



# Ontmoetingsruimten in de wijk

Over hoe je een ontmoetingsruimte actief kunt opzetten en in stand houden

Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen  
EHA-instrumentenkoffer  
7 juni 2024

**Ingrid Aaldijk**



**Esther Groenendijk - Adriaansen**

*Adviseur Zorgvastgoed*

*Samenwerking, Strategie & Conceptontwikkeling*



## Inleiding

Het overheidsbeleid is gericht op (langer) zelfstandig thuis wonen van aandachtsgroepen<sup>1</sup> en ouderen met mogelijk een zorg- of ondersteuningsvraag. Dat betekent dat mensen met een zorgvraag steeds vaker niet meer in een instelling worden opgevangen, maar gewoon in de wijk wonen. Een thuisomgeving wordt gezien als de meest geschikte plek om een goede kwaliteit van leven te behouden, met het idee dat binnen de vertrouwde omgeving het netwerk van sociale contacten en informele hulp in de buurt reeds aanwezig is.

Terwijl het aantal verpleeghuisplaatsen niet groeit, neemt de zorg- en ondersteuningsvraag binnen vrijwel alle aandachtsgroepen in kwantitatieve en in kwalitatieve (complexiteit en zwaarte) aanzienlijk toe. Daarnaast hebben we te maken met een toenemende krapte op de arbeidsmarkt, waardoor niet alleen de professionele zorgverlening, maar ook de beschikbaarheid van informele verzorgenden (mantelzorgers en vrijwilligers), aanzienlijk afneemt. Dit legt een druk op het maatschappelijke vangnet en vraagt om een andere kijk op wonen, leven en zorg. Tevens vragen deze ontwikkelingen om omgevingen die de zelf- en samenredzaamheid van burgers bevorderen.

### **Meer ontmoetingen tussen (buurt)bewoners**

Een ontmoetingsplaats is niet een doel op zich, maar een middel om de sociale basis te versterken. Ouderen en andere aandachtsgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag hebben namelijk, in de thuissituatie, baat bij meer onderlinge contacten. Meer en beter contact onderling leidt tot meer wederzijds begrip en samenredzaamheid van alle bewoners in de wijk of binnen een complex.

Een fysieke plek waar bewoners en professionals elkaar kunnen ontmoeten, en/of naartoe kunnen voor een hulpvraag is dé manier om zelfredzaamheid en de samenredzaamheid van bewoners en omwonenden te stimuleren. Een dergelijke omgeving kan tevens bijdragen aan de stimulans van participatie, waardoor andere toenemende problematieken, zoals bijvoorbeeld eenzaamheid, kunnen worden beperkt of worden voorkomen. Daarmee heeft de ontmoetingsplek nog een andere functie; zo weten we dat binnen een sterk sociaal netwerk meer vroegtijdige signalering plaatsvindt van bijvoorbeeld beginnende dementie, of andere psychische, mentale en fysieke problematieken. Door hier tijdig op in te spelen kan een crisissituatie, of soms zelf een toenemende/complexere zorgvraag worden voorkomen of uitgesteld.

Ontmoeting kan op diverse manieren worden gefaciliteerd, en hoeft niet enkel binnen een daarvoor bestemde ruimte te ontstaan. Het draait dus niet enkel om een ontmoetingsruimte, maar ook om ruimte om te ontmoeten. Natuurlijke ontmoetingen kunnen tot stand komen op diverse plekken, dus het is belangrijk om aandacht te besteden aan de gehele omgeving, zo kan er worden gedacht aan het creëren van nisjes in een hal of een goed ingerichte en toegankelijke buitenruimte waar mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten, met voorzieningen zoals bankjes of picknicktafels..

### **Opgave geclusterde woonvormen**

Door de overheid wordt, mede door de stop op de uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit en de verdere doorontwikkeling van het Scheiden van Wonen en Zorg, gestimuleerd dat ook woningcorporaties en ontwikkelaars meer geclusterde woningen realiseren die óók geschikt zijn voor bewoners met een zorg- of hulpvraag. Zorgorganisaties hebben tenslotte met de huidige bekostigingssystematiek hiervoor niet langer de middelen in handen. Er vindt een verschuiving plaats; Het zijn namelijk niet de bewoners uit het verpleeghuis die in de wijken gaan wonen, maar – in geval van bijvoorbeeld de corporaties - eigen huurders die (langer) thuis blijven wonen. Voor de oplossing wordt gekeken naar zowel nieuwbouw, als oplossingen binnen de bestaande voorraad. Hierbij is een ontmoetingsruimte een vereiste.

