewoners van het wooninitiatief; schuif aan bij een openbare informatieavond als spreker als er een nieuwbouwproject wordt gepresenteerd, waar het wooninitiatief onderdeel van uit gaat maken; nodig de buurtbewoners uit bij de opening van het wooninitiatief en organiseer na de realisatie eens een buurtbarbecue of tuinfeest. De Nederlandse Stichting voor het Gehandicapte Kind (NSGK) verstrekt op verzoek aan wooninitiatieven de 'Samen in de straat' bijdrage. Met dit geld kan een buurtfeest of feestelijke opening van het wooninitiatief bekostigd worden. Doel van het NSGK is om de participatie van de bewoners in de buurt te bevorderen.

10 Blijf betrokkenheid van de gemeente voeden

Na de realisatie van het wooninitiatief is het van belang te blijven investeren in het opgebouwde netwerk met de gemeente. Er kunnen zich altijd situaties en ontwikkelingen voordoen waar inspanning van de gemeente bij nodig is. Een periodieke nieuwsbrief sturen over het wel en wee van het wooninitiatief naar de betrokkenen in de gemeentelijke organisaties is een manier om hen te blijven informeren.

“We hebben een projectplan gemaakt als initiatiefnemers en dit gepresenteerd bij de gemeente. De aanvankelijk afwachtende houding van de gemeente veranderde hierdoor: zij werden enthousiast. Ook durfde zij kritisch te kijken naar onze woonwensen, zij maakten hiervoor iemand vrij binnen de gemeente. We moeten wel veel tijd steken in het houden van contact met de gemeente.”

Een initiatiefnemer tijdens een van de interviews.

4.2 10 aanraders in relatie tot de woningcorporatie

Een huis huren van een woningcorporatie, daar heeft u wellicht ervaring mee. Maar naar een corporatie toestappen met woonwensen om voor uw kinderen een woning te verwezenlijken, dat vergt een andere instelling en aanpak! Hieronder volgen aanbevelingen, die u mee kunt nemen in dit traject.

1 Stel u op als pleitbezorger en ondernemer

Stel u op als de vertegenwoordiger van een groep gewone burgers, die net als ieder ander een eigen (t)huis willen. Wel een bijzonder thuis met zorg en begeleiding. Organiseer uw deskundigheid en vul dit aan waar nodig. Wees duidelijk en vastberaden in uw wensen.

2 Ga voor het collectief!

Iedere ouder is in de eerste plaats bezorgd om zijn eigen kind. Toch is het bij het opzetten van een wooninitiatief van belang dat iedere ouder recht doet aan het belang van de hele groep. Bij het opstellen en presenteren van de woonwensen en het Programma van eisen richting de corporatie is het zaak dat u als initiatiefnemers met één stem naar buiten treedt.

3 Zoek de juiste gesprekspartners

De beste start is om contact op te nemen met iemand, die een hoge functie heeft binnen de organisatie. Neem als eerste contact op met de directeur of bestuurder van de woningcorporatie. Zo iemand is in de positie om stappen te nemen en kan doorverwijzen naar personen, die het initiatief verder kunnen helpen. Als het niet gelijk lukt: blijf bellen en kom in het vervoltraject afspraken altijd na.

4 Maak bij de eerste contacten duidelijk welke beperkingen de toekomstige bewoners hebben

In de eerste gesprekken kunt u het beste helder aangeven welke beperkingen de toekomstige bewoners hebben.

“Onze toekomstige bewoners werken op de boerderij”.

Deze uitspraak deed een corporatie vermoeden dat het ging om zelfredzame mobiele mensen, die zonder aanpassingen konden gaan wonen in het te bouwen woongebouw. In werkelijkheid ging het om mensen met meervoudige beperkingen, die op hun manier een

bijdrage leverden aan de werkzaamheden op de boerderij. Toen duidelijk werd dat er een lift en verdere woningaanpassingen nodig waren, leverde dit voor de corporatie een ander financieel plaatje op.

5 Stap eerst naar de gemeente

De gemeente kan aangeven welke woningcorporaties wáár gaan bouwen en of er binnen nieuwbouwplannen nog locaties te vinden zijn. Ook ‘inbreiprojecten’, waarbij bestaande gebouwen worden afgebroken voor nieuwbouw of waar al een braakliggend terrein voorhanden is, kan de gemeente noemen.

