



November 2020

vooraf

De ervaring uit de prijsvraag WHO CARES die de Rijksbouwmeester, de Raad voor Volksgezondheid en Humanitas in 2017 organiseerden voor de ministeries van VWS en BZK leert dat passende woonzorgvormen moeilijk tot stand komen. De grootste bottleneck bleek de locatie. Dit heeft te maken met het belang van de woonomgeving voor ouderen. Ze willen langer zelfstandig wonen, en dat niet persé in hun eigen huis. Ze willen echter alleen naar een geschikte woning verhuizen binnen bereik van hun sociale netwerk in hun eigen buurt. Maar in bestaande wijken zijn weinig locaties voorhanden. Een goed plan dat voorziet in passende vormen van wonen met zorg, waarin naast de woning ook aandacht is voor de woonomgeving en de buurt is dan vaak te abstract, of niet haalbaar omdat de schaarse locaties te duur zijn om een maatschappelijke doelstelling te realiseren.

Locatie, LOCATIE, locatie

In bestaande wijken zijn er veel te weinig ontwikkellocaties voorhanden. Als er al grond of een gebouw te vinden is, dan bestaat daar vaak veel belangstelling voor vanuit ontwikkelaars, buurtbewoners, maar ook maatschappelijke organisaties. Een goed plan dat voorziet in passende vormen van wonen met zorg, waarin naast de woning ook aandacht is voor de woonomgeving en de buurt is dan vaak te abstract, of niet haalbaar omdat de schaarse locaties te duur zijn om een maatschappelijke doelstelling te realiseren.

Taskforce wonen en zorg

Om de gemeenten bewust te maken van de urgentie en de omvang van de vraag naar ruimte voor senioren hebben VNG, Aedes, Actiz en de ministeries van VWS en BZK een taskforce ingesteld die zich ten doel stelt dat alle gemeenten in 2020 met hun maatschappelijke partners een analyse te maken van hun woonzorgopgaven. In 2021 moeten de gemeenten vervolgens samen met hun lokale partners afspraken maken op het thema wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, met als doel om in alle gemeenten passende woonzorgvormen te realiseren.

Meer wonen met zorg

Ook de Commissie Bos zegt in haar rapport Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies dat er flinke stappen genomen worden om de zorg voor thuiswonende ouderen op peil te brengen en te houden bij het huidige tempo van vergrijzing. Het aantal ouderen dat zelfstandig woont, is het afgelopen decennium sterk gestegen en omdat de bevolking de komende tien jaar verder verouderd, zal de druk op de zorg alleen maar toenemen. Er zijn meer woningen voor ouderen nodig en er kan beter gebruik worden gemaakt van digitale technieken in de zorg. De openbare ruimte is in veel gevallen niet goed ingericht voor ouderen. De Raad voor Volksgezondheid en Samenleving stelt in haar advies over de derde levensfase voorop dat iedereen zijn of haar levenswijze zo veel mogelijk naar eigen wens moet kunnen inrichten. Tegelijkertijd benadrukt de Raad dat de beschikbaarheid en toegankelijkheid van deze keuzes een collectief belang dient en ook een



who cares
community of practice

gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is. Keuzes die mensen in de derde levensfase op individueel niveau maken, zijn afhankelijk van collectieve of maatschappelijke arrangementen, normen en omstandigheden. Bovendien hebben keuzes van mensen in de derde levensfase invloed op de mogelijkheden van andere groepen in de maatschappij.

Het is een gemiste kans om onze steden en dorpen hier niet beter op voor te bereiden: “Een stad die goed is ingericht voor ouderen en kwetsbaren, levert een betere stad op voor iedereen,” aldus Rijksbouwmeester Floris Alkemade.

de woonzorgchallenge

Als een vervolg op de prijsvraag WHO CARES ontwikkelen we daarom een nieuw initiatief: de woonzorgchallenge. De woonzorgchallenge is een instrument voor gemeentes waarmee ze initiatiefnemers, ontwerpers, bewoners, ontwikkelaars en zorgmedewerkers kunnen uitdagen om plannen in te dienen voor een concrete locatie. We zoeken daarvoor een gemeente die overtuigd is van nut en noodzaak van passende vormen van wonen en zorg voor ouderen met aandacht voor

de woonomgeving. De gemeente heeft in beeld waar zulke vormen van wonen en zorg zouden moeten worden gerealiseerd en stelt één van die locaties, eventueel in combinatie met een maatschappelijke organisatie (corporatie, zorgaanbieder, welzijnsinstelling of kerk) beschikbaar in een challenge: een vorm van aanbesteding voor initiatieven van bewoners in combinatie met ontwerpers, zorgexperts en ontwikkelaars.

Methode ontwikkelen door middel van pilotlocatie

We ontwikkelen de woonzorgchallenge met een koplopersgroep van maximaal vijf gemeenten en aan de hand van een concrete pilotlocatie. We maken gebruik van de inzichten die de prijsvraag WHO CARES en de community of practice hebben opgeleverd. Op basis van de ervaringen uit de pilot ontwikkelen we een manier van aanbesteden die ook voor andere gemeenten, overheden en maatschappelijke organisaties bruikbaar is. Door de werkwijze met een koplopersgroep van een aantal gemeenten te ontwikkelen kunnen we van elkaar leren. Zo wordt de toepasbaarheid van de woonzorgchallenge vergroot en kunnen er meer passende vormen van wonen en zorg meer worden gerealiseerd.

Aanpak

Voor deze challenge benaderen we een aantal gemeenten benaderd die, in combinatie met maatschappelijke organisaties, op een beschikbare locatie een initiatief voor nieuwe vormen van wonen met zorg willen nemen. Deze gemeenten nodigen we uit om een initiatiefgroep te vormen. Met deze initiatiefgroep selecteren we in onderling overleg een pilotgemeente, die de woonzorgchallenge wil uitvoeren. Deze bijeenkomst vindt in januari plaats; selectie volgt uiterlijk medio januari. Partijen die geïnteresseerd zijn om hier aan deel te nemen, kunnen ook zelf contact opnemen.



Reglement en documentatie

Na selectie van de locatie maken we in overleg met de gemeente een reglement voor de woonzorgchallenge en verzamelen we documentatie over de locatie. Dit kost een maand. We schrijven bovendien een communicatieplan voor een open oproep aan ontwerpers, zorgaanbieders, bewonersinitiatieven en (sociale) ondernemers om een voorstel met een ontwerp in te dienen voor een nieuwe vorm van wonen met zorg voor de geselecteerde locatie. Hierbij worden de uitgangspunten uit het ambitiedocument betrokken en is (beperkte) documentatie (bestemmingsplan, kadaster, demografische gegevens en sociale kaart) over de locatie beschikbaar. Medio februari stellen we het reglement en het communicatieplan met de initiatiefgroep vast.

Oproep

We verspreiden de oproep eind februari 2021 via de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving, het Atelier Rijksbouwmeester en het CRA, WHO CARES community of practice, het netwerk van Architectuur Lokaal, Platform31, het ZorgSaam Wonenplatform, de LinkedIn-community Innovatie in de Ouderenzorg, Nederland Zorgt voor Elkaar en LSA/Bewoners conform het communicatieplan.

Voorstel (dit is dus nog onderwerp van gesprek in de initiatiefgroep)

In de oproep vragen we teams met minimaal twee bewoners, een ontwerper en een zorgprofessional een voorstel te doen voor een nieuwe vorm van wonen met zorg die bijdraagt aan een goede leefomgeving. We vragen een beschrijving van die nieuwe vorm van wonen met zorg in een projectbeschrijving van 1 A4, een canvas (zie bijlage) en een visualisatie van 1 A4 (schets of concept; gerenderde tekeningen worden uitgesloten). Het voorstel voldoet aan de volgende voorwaarden:

- gezondheidsgericht: een ontwerp dat aandacht geeft aan besmettingsrisico, sociale afstand en ontmoeting
- buurtgericht: beschrijving en ontwerp van wonen en zorg in de woonomgeving en de buurt
- innovatief: een nieuwe visie op wonen met zorg in de buurt, zowel op fysiek als op sociaal gebied
- doelgroep: kwetsbare ouderen, eventueel gemengd met andere doelgroepen, met selectiemodel (toewijzing)
- co-design: beschrijving en sociaal ontwerp van de coalitie en het proces van het ontwikkelproject
- aandacht voor de energietransitie (NOM en gasloos), en duurzaam en circulair bouwen
- beschrijving van het organisatiemodel (rechtspersoonlijkheid) van de woonzorgvorm
- beschrijving van de waardeontwikkeling en bestemming daarvan na exploitatie

De projectbeschrijving en het canvas bevatten een aanbieding voor de aankoop, aanhuur of het beheer van de locatie (grond en opstallen, of bij erfpacht alleen opstallen) en een financieringsvoorstel. Het team voegt een portfolio bij met minimaal drie referentieprojecten (voor wonen, ruimte en voorzieningen en zorg). Voor de formulering van dit voorstel krijgen de initiatiefnemers een maand de tijd. De voorstellen moeten ultimo januari worden ingeleverd.