---

<sup>1</sup> [Online Kennis- en Expertisecentrum huisvesting aandachtsgroepen en ouderen | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

De ontwikkelingen van het Scheiden van Wonen en Zorg kennen een financiële en juridische ondertoon. Maar eigenlijk is het een contradictie in wat we werkelijk willen bereiken: woon- en leefomgevingen creëren die bijdragen aan persoonlijke behoeften en demografische ontwikkelingen. Zorg en welzijn kennen niet langer een gescheiden benadering; we laten ze juist integreren in complexen, wijken en buurten. Daarbij is een ontmoetingsruimte, of liever gezegd een prettige leef-/woonomgeving nodig, die bijdraagt aan zelfstandig wonen, positieve gezondheid en kwaliteit van leven.

### **Wie draait aan de knoppen**

Het groeiende aantal mensen dat (langer) zelfstandig thuis blijft wonen, creëert een nieuwe dynamiek. De veranderingen brengen uitdagingen met zich mee voor woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, die hun eigen positie binnen dit geheel moeten bepalen. De fysieke opgave (de stenen) is één, maar het sociale component stimuleren en faciliteren is twee. Zorg- en welzijnsorganisaties, maar ook bewoners en de omgeving maken onderdeel uit van de opgave. Maar hoe organiseer je dat, aan welke knoppen kun je draaien, wie heeft welke verantwoordelijkheid en hoe financier/organiseer je dat?

Deze notitie heeft als doel partijen handvatten te bieden omtrent wonen, welzijn en zorg, voor gezamenlijke inspanningen ter bevordering van langer thuis wonen, waarbij ontmoeting als essentiële voorwaarde wordt beschouwd.

In deze notitie bieden we inzicht in de huidige stand van zaken en geven we richtlijnen voor:

- De rollen en samenwerking van woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten en zorgkantoren ter bevordering van ontmoeting;
- Handelingsperspectieven voor beheer en exploitatie door betrokken partijen.

## **1. Rollen en belangen te bevordering van ontmoeting**

### **Rol en belang van de woningcorporaties**

Woningcorporaties hebben de rol om voldoende geschikte woningen te leveren aan kwetsbare doelgroepen. Naast het bouwen, verwerven en beheren van woningen kunnen woningcorporaties ook activiteiten oppakken op het gebied van maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsmatig vastgoed (BOG). Dit is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen (Btiv). Voor het bouwen en verwerven van MOG en BOG en om dit te verhuren staan er specifieke bepalingen in de Woningwet en onderliggende regelgevingen. In bepaalde gevallen is goedkeuring vereist van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

De wetgeving begrenst welke activiteiten gerekend worden tot activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting en dus zijn toegestaan. Uitgangspunt bij zowel bedrijfsmatig als maatschappelijk vastgoed blijft dat investeringen hierin alleen mogen plaatsvinden in de gebieden waar de woningcorporatie al bezit heeft.

Corporaties mogen ontmoetingsruimten<sup>2</sup> alleen verhuren of in gebruik geven aan:

- Verenigingen of stichtingen die (vaak bestaande uit bewoners die woonachtig zijn in het complex) zich volgens de statuten uitsluitend richten op het algemeen belang;
- Publiekrechtelijke lichamen (overheidsinstellingen);
- Natuurlijke personen die de gebouwen huren met het uitsluitende doel daarin op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden te verrichten, met uitsluiting van commercieel gebruik. Te denken valt aan de verhuur van een atelierruimte waarin op de wijk of buurt gerichte activiteiten plaatsvinden.

---

<sup>2</sup> Wet Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)

Woningcorporaties hebben van oudsher vaak wel ontmoetingsruimten, meestal gelegen in seniorencomplexen of voormalige serviceflats. Het bijzondere aan dergelijke ontmoetingsruimten is dat het beheer ervan over het algemeen door bewoners zelf wordt georganiseerd. Dit bewonersgerichte beheer omvat het organiseren van activiteiten en de daaruit voortvloeiende taken, zoals het netjes houden van de ontmoetingsruimte. Bewoners spelen dan een actieve rol in het vormgeven van de sociale dynamiek binnen de gemeenschap door samen te komen, activiteiten te plannen en bij te dragen aan een gezellige sfeer.

Het bewonersgerichte beheer stimuleert een gevoel van eigenaarschap en gemeenschapszin, waardoor de ontmoetingsruimten niet alleen fysieke locaties zijn, maar ook het kloppende hart van de gemeenschap.

In de praktijk brengt het ook een kwetsbaarheid met zich mee. Bewonerssamenstellingen wisselen en ontwikkelen. Vaak worden de bewoners zelf ook ouder en hulpbehoevender. En inzet en betrokkenheid kan niet worden 'afgedwongen'. Het in stand houden ervan is dus een uitdaging.