6 Mobiliseer (externe) deskundigheid op het gebied van bouwen, wonen en huren

Let er bij de samenstelling van het bestuur op dat zowel bestuursleden met verstand van bouwen, wonen en huren als met verstand van zorg en begeleiding voor mensen met een beperking zitting nemen. Dit lukt niet altijd; de bestuursleden zijn immers vaak ouders van de toekomstige bewoners en brengen ieder hun eigen achtergrond mee. Zoek in dat geval de juiste externe adviseurs; maak gebruik van het netwerk van het wooninitiatief. En leer ook van ervaringen en eventuele fouten van andere wooninitiatieven.

7 Wees helder over woonwensen

Woonwensen kunnen worden verkend door middel van de Checklist (zie achterin deze brochure) en waar mogelijk verwerkt in het uiteindelijke pand. Ook de WoonCheck, ontwikkeld door Aedes, is een middel om woonwensen scherper in beeld te krijgen.

8 Presenteer een duidelijk Programma van eisen

Vorm een slagvaardige kerngroep met één contactpersoon voor de corporatie. Houd een zekere afstand tussen deze kerngroep en de rest van de ouders; koppel wel regelmatig terug naar de (andere) ouders.

Presenteer een duidelijk Programma van eisen richting de corporatie; wees daarbij realistisch en stel geen onmogelijke eisen. Financier zelf (luxe) wensen met hulp van fondsen en sponsors. Verzamel zelf zoveel mogelijk informatie over de nodige woningaanpassingen.

9 Afspraken over leegstand: risico gespreid en rekening houdend met de woongroep

Een wooninitiatief gaat van start met een bepaalde groep bewoners. Het uitgangspunt is dat deze mensen in hun pas verworven woonruimte hun leven lang blijven wonen. Soms zijn er omstandigheden waardoor dit niet gebeurt. Daarom is het van belang dat er vóór het in gebruik nemen van het gebouw afspraken zijn gemaakt over de kosten van leegstand en het vinden van een nieuwe bewoner. Het belang van de corporatie ligt ondermeer in het binnen redelijk termijn weer kunnen verhuren; het belang van het wooninitiatief ligt in een goed samengestelde bewonersgroep. Vaak krijgt het initiatief een paar maanden de tijd om een nieuwe bewoner te vinden; in die periode kan de corporatie dan de huurkosten voor haar rekening nemen. Daarna komen de kosten voor rekening van het initiatief en kan de corporatie ook kandidaten voorstellen. In goed overleg zullen beide belangen tot hun recht moeten komen. Het is verstandig om als initiatief een financiële reserve voor onverhoopte leegstand op te bouwen.

10 Vrije keus van zorgaanbieder

Geef aan dat een wooninitiatief op basis van het pgb vrij is in het kiezen van een zorgaanbieder. Het is voor een wooninitiatief belangrijk dat u met de corporatie duidelijke afspraken maakt wie gaat huren. U als wooninitiatief kunt een zelfstandige partij zijn voor de corporatie. De corporatie kan echter ook aan zorginstellingen verhuren.

“De woningcorporatie heeft op eigen initiatief middelen beschikbaar gesteld om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar het te bouwen wooninitiatief. Dat werd door ons al zeer positief ontvangen. Als initiatiefnemers hebben we samen met de woningcorporatie letterlijk gepuzzeld: hoeveel meter kan er gebouwd worden binnen ons budget met een langjarig huurcontract. Inmiddels staat het wooninitiatief alweer vier jaar. We hebben nog regelmatig contact met de projectleider van de woningcorporatie. Die betrokkenheid is prettig.”

Een initiatiefnemer tijdens een van de interviews.

5 | Aanraders voor gemeenten





5 | Aanraders voor gemeenten

Binnen uw gemeente meldt zich een groep ouders met de wens een particulier wooninitiatief op te richten voor hun gehandicapte kinderen. Wat zijn de tien aanbevelingen voor u als gemeente, die maken dat u als partner optimaal kan participeren?

1 Is er een rechtspersoon door het wooninitiatief opgericht?

Het is belangrijk om van initiatiefnemers te weten of zij namens het wooninitiatief een rechtspersoon hebben opgericht. Enerzijds voor de wederzijdse verplichtingen en verantwoordelijkheden die worden aangegaan. Anderzijds is het minstens zo belangrijk voor u als gemeente te weten, dat u te maken heeft met een serieuze partij. Een wooninitiatief in oprichting, dat is vertegenwoordigd in een rechtspersoon, heeft onderling al een bepaalde gemeenschappelijke visie en overeenstemming.

2 Verzoek de initiatiefnemers met een projectplan te komen

Wanneer ouders bij u als gemeente komen om hun woonwens kenbaar te maken, is het terecht dat u vraagt naar een projectplan. Hoe concreter de visie van ouders, des te beter u kunt aangeven waar en hoe de gemeente wil en kan participeren. U als gemeente kan op uw beurt een ontmoeting organiseren op het gemeentehuis met de wethouders en ambtenaren van de betrokken afdelingen. Tijdens zo'n bijeenkomst presenteren de initiatiefnemers hun projectplan. Het is voor u een mogelijkheid om eigen te raken met het begrip en de betekenis van een particulier wooninitiatief.

3 Stel een vast contactpersoon aan

Het vaststellen van één aanspreekpersoon binnen uw organisatie werkt effectief. Voor initiatiefnemers is het voor de continuïteit van het planproces beter werkbaar om een vast aanspreekpunt binnen uw gemeente te hebben. Voor u als gemeente zelf heeft het ook tal van voordelen: individuele wethouders of ambtenaren worden niet over allerlei zaken rondom het wooninitiatief benaderd door de initiatiefnemers. De aanspreekpersoon brengt betrokken afdelingen op de hoogte van het proces. Taakvelden van een vast aanspreekpersoon: informeren van initiatiefnemers over gemeentelijke protocollen (duur van aanvraag en toekenning bouwvergunning of wijziging bestemmingsplan); heldere uitleg over procedures geven; initiatiefnemers regelmatig op de hoogte houden over voortgang.

4 Ondersteuning bieden bij formuleren van woonwensen

Als gemeente kunt u ervan uitgaan dat initiatiefnemers geen (ervaren) bouwkundigen zijn. Niet iedereen is geschoold in wet- en regelgeving en zeker niet in bouwkundige zaken. Veel initiatiefnemers hebben dan ook moeite om de mogelijkheden en gevolgen te overzien als het om woonwensen gaat. In een vroeg stadium is het nuttig als u de initiatiefnemers vraagt om hun woonwensen zo concreet mogelijk te maken. Met expertise binnen uw gemeente kan eventueel met de initiatiefnemers worden meegedacht over de woonwensen, voordat de initiatiefnemers in contact treden met een woningcorporatie. Zijn er concrete woonwensen geformuleerd? Zijn zij reëel? Zijn de woonwensen haalbaar en ook belangrijk: betaalbaar? Dit geeft voor beide partijen (u en de initiatiefnemers) inzicht in het te realiseren wooninitiatief, bijvoorbeeld over de omvang van het wooncomplex en de locatievoorkeur.

5 Locatiekeuze: de creatieve gemeente

Niet ieder pand of locatie is geschikt om als wooninitiatief te (gaan) fungeren. Belangrijk voor een wooninitiatief is dat het (toekomstige) pand ondanks de grootte toch een huiselijke sfeer uitstraalt. Daarnaast moet er voldoende ruimte rondom het pand of de locatie zijn en moet er een goede afscheiding zijn om de privacy van de bewoners en de omwonenden te waarborgen. Ook is het bij de locatiekeuze van belang dat er voldoende voorzieningen in de buurt zijn voor de bewoners. Dit vraagt ook om creativiteit en een actieve opstelling van de gemeente bij het vinden van een geschikte locatie. Enkele concrete suggesties waarbij dankzij de creativiteit van de gemeente locaties ter beschikking kwamen:

- *Het koppelen van stedelijke ontwikkeling aan maatschappelijke ontwikkeling; het is wenselijk om wooninitiatieven niet alleen in woon-/zorgcomplexen te concentreren of in gebieden binnen een bepaalde straal van al aanwezige zorgcomplexen. Diversiteit aan wensen voor verschillende woonomgevingen is ook aanwezig bij mensen met een zorgbehoefte. Kijk dus ook naar mogelijkheden in een nieuw te bouwen wijk of reguliere bouwprojecten.*
- *Zijn er binnen uw gemeente 'lege plekjes'? Die te klein zijn als woningbouwcontingent, maar wel geschikt voor een wooninitiatief?*

- *U kunt besluiten om de grondprijs van een locatie naar beneden bij te stellen, zodat bouwen haalbaar en betaalbaar wordt.*
- *U heeft de instrumenten om processen te versnellen: het afgeven van een bouwvergunning of het wijzigen van het bestemmingsplan.*

6 Attenderen op middelen

De weg naar (gemeentelijke) middelen is niet bij elke oudergroep bekend. Uit de gesprekken met initiatiefnemers blijkt duidelijk dat zij inzet op dit punt van de gemeente willen zien. Te denken valt aan het attenderen op vergoedingen vanuit de Wmo. Een verwijzing naar het Wmo-loket is daar een voorbeeld van. Daarnaast zijn er wellicht binnen uw gemeente middelen begroot voor vernieuwingen op lokaal niveau als het gaat om wonen en zorg. U heeft op dit punt ook zicht op gelden die de provincie beschikbaar stelt. Kortom, het gaat om geldstromen, die niet algemeen bekend zijn en die een financiële injectie zouden betekenen voor de realisatie van een wooninitiatief. Daarnaast beschikken bestuurders en ambtenaren dikwijls over een netwerk van organisaties en individuen die bij dergelijke projecten bereid zijn fondsen of sponsorgeld te verstrekken. Als gemeente kunt u de oudergroep attenderen op of in contact brengen met dergelijke wervingsmogelijkheden.

7 Benoem (on)mogelijkheden

Uit de vraagesprekken met collega-gemeenten blijkt dat initiatiefnemers soms (te) hoge eisen of wensen hebben ten aanzien van een te bouwen woning. Dat kan zijn een te grote of luxe woning in relatie tot betaalbaarheid. Ook zijn er initiatiefnemers die denken, dat u als gemeente zondermeer bij nieuwbouw een deel van de bouwkosten draagt. Het openlijk bespreken van de (on)mogelijkheden die u als gemeente heeft, schept helderheid op dit punt.

8 Deskundigheidsbevordering

Als u als gemeente meent, dat er op zeker moment bij de oudergroep te weinig expertise en kennis voorhanden is, kunt u deze initiatiefnemers aanraden een deskundige in te schakelen. Dit kan deskundigheid zijn op verschillende terreinen: bij het formuleren van de woonwensenlijst; bij inventarisatie van woningaanpassingen en bij de bouwtekening van het te bouwen object.

9 Informeer de buurtbewoners

Onbekend maakt onbemind. Het komt voor dat omwonenden bezwaar maken tegen de komst van een wooninitiatief. Vrijwel in alle gevallen van bezwaar en ongerustheid helpt een voorlichtingsavond, waarbij u als gemeente en de initiatiefnemers informatie of een presentatie geven over het wooninitiatief, de bewoners, de beperkingen en de impact op de woonomgeving. Een artikel in een plaatselijke krant (bijvoorbeeld de gemeentepagina) ondersteunt de informatie en de acceptatie. Transparante voorlichting doet wonderen, zo is de ervaring bij verschillende gemeenten. Het komt ook voor dat er daadwerkelijk een bezwaarschrift door omwonenden wordt ingediend. Het is als gemeente zaak om na te gaan of dit bezwaarschrift gestoeld is op de bouw van een wooncomplex of dat er een achterliggende reden is die te maken heeft met toekomstige bewoners.

10 Betrokkenheid nu en straks

De locatiekeuze en de realisatie van het wooninitiatief zijn natuurlijk de eerste prioriteit. Dan is daar het moment van de opening. Veel initiatiefnemers kiezen ervoor om de openingshandeling door de betrokken wethouder te laten verrichten. Na de realisatie blijft gemeentelijke betrokkenheid belangrijk, bijvoorbeeld op het gebied van informatieverstrekking over wooninitiatieven aan collegagemeenten, tot bemiddeling in de woonomgeving als zich problemen met omwonenden voordoen. Niet alleen vanuit praktisch oogpunt maar ook vanuit betrokkenheid naar deze gewone en toch bijzondere burgers.

“Als wethouder wilde ik graag faciliteren om een wooninitiatief binnen onze gemeente mogelijk te maken. De initiatiefnemers kwamen met plannen voor een luchtkasteel. We zijn toen om de tafel gegaan met een bouwdeskundige om de haalbaarheid en betaalbaarheid in kaart te brengen. Daar rolde een prima plan passend bij het budget uit. Als gemeente hebben we de bouwgrond voor een lagere prijs aangeboden, zodat het voor de corporatie rendabel werd. We hebben als drie partijen samengewerkt. Het resultaat mag er zijn: tien mensen met beperkingen wonen naar hun zin!”

Een wethouder tijdens een van de interviews.

6 | Aanraders voor woningcorporaties





6 | Aanraders voor woningcorporaties

Er wordt een gesprek aangevraagd met u als woningcorporatie door vertegenwoordigers van een wooninitiatief. Al dan niet verwezen door de gemeente wil deze groep serieus bekijken of hun plan in samenwerking met u te realiseren is. Wat zijn aanraders om een goede samenwerking aan te gaan?

1 Besteed aandacht aan de deskundigheid van het wooninitiatief

Het opbouwen van een netwerk van deskundigen is één van de belangrijkste peilers onder een wooninitiatief. Door het organiseren van deskundigheid aan de kant van het wooninitiatief ontstaat er inzicht en begrip over het te realiseren project. Initiatiefnemers waarderen het als zij inzicht krijgen in de loop van het proces bij de woningcorporatie. Eerst een concreet plan van het wooninitiatief; dan om de tafel. Houd rekening met een langdurig traject.

2 Breng betrokken partijen in een vroeg stadium in beeld

Voor elk wooninitiatief dat zich meldt, is keuzevrijheid van belang. Een bestaande samenwerkingsovereenkomst tussen een corporatie en een zorgaanbieder kan de keuze voor een ander zorgaanbod moeilijk maken. Voor wooninitiatieven kan het wenselijk zijn dat corporaties ook los van een zorgaanbieder met hen in zee willen gaan. Het is van belang hier vroeg duidelijkheid over te verschaffen en de betreffende partijen erbij te betrekken.

3 Informeer u goed over de bewonersgroep

Een wooninitiatief heeft vanwege de beperkingen van de toekomstige bewoners vaak afwijkende woonwensen. Soms is een corporatie zich onvoldoende bewust van deze wensen. Hoe eerder deze wensen helder zijn, hoe beter het is. Het wooninitiatief zal gezien de onbekendheid met het bouw- en ontwerpproces geneigd zijn de woonwensen op verschillende momenten in te brengen.

4 Maak financiële kaders en beslismomenten duidelijk

Om onterechte verwachtingen bij het wooninitiatief te voorkomen is het belangrijk om in een vroeg stadium duidelijkheid te geven over de financiële mogelijkheden van de corporatie. Ook de wenselijkheid van inhoudelijke ondersteuning van de initiatiefnemers en een eventuele vergoeding daarvoor vanuit de corporatie kan onderwerp

van gesprek zijn. In een heel enkel geval heeft het wooninitiatief een potje om risico's af te dekken.

5 Formeer een betrokken, klein team met één vast contactpersoon voor het wooninitiatief

Een corporatie zal over het algemeen slechts incidenteel bouwen voor een particulier wooninitiatief. Het wooninitiatief is gebaat bij een klein team met één vast contactpersoon. Dit biedt vertrouwen en duidelijkheid en draagt bij aan een efficiënt proces.

6 Zet initiatiefnemers aan het denken over hun Programma van eisen

De kern van het opzetten van een wooninitiatief is de wens om een thuis te vinden voor kinderen of jongvolwassenen met een beperking. De woonwensen, die de ouders of andere betrokkenen meebrengen bij de eerste contacten met de corporatie, moeten vaak opnieuw tegen het licht worden gehouden en omgezet in een haalbaar Programma van eisen.

7 Wees realistisch over flexibel bouwen

In het kader van 'flexibel bouwen' wordt er vaak van uitgegaan dat het gebouw voor het wooninitiatief op den duur weer geschikt gemaakt moet kunnen worden voor huurders met andere woonwensen. Deze insteek kan een 'gebouw op maat' in de weg staan. Daarnaast kan er behoefte bestaan aan een aparte bergruimte voor rolstoelen en/of fietsen of een kantoor- en slaapruiimte voor het begeleidend team. Wanneer sprake is van kamerbewoning, bestaan er vaak specifieke wensen m.b.t. het sanitair, zoals (het aantal) badkamers.

8 Maak een realistische inschatting met elkaar van de periode waarin de bewoners van het wooninitiatief gaan huren

In het algemeen zijn huurcontracten met initiatiefnemers van langdurige aard, omdat bewoners van wooninitiatieven niet snel verhuizen.

9 Geef heldere voorlichting aan burens en omwonenden

Veel buurtbewoners weten vaak niet dat de toekomstige bewoners van een wooninitiatief - net als vele anderen - overdag weg zijn om een

centrum voor dagbesteding te bezoeken of om te werken. Informatie hierover is wenselijk. Ook aan het verspreiden van informatiefolders kan worden gedacht. Als een wijziging in het bestemmingsplan nodig is, kunnen omwonenden bezwaar aantekenen; juist ook in deze situatie is goede voorlichting van belang. De gemeente kan bij het informeren van de omwonenden of burens ook een duidelijke rol vervullen.

10 Zie toe op tijdige regeling van de zorgverlening aan de bewoners

Het regelen van kwalitatief goede zorg en begeleiding voor de bewoners is de verantwoordelijkheid van het wooninitiatief. Het initiatief kan een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten met een zorgaanbieder. Sommigen nemen zelf personeel in dienst. De bewoners kunnen zich alleen thuisvoelen in hun nieuwe huis met de nodige begeleiding en zorg. Het is dan ook van belang dat de corporatie de oplevering van het pand goed afstemt met het moment waarop het begeleidende team kan beginnen in het huis.

“Er is op emotionele, niet rationele gronden ja gezegd tegen dit wooninitiatief. Bij volgende initiatieven: tijdens eerste gesprek wel zoeken naar degelijkheid en deskundigheid bij de initiatiefnemers.”

Een projectleider tijdens een van de interviews.

“Als corporatie stellen wij voor deze kleinschalige initiatieven geen ondergrens voor het aantal bewoners; deze ondergrens is wel afhankelijk van een inschatting op basis van de financiering van de zorg.”

Een projectleider tijdens een van de interviews.

Wooninitiatief De Fontein: een thuis voor 6 jonge bewoners met een licht verstandelijke beperking. In een flatgebouw tussen andere flatwoningen bevinden zich de appartementen van de bewoners van De Fontein. Er wordt nog onderhandeld over het beschikbaar krijgen van een gemeenschappelijke ruimte.



Gerealiseerd in: 2009
Sekse bewoners: m en v
Rechtsvorm: stichting
Financiering van de zorg: persoonsgebonden budget
Zorgaanbieder: Pameijer
Woningcorporatie: Maasdelta Groep
Gemeente: Hellevoetsluis

Wooninitiatief Woondroom in Schipluiden: een thuis voor 4 jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum. Elke bewoner heeft een eigen appartement. Appartementen bevinden zich niet naast elkaar maar zijn verdeeld over een appartementencomplex waar 'gewone' burgers wonen. Een vijfde appartement dient deels als gemeenschappelijke ruimte en deels als kantoor van de zorgverleners.



Gerealiseerd in: 2008
Sekse bewoners: m en v
Website wooninitiatief: www.woondroomschipluiden.nl
Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting
Financiering van de zorg: persoonsgebonden budget
Woningcorporatie: Woningstichting St. Willibrordus
Gemeente: Midden-Delfland

Wooninitiatief SamSam in Zevenaar: een thuis voor 13 jongeren met overwegend verstandelijke beperkingen. Bij de bouw van het complex is rekening gehouden met de ligging langs de weg en het spoor. Er zijn 12 appartementen en een poortwoning; twee gemeenschappelijke ruimten, 2 patio's en een buitentuin.

Gerealiseerd in: 2008

Sekse bewoners: m en v

Website:

www.sam-sam-zevenaar.nl

Rechtsvorm van het wooninitiatief: vereniging

Financiering van de zorg: intramuraal (verblijf)

Zorgaanbieder: Stichting Philadelphia Zorg

Woningcorporatie: Baston Wonen

Gemeente: Zevenaar



Wooninitiatief Op te Brugge: een thuis voor 9 bewoners van verschillende leeftijd en met verschillende mates van verstandelijke of meervoudige beperkingen. Iedere bewoner heeft een eigen appartement in het voormalige 'armenblok', midden in het historische centrum van Bergen op Zoom. Een gemeenschappelijke ruimte en een ruimtelijke stadstuin maken het geheel compleet.

Gerealiseerd in: 2007

Sekse bewoners: m en v

Website: www.optebrugge.nl

Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting

Zorgaanbieder: Stichting Dag- en Woonvoorzieningen verstandelijk gehandicapten in westelijk Noord-Brabant

Woningcorporatie: Soomland

Gemeente: Bergen op Zoom



Slotwoord

De brochure 'Gewoon wonen met beperkingen, een initiatief van drie kanten!' is een verzameling van informatie en aanraders geworden. Wij menen dat deze bouwstenen bruikbare handvatten vormen die kunnen bijdragen aan een goede samenwerking tussen initiatiefnemers, gemeenten en woningcorporaties, wanneer zij gedrieën een project oppakken om een particulier wooninitiatief te realiseren. Daarmee realiseren zij niet alleen een wooninitiatief; het is tegelijkertijd een bijdrage aan verdere integratie en participatie van mensen met een beperking. Wij gaan ervan uit dat deze brochure over tien jaar niet meer nodig is. Niet omdat de aanbevelingen niet meer zouden gelden, maar vanuit de verwachting dat gewoon wonen met beperkingen gemeengoed is geworden!

Wij bedanken een ieder die heeft bijgedragen aan de uitvoering van het project en de totstandkoming van deze brochure. In het bijzonder noemen wij hier de medewerking van de initiatiefnemers, de gemeenten en de woningcorporaties en wij waarderen de openhartige gesprekken en de kijkjes in hun keukens:



Wooninitiatieven: 't Jekershoes; Navarea; Sam Sam; Ons Huis; Woondroom Schipluiden; Op te Brugge; De Kleine Hoeve; BuitenGewoon; It Lijsket; Het Droo-huus; De Fontein; Dubbelklik en B-Complex.



Gemeenten: Zwolle; Apeldoorn; Sint-Michielsgestel; Midden-Delfland en 's Hertogenbosch.



Woningcorporaties: De Woonplaats; Ymere; Soomland; Baston Wonen; Singelveste AlleeWonen; WoonFriesland; Maasdelta Groep; Vivare; Ons Huis en Yayaz.

Landelijk Steunpunt Wonen
www.woonzelf.nl

Colofon

- Uitgave: Landelijk Steunpunt Wonen,
auteurs A. Procee en D. Saaman
- Coördinatie: Begeleidingscommissie namens het ministerie van
VROM/WWI; het ministerie van VWS; Aedes,
vereniging van woningcorporaties en de Vereniging
van Nederlandse Gemeenten.
- Vormgeving: Media Primair BV, Barneveld
- Drukwerk: Thieme Groep Offset

Utrecht, februari 2010



Uit deze opgave mag worden overgenomen op welke wijze dan ook, echter onder bronvermelding.

De brochure is ook als pdf-bestand in te lezen of te downloaden via de volgende websites:

www.woonzelf.nl

www.minvrom.nl

www.aedes.nl

www.vng.nl

Bijlage | Checklist

Een handvat om de woonwensen in kaart te brengen.

De Checklist heeft tot doel dat samenwerkingspartners van een wooninitiatief een goed beeld krijgen van de vraag die gesteld wordt door de initiatiefnemers. Door deze projectmatige aanpak wordt bij de aanvraag zoveel mogelijk informatie verzameld, waardoor in de verdere aanpak efficiënter en effectiever kan worden gewerkt en de gegevens gemakkelijker kunnen worden verwerkt in een projectplan.

1. N.A.W. gegevens

Aanvrager: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

Contactpersoon: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

2. Aanleiding voor het op te richten wooninitiatief:

3. Om welke doelgroep gaat het precies?

4. Wat is het doel van het oprichten van het wooninitiatief?

5. Welke stappen zijn inmiddels gezet? Met wie en met welke organisaties heeft de initiatiefgroep al eerder contact gehad?

| Organisatie en contactpersoon | Contactpersoon wooninitiatief | Datum gesprek | Reden van contact |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------|
| | | | |
| | | | |

6. Wanneer is de realisatie van het wooninitiatief gepland?

7. Huisvestingsvragen

Nieuwbouw of bestaande bouw

- Nieuwbouw
- Bestaande bouw

Reden:

Woningtype: aan welk woningtype denkt u?

- (begane grond) Appartement in een flat
 - Een vrijstaande woning
 - Een rijtjeshuis
 - 2-onder-1 kap woning
 - Patiowoning
 - Anders, nl.:
-

Welke voorwaarden worden gesteld t.a.v. woonomgeving:

- Bereikbaarheid openbaar vervoer
 - Bereikbaarheid van winkels
 - Bereikbaarheid van noodzakelijke behoeften, bijvoorbeeld een bank, apotheek
 - Recreatieve activiteiten
 - Werk
 - School
 - Dagbesteding
 - Anders, nl.:
-

Welke tijd mag men redelijkerwijs onderweg zijn, als men uitgaat van een globale tijdsinspanning betreffende recreatieve voorzieningen, dagbesteding en school?

- 10 tot 20 minuten
- 20 tot 30 minuten
- 30 tot 40 minuten
- 40 tot 60 minuten

Welke randvoorwaarden worden er gesteld t.a.v. de ligging:

- Veiligheid
- Speelmogelijkheden
- Veel groen
- Veel licht
- Weinig geluid
- Ruimtelijk uitzicht
- Anders, nl.: _____

Algemene woonruimte-eisen

- Losse appartementen
 - Aantal: _____
 - Oppervlakte: _____ m²
- Gemeenschappelijke ruimte(n)
 - Aantal: _____
 - Oppervlakte: _____ m²
- Slaapkamers:
 - Aantal: _____
 - Oppervlakte: _____ m²
- Toiletten:
 - Aantal: _____
 - Oppervlakte: _____ m²
- Badkamer(s)
 - Aantal: _____
 - Oppervlakte: _____ m²
- Keuken: _____ m²
- Bergruimte: _____ m²
- Logeerkamers:
 - Aantal: _____
 - Oppervlakte: _____

- Breedte van de gangen: _____ m
- Breedte van de deuren: _____ m
- Buitenverblijf, zoals bijvoorbeeld:
 - Balkon: _____ m²
 - Gemeenschappelijke tuin: _____ m²
 - Gemeenschappelijke ruimte: _____ m²

Welke aanvullende bouwtechnische aanpassingen zijn noodzakelijk?