Selectie en twee gesprekken

Een commissie waarin vertegenwoordigers van de gemeente, de initiatiefgroep en partners zitten, kiest uit deze voorstellen minimaal twee en maximaal vier teams voor een nader gesprek medio mei. In dit gesprek krijgen de teams de gelegenheid hun voorstel toe te lichten en vragen te stellen aan de gemeente; de gemeente krijgt gelegenheid vragen te stellen over het voorstel en aanwijzingen te geven voor het vervolg. Na dit gesprek wordt de geselecteerde teams gevraagd tegen een vergoeding een uitwerking te maken van hun voorstel met een schetsontwerp voor de locatie en een businesscase met een financiële onderbouwing van de investering (aankoop en ontwikkeling), de exploitatie (kosten en opbrengsten) en het beoogde rendement en een duidelijke uitleg over winstbestemming en waardeontwikkeling. De voorstellen moeten medio juni worden ingeleverd.

Optie

Op basis van het uitgewerkte voorstel volgt eind juni een tweede gesprek met de commissie, waarin de teams gelegenheid krijgen hun voorstel nogmaals toe te lichten. De commissie schrijft begin juli een gemotiveerd advies voor de opdrachtgever (de gemeente), die op basis van dit advies een team een optie geeft op aankoop van de locatie. De gemeente selecteert dit team medio juli 2021. De optie geldt dus tot juli 2022. De gemeente stelt een budget beschikbaar om gedurende dit jaar een voorstel uit te werken tot een haalbaar plan: een voorlopig ontwerp van de woonvorm, een (stedenbouwkundige) omgevingsstudie, een voorstel voor voorzieningen en financiering en een uitgewerkt ontwikkelplan. Op basis van dit plan besluit de gemeente medio 2022 de locatie te verkopen voor ontwikkeling en realisatie van het voorstel.

inzet

Als de gemeente Utrecht de pilot ontwikkelt, vragen we naast het budget voor uitwerking van het voorstel inzet van twee mensen (een uit het domein wonen, een uit het sociaal domein) voor elk een halve dag (vier uren) per week gedurende de pilot (tot de zomervakantie van 2021) en incidentele medewerking van ambtenaren die met het grondbeleid, openbare ruimte belast zijn. Voor de overige gemeenten en organisaties geldt een inzet in de projectgroep, die in de regel eens per maand twee uur online bijeenkomt.

resultaat

Op basis van de pilot maken we een draaiboek dat voor gemeenten en maatschappelijke organisaties (corporaties, zorgaanbieders, welzijnsstichtingen, kerken en bedrijven) bruikbaar is om zelf voor een locatie in eigendom bij de gemeente of in samenwerking een woonzorgchallenge uit te schrijven. We bieden dit draaiboek aan gemeenten en maatschappelijke organisaties aan via de koepels (VNG, Aedes, Actiz). Gemeenten kunnen daarnaast gebruik maken van de ontwikkelde expertise door begeleiding te vragen.



who cares
community of practice

Planning (indicatief, nog af te stemmen met initiatiefgroep)

week	activiteit
2	Eerste bijeenkomst deelnemende gemeenten: bespreking locaties
3	Selectie locatie; verzamelen documentatie en schrijven reglement
7	Goedkeuring reglement (oproep) en communicatieplan
8	Publicatie open oproep (met documentatie)
11	Kijkdag locatie (aanvullende documentatie beschikbaar), matching teams
13	Aanmelding teams (minimaal drie leden: ontwerp, zorg en bewoners)
17	Indiening voorstel (voorstel, schetsontwerp, geen gerenderde tekeningen, en canvas)
18	Beoordeling commissie (selectie minimaal twee, maximaal vier teams) voor gesprek
20	Gespreksronde (presentatie op basis van houtskoolschets en canvas) en selectie uitwerking
24	Inleveren uitgewerkt voorstel (met onderbouwing)
25	Tweede gespreksronde (presentatie op basis van schetsontwerp en plan)
26	Selectie en verlening optie; start haalbaarheidsonderzoek bieding en VO
31	Conceptbeschrijving woonzorgchallenge