Daarom kunnen er bijvoorbeeld beheergroepen worden opgericht, hetgeen best het een en ander verlangt van de leden. Of wordt het beheer geprofessionaliseerd en kan de samenwerking gezocht worden met een zorg- of welzijnsorganisatie die een breder belang heeft binnen het complex of in de wijk (daarover hierna meer).

### **Rol en belang van private investeerders in vastgoed**

Private investeerders hebben dezelfde rol als de woningcorporaties, maar dan in het vrije segment. Hoewel voor deze partijen het maken van rendement op het vastgoed vaak een primair belang is, is niet uitsluitend de financiële waarde leidend. Ook deze partijen hebben profijt van het 'maatschappelijk kapitaal' van vitale gemeenschappen en complexen met een positief leefklimaat. Toch zullen zij eerder geneigd zijn tot een professionele invulling van het beheer van deze ruimten. Vanuit wetgeving hebben zij hiertoe ook meer vrijheid, en kan eenvoudiger een samenwerking worden gezocht met bijvoorbeeld een (sociaal) ondernemer die deze ruimte exploiteert.

### **Rol en belang van zorgorganisaties**

Binnen de bekostigingssystematiek krijgen zorgorganisaties uitsluitend een vergoeding voor de zorg die zij verlenen, en de ondersteuning en diensten die daar direct aan bijdragen. Huisvesting hoort daar in veel gevallen niet (meer) bij. Uitsluitend voor cliënten met een zeer intensieve en/of complexe zorgvraag ontvangen zij ook een vergoeding voor het vastgoed ten behoeve van verpleeghuisplaatsen. Alleen deze zeer intensieve zorg wordt intramuraal, dus in verpleeghuizen geleverd. Alle overige cliënten worden geacht 'thuis' te worden geholpen. Cliënten zijn in dit geval zelf eigenaar of huurder van de woning. Het wonen wordt hiermee van de zorg gescheiden.

Desalniettemin hebben zorgorganisaties in veel gevallen wel belang bij de plek waar deze woning staat, in welke context deze zich bevindt en in welke woonvorm ze de zorg bieden. Al is het maar (en zeker niet uitsluitend) voor het effectiever en efficiënter kunnen organiseren van de zorg(logistiek), ondanks dat zij binnen de bekostiging niet beschikken over de middelen voor die fysieke omgeving.

Het exploiteren van algemene ontmoetingsplaatsen is hierdoor voor zorginstellingen ook minder aantrekkelijk geworden. Echter, hebben zorgorganisaties zeker baat bij het bestaan van ontmoetingsplaatsen; door de sociale cohesie die hier tot stand komt, ontstaat er een netwerk welke informeel hulp kan verlenen en vroegtijdig kan signaleren. Hierdoor komen mensen met een hulpvraag vroegtijdiger in beeld en ontvangen zij op tijd de juiste zorg op de juiste plek.

Vanuit sociaal, maatschappelijk, medisch, welzijns- en bedrijfsmatig perspectief wordt in veel gevallen de oplossing gevonden in de realisatie van bijvoorbeeld geclusterde woonvormen, waar ontmoetingsruimten onlosmakelijk een onderdeel van uitmaken. Hier ligt dus een gedeeld belang

met de andere partijen. Veel zorgorganisaties beschikken (van oudsher nog) over geschikt of geschikt te maken vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan voormalige verzorgingstehuizen in de wijk. Dergelijke complexen beschikken in basis vaak over een gemeenschappelijke ruimte 'in de plint'. Toch zullen dergelijke woonvormen in de praktijk steeds vaker onderdeel uitmaken van de vastgoedportefeuille van sociale huisvesters of marktpartijen.

### **Rol en belang van welzijnsorganisaties**

De welzijnsorganisatie is een maatschappelijke sector die zich richt op personen of groepen die, omwille van een of ander probleem, niet ten volle kunnen participeren aan het maatschappelijk leven. De welzijnsorganisatie heeft een belangrijke rol als het gaat om preventie, verbinding en sociale cohesie.

In Nederland is in de loop der jaren steeds meer afstand gedaan van dorpshuizen, buurthuizen, wijkcentra en jongerencentra. Deze ontmoetingsplekken hadden (hebben) een belangrijke maatschappelijke functie. Steeds vaker zien we deze functie verschuiven naar ontmoetingsruimten in bijvoorbeeld geclusterde woonruimten. Welzijnsorganisaties vervullen op deze manier vaak ook een belangrijke rