

BEWONERS AAN ZET: VAN PARTICIPATIE NAAR GEDEELD EIGENAARSCHAP IN SENIORENHUISVESTING



Even voorstellen: **Dr. Gerard van Bortel**



- Universitair docent Housing Management
- Faculteit Bouwkunde, Afdeling Management in the Built Environment.
- Mede-coördinator, TU Delft 'Vision Team Wonen' en 'Flagship Veerkrachtige Wijken'
- Huurderscommissaris bij woningcorporaties Rochdale (Amsterdam e.o.), Woonbron (Rotterdam e.o.) en Het Grootslag (West-Friesland)

Van participatie een feestje maken vraagt om
moed, doorzettingsvermogen en hard werken.



Waarom is het SAAM project relevant?

Potentiele bijdrage aan de volgende maatschappelijke opgaven:

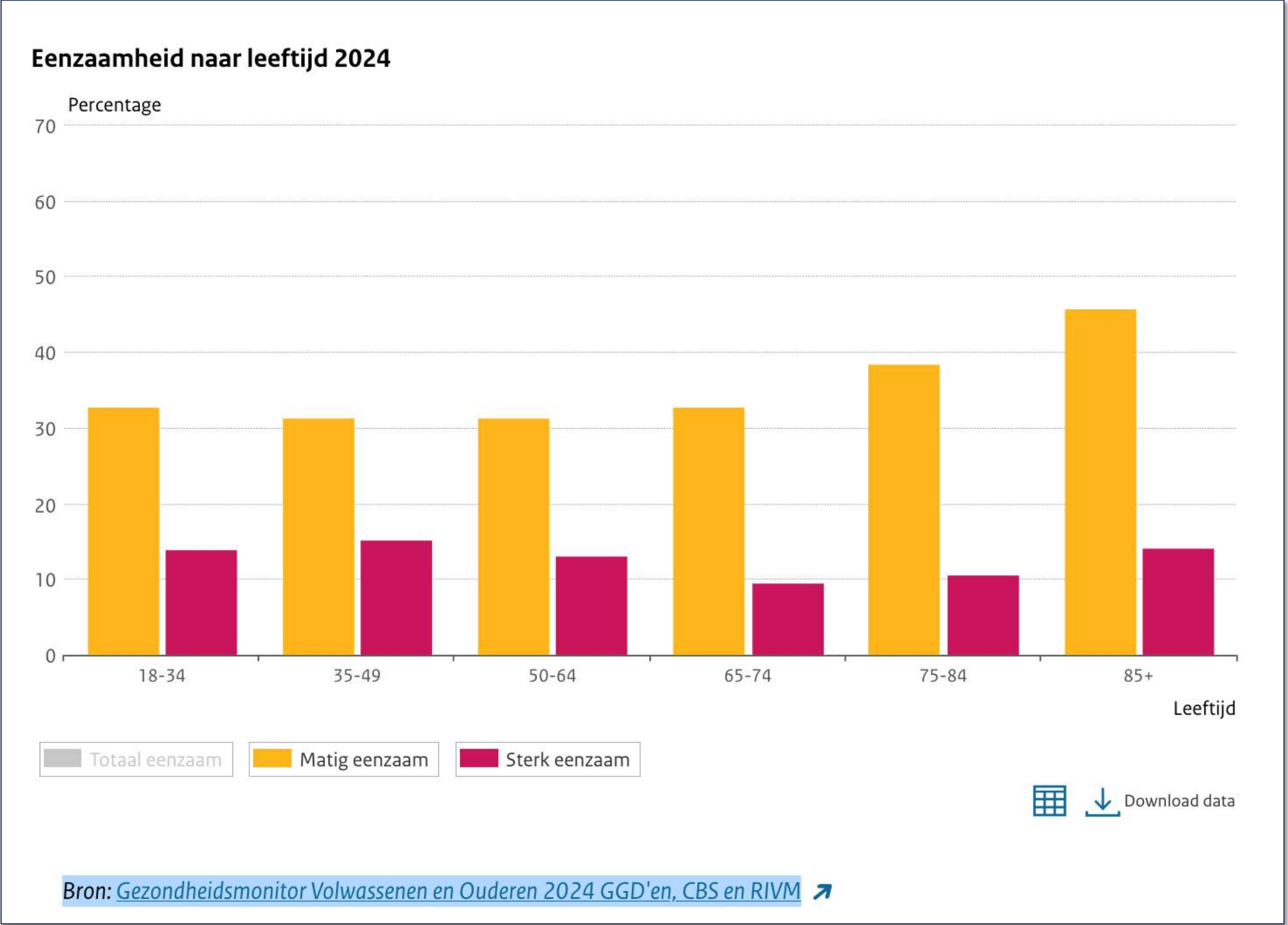
- Versterken sociale cohesie / Verminderen eenzaamheid
- Verlagen kosten welzijn en zorg.
- Bevorderen doorstroming
- Beter benutten bestaande woningvoorraad
- Hergebruik van gebouwen en locaties



“Wonen is het
nieuwe zorgen”

*Voormalig Nederlands
Rijksbouwmeester Floris Alkemade*

Eenzaamheid

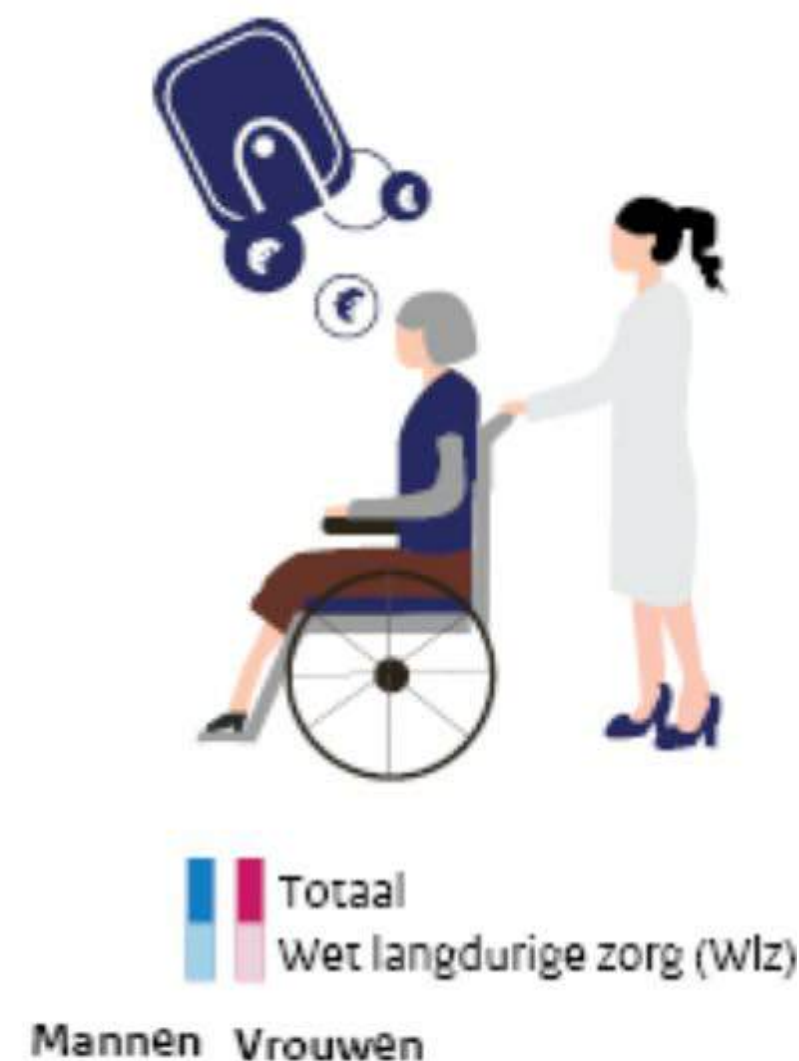
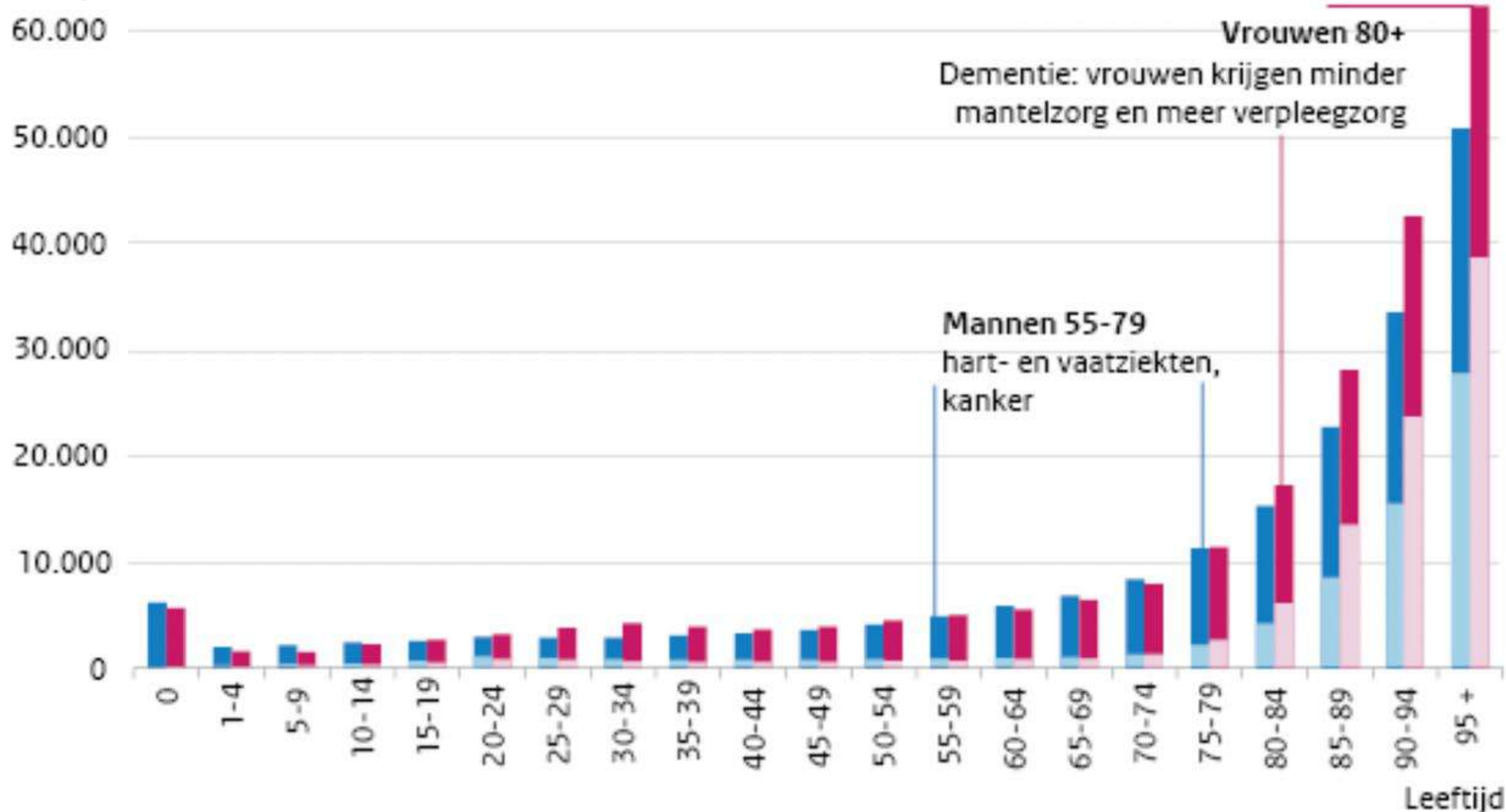


Oudere bevolking maakt hoogste zorgkosten

De bevolking van 60 jaar en ouder maakt de hoogste zorgkosten

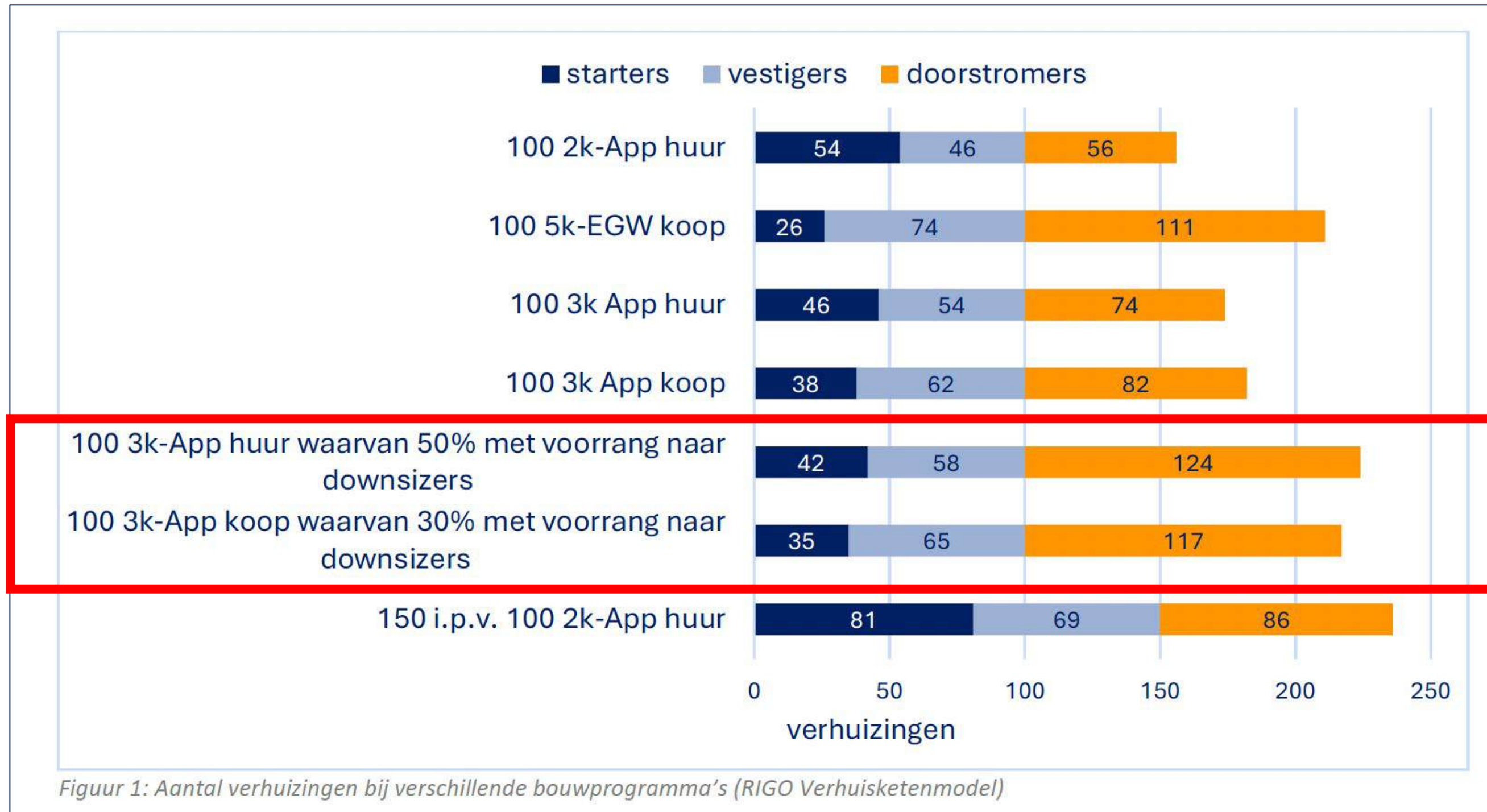
Dit hangt samen met hogere sterfte- en ziektekansen die gelden voor mensen in deze leeftijdsgroepen (2017).

Euro per inwoner

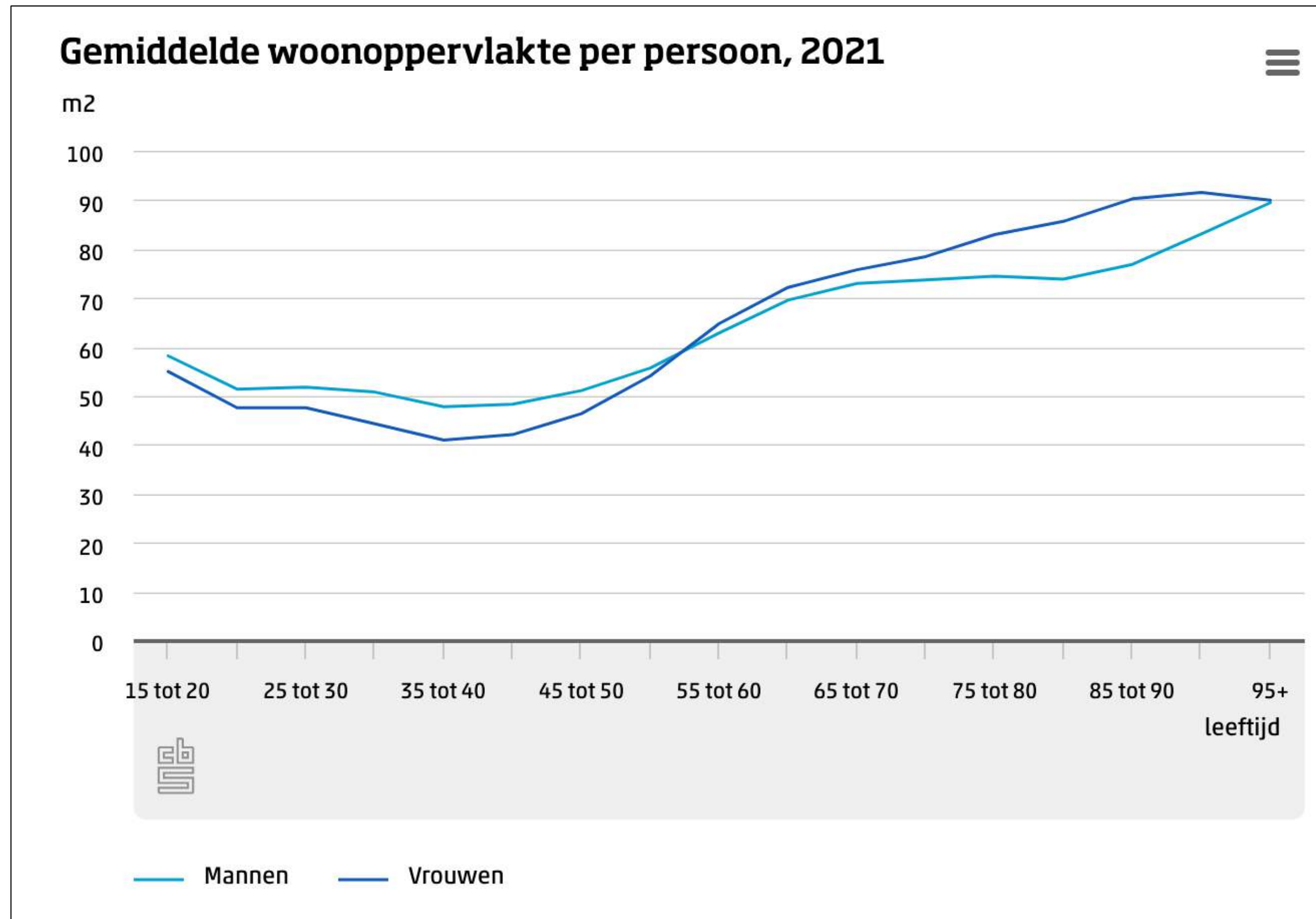


Bron: Rijksoverheid

Vergroten verhuisketens



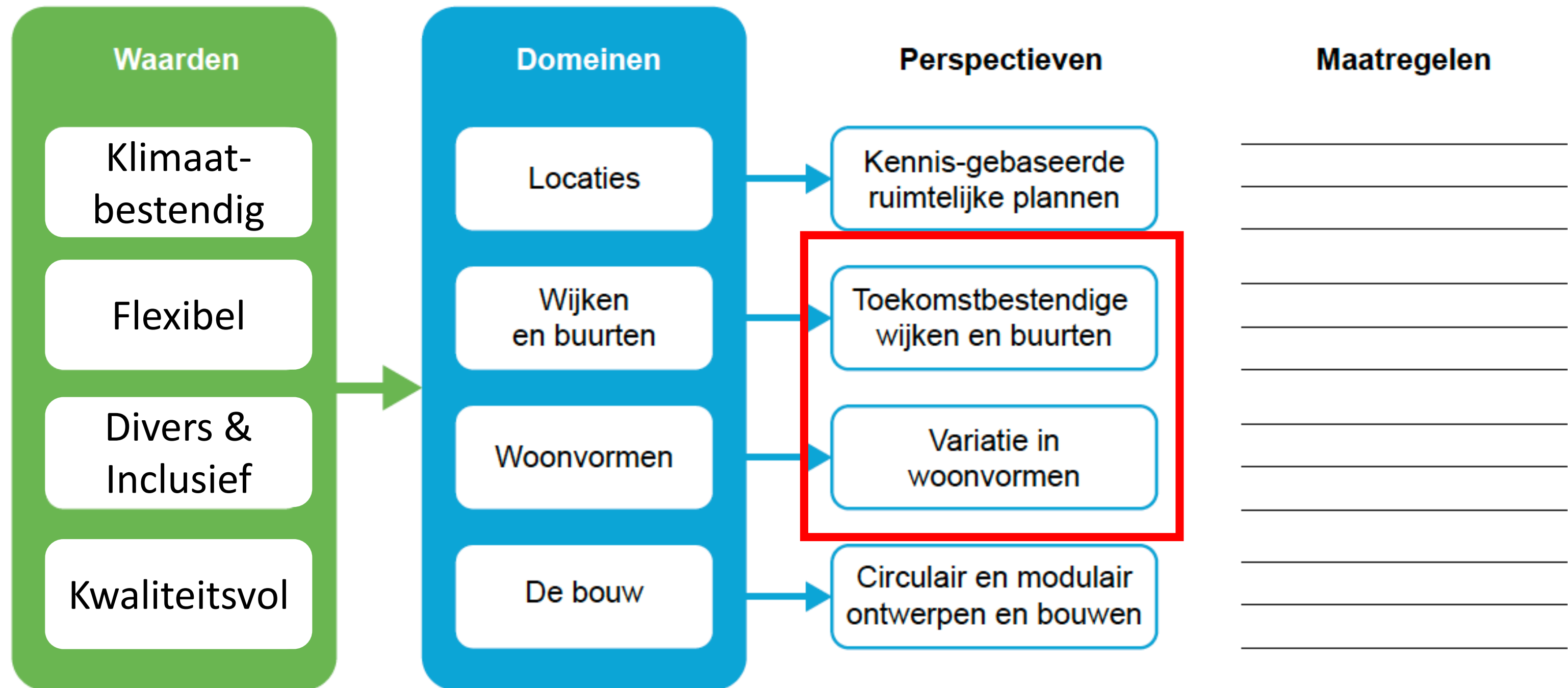
Beter benutten bestaande woningvoorraad





<https://www.tudelft.nl/over-tu-delft/strategie/vision-teams/wonen>

Waarden, domeinen, perspectieven en maatregelen in onderlinge samenhang





Veerkrachtige Wijken in Nederland

Een op wetenschappelijk onderzoek gebaseerde
handreiking voor actie



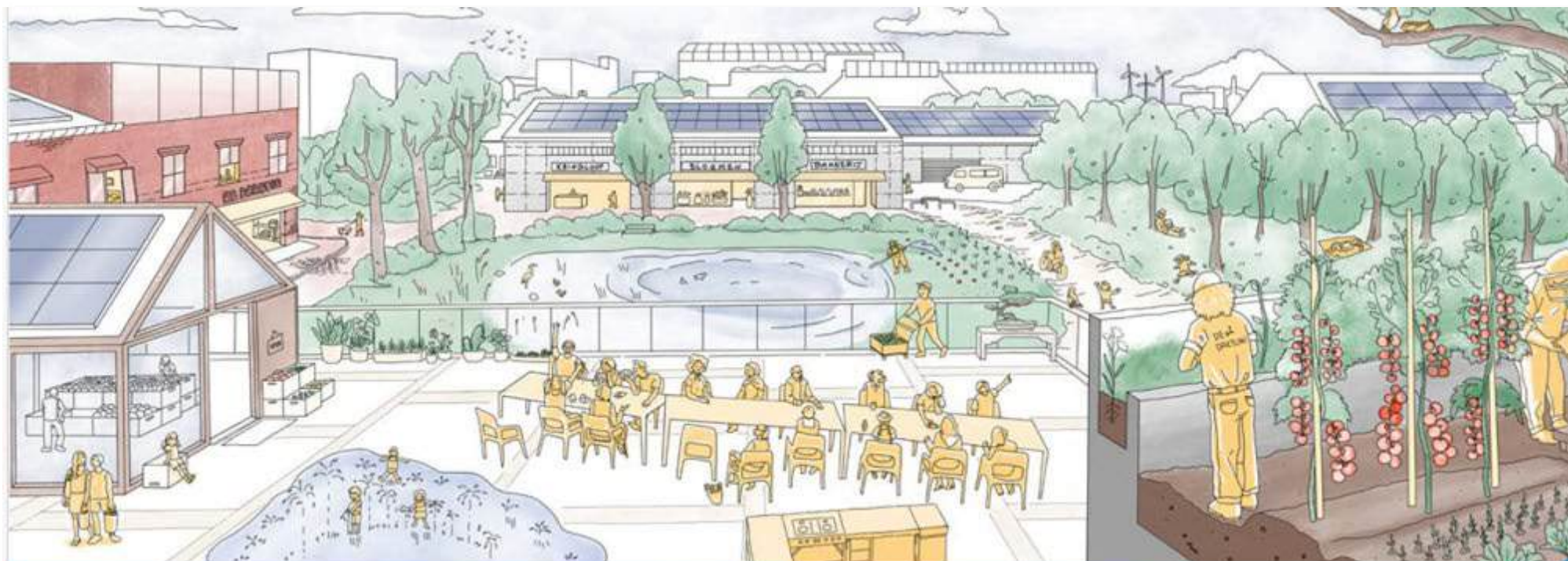
White paper

Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Oktober 2025







Ruimte voor wonen

Naar een integrale aanpak van
de Nederlandse woonopgave



Dank!

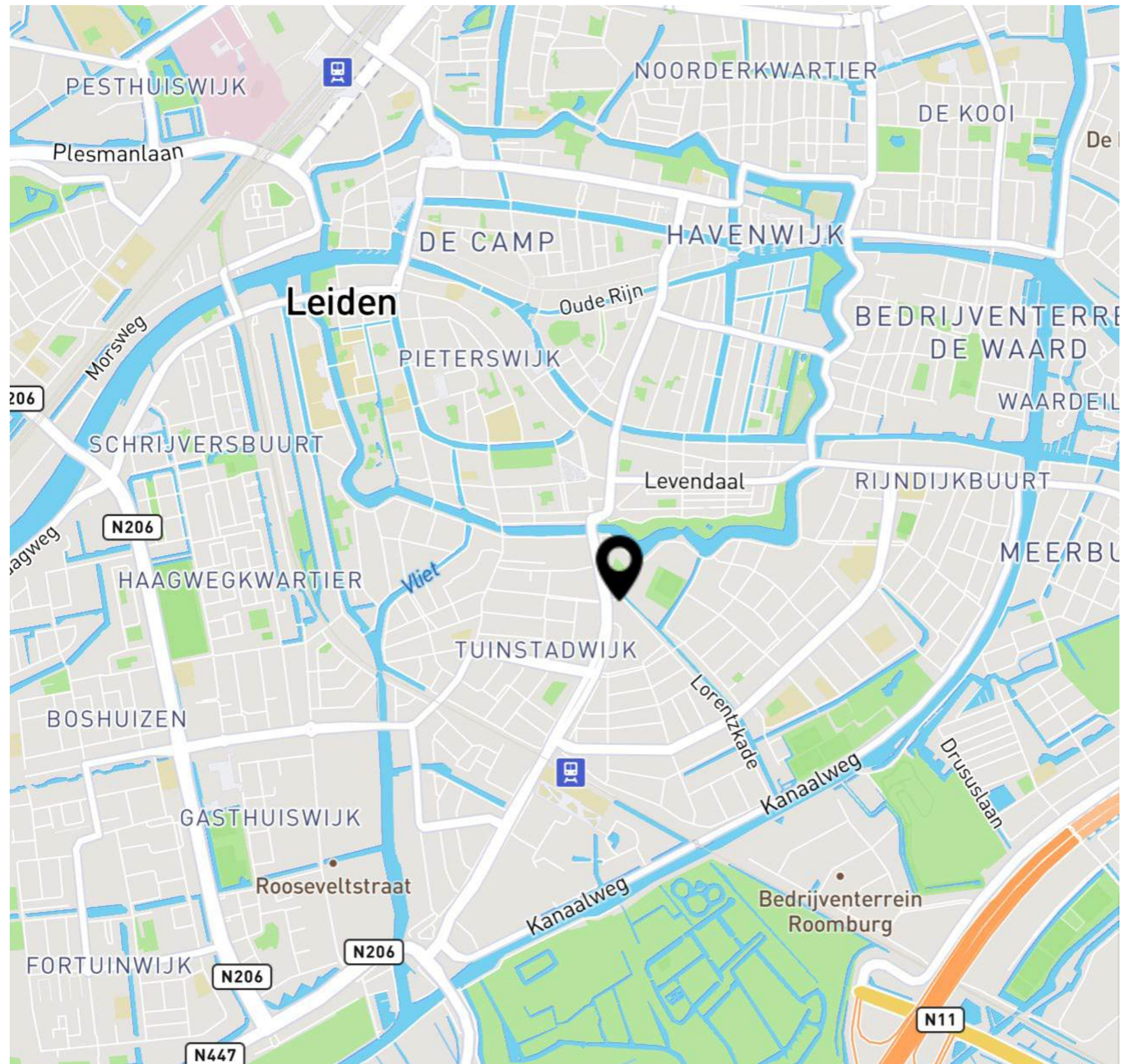
g.a.vanbortel@tudelft.nl

TU Delft Vision Teams:
www.tudelft.nl/en/about-tu-delft/strategy/vision-teams



SAAM
Samen zelfstandig wonen

Leiden



Hoe kwam dit project tot stand?

Bottom-up

SWOPB (voormalig Ouderen Contact Profburgwijk)

- Klopt al 10 jaar aan bij de gemeente om geschikte seniorenwoningen te bouwen in dezelfde wijk
- Wethouder Julius Terpstra heeft daar gehoor aan gegeven
- Stichting SWOPB opgericht en begeleider gekozen die hen ondersteund in de stakeholderoverleggen en tijdens het gehele proces

VORM

- Fase 2 van gewonnen tender (jaarlijkse reserveringsvergoeding)
- Gevraagd door de gemeente Leiden om dit te ontwikkelen als senioren woongroep (december 2022)
- Grondsom en voorwaarden moesten nog opgesteld worden
- Residuele afrekening

Proces

Mijlpalen: van 1^e aftrap tot oplevering = 3 jaar

Start stakeholdersessies	Februari 2023
Goedkeuring welstand	Augustus 2023
Indiening omgevingsvergunning	December 2023
Onherroepelijke vergunning	December 2024
Kopers en huurders compleet	Februari 2025
Start Bouw	April 2025
Start sessies Bewonersgroep	Juli 2025
Oplevering	Oktober 2026

Proces

Stakeholders

- ✓ Gemeente Leiden
- ✓ VORM: Ontwikkelaar/aannemer/garantor
- ✓ Ons Doel (Eigenaar 24 sociale senioren huurwoningen)
- ✓ SWOPB (Stichting Woongroep ouderen ProfBurgwijk)
- ✓ Libertas (eigenaar verzorgingshuis Lorentzhof)
- ✓ VVE Lidwinahuis
- ✓ 2 potentiële kopers

Traditionele rolverdeling

1. Gemeente Leiden: kader stellend, toetsend en grondverkoop
2. VORM: initiatiefnemer en risicodrager
3. Ons Doel & SWOPB (afnemers)
4. VVE Lidwinahuis en Libertas (omwonenden)

VORM Ontwikkeling B.V.





Lidwinahuis

Libertas (zorg)

SAAM

Proces

Stakeholderoverleggen

Per thema een overleg: (vanaf februari 2023 tot januari 2025)
binnentuin, splitsingen, energiecoöperatie, plattegrond
indeling, etc.

Input verzamelen en onderhandelen (2-wekelijks)



Gemeenschappelijke doelen

1. **Samen** geschikte ouderenwoningen creëren met respect voor de buurt
2. Sociale huurders en kopers zijn **gelijkwaardig** en vormen samen de woongemeenschap
3. **Snelle** doorlooptijd

Opzet van het stakeholderoverleg

Sessie 1 Thema X

- Altijd fysiek op loopafstand van de planlocatie
- Een adviseur aanhaken > leidt de groep op om zo beter te kunnen meedenken
- Presentatie van VORM met de adviseur over het thema
- Discussies voeren, meningen en ideeën delen
- Huiswerk meegeven en conclusies of vragen benoemen

Sessie 2 Thema X

- Updates vanuit VORM en alle stakeholders (over voortgang etc.)
- Op de inhoud: huiswerk doornemen, discussies voeren aan tafel (vaak begeleiden we deze en laten we de stakeholders zelf tot conclusies komen > dit werkt, want nu komt het niet van de ontwikkelaar..)
- Afbakenen van input, wat kunnen we wel of niet omarmen

Sessie 3 Thema X

- Nu pas gaan we het plan of de uitkomsten presenteren met alle input verwerkt > hier komt weer feedback op

Thema's en mate van betrokkenheid

Informeren	Consulteren	Betrekken	Samenwerken	Toetrusten
Voortgang	Energie- coöperatie	Woning plattegronden Gemeenschap- pelijke ruimten Splitsingsakten	Binnentuin: Stakeholders zelf ontwerpen schetsen	Woonconcept omschrijven Kandidaat lijst vormen

Wat is het geworden?

- **Ruimte opengelaten voor eigen invulling** door de bewonersgroep onder begeleiding met zelf uit te geven budgetten
- Sociale huurders **tegelijk** gekozen als kopers (erg vroeg betrokken)
- Woningcorporatie kan huurder **mandaat** geven in de VvE
- **Woonconcept geborgd** in splitsingsakten
- Breedste schouders dragen de zwaarste lasten, ruimte voor **eigen beheer** zoals onderhoud tuin en schoonmaak (zo laag mogelijke maandelijkse lasten), wel **gelijk stemaandeel**

3 gemeenschappelijke ruimten

Nader in te richten door bewonersgroep met begeleiding



Publiek toegankelijke binnentuin

Deels nader in te richten door bewonersgroep





Gespikkeld gebouw



Wat haal ik hieruit als ontwikkelaar?

1. Geen bezwaarmakers maar **ambassadeurs**
2. Vlotte verkoop, nauwelijks marketing
3. Keuzes voor ontwerp mee in **residuele afrekening** met gemeente
4. Keuzes voor 'slechte' GO/BVO verhouding mee in **meterprijs** voor woningcorporatie
5. Snelle **doorlooptijd** door medewerking gemeente vanwege sociaal lievelingsproject

Nu: fase bewonersgroep aan zet

Start Bouw: 1^e moment alle bewoners samen

Aftrap onder begeleiding van Sjors (begeleider SWOPB)

Per thema groepjes gevormd (binnentuin, gemeenschappelijke ruimten, woonconcept uitwerking, HHR, beheer, etc.)

Samen ontwerpen en terugkoppelen aan de gehele groep

De groepjes hebben de aannemer en (landschaps)architect tot hun beschikking en worden **ondersteund en aan het werk gezet** door de begeleider en woningcorporatie.

Ontwikkelaar heeft alle kaders, deadlines en budgetten gesteld waarbinnen **autonoom besloten** kan worden

Toetrusten

‘Jij neemt de lead bij deze uitdaging en wij ondersteunen je hierbij.
Wat heb je nodig?’

Ingrediënten

SAAM specifiek:

- **Grondpositie** met de gemeente Leiden, residueel afrekenen
- Een **bestaande groep** die bereid was om veel tijd te stoppen in dit project
- Kleine **schaal** (60 woningen)
- Grote mate van betrokkenheid vanuit de **politiek**.

Algemeen:

- Manier van **organiseren, afgevaardigden** van verschillende stakeholdergroepen
- Tijd stoppen in mensen **activeren** om bij te dragen en de manier van omgaan
- **Begeleider** voor de bewonersgroep inschakelen en kaders stellen in de ontwerpfase
- **Tijd** maken voor dit proces, maar ook **sturen** op snelle besluitvorming

Reflectie!

Wat hebben we geleerd en wat kan beter?