Welke aanvullende zorgvoorzieningen zijn noodzakelijk?

- Snoezelruimte
- Slaapvertrek voor zorgverleners
- Anders, nl.: _____

Wie wordt de verhuurder?

Wie wordt de huurder?

- De individuele huurder
- Instelling
- De stichting van het wooninitiatief
- Anders, nl.: _____

Aan welke huurprijs wordt gedacht?

- Minimaal: _____ op maanbasis.
- Maximaal: _____ op maanbasis.
- Binnen huurgrens

Hoe wordt de huurprijs bekostigd?

- Wajong
- Anders, nl.: _____

8. Zorgvraag

Individueel of groepsgericht?

- Individueel
- Groepsgericht
- Beide

Vormen van zorg

- Begeleiding
 - Persoonlijke verzorging
 - Anders, nl.:
-

Hoe wordt de zorg gefinancierd?

- Persoonsgebonden budget (pgb)
- Zorg in natura extramuraal (EZP)
- Zorg in natura intramuraal

Hoe worden extra financiële middelen ingewonnen? Denkt u hierbij aan fondsen en sponsoren.

9. Juridische zaken

Hoe ziet de rechtspositie van de initiatiefgroep eruit?

- De initiatiefgroep heeft geen rechtspositie
- De initiatiefgroep is een stichting
- De initiatiefgroep is een vereniging
- Andere rechtsvorm, nl.:

Zijn er werkgroepen, commissies naast de initiatiefgroep aangesteld?

Is er toestemming van de gemeente nodig met betrekking tot

- Het bestemmingsplan
 - De gebruiksvergunning (pensionverordening)
 - De aankoop van grond
 - De aankoop van panden
 - Anders, nl.:
-

De Kleine Hoeve: Wonen en Werken voor 10 mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking. In oprichting. In de komende jaren wordt op het terrein van Stadshoeve De Kleine Hoeve een complex gebouwd.

Sekse toekomstige bewoners:

m en v

Website:

www.dekleinehoeve.nl

Rechtsvorm van het werk- en wooninitiatief: stichting

Financiering van de zorg:

waarschijnlijk persoonsgebonden budget

Zorgaanbieder: nog niet bekend

Woningcorporatie: Singelveste

Gemeente: Breda



Wooninitiatief 't Jekershoes in Enschede: een thuis voor 10 bewoners met verstandelijke en lichamelijke beperkingen en vormen van autistisch gedrag. De appartementen bevinden zich op de begane grond en eerste verdieping. Een lift is beschikbaar. Bestaande bouw is geschikt gemaakt voor dit wooninitiatief.

Gerealiseerd in: 2002

Sekse bewoners: m en v

Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting

Financiering van de zorg: meerderheid van de bewoners heeft een persoonsgebonden budget

Zorgaanbieder: J.P. van den Bent

Woningcorporatie:

De Woonplaats in Enschede

Gemeente: Enschede





WOONINITIATIEF

(gemeente)

- Benader de gemeente eerst
- Zoek contact per telefoon
- Doe beroep op deskundigheid van derden
- Volg proces op de voet; trek aan de bel!

(woco)

- Ga voor het collectief
- Juiste instelling!
- Benader bestuurders
- Presenteer bewonersgroep duidelijk



GEMEENTE

- Vertel eerlijk wat de mogelijkheden zijn
- Wees intermediair tussen initiatief en corporatie
- Attendeer op (Wmo-)middelen



WONINGCORPORATIE

- Stel financiële kaders en beslismomenten vast
- Maak noodzaak langdurig contract duidelijk
- Flexibel bouwen mogelijk, wenselijk of noodzakelijk?
- Leegstand: houd rekening met bestaande woongroep



GEMEENSCHAPPELIJK

- Elkaars taal spreken
- Woonwensen verfijnen
- Projectplan goed uitwerken
- Betrokkenheid op bijzonder initiatief
- Op zoek naar de beste locatie
- Vroegtijdig contact met de omwonenden
- Vaste contactpersonen
- Vrije keuze van de zorgorganisatie

Wooninitiatief B-Complex in 's Hertogenbosch: een thuis voor 12 jongeren met psychische beperkingen.



Gerealiseerd in: 2009
Sekse bewoners: m en v
Rechtsvorm van het wooninitiatief: stichting
Financiering van de zorg: persoonsgebonden budget
Zorgaanbieder: Cello
Woningcorporatie: Zayaz
Gemeente: 's Hertogenbosch



www.woonzelf.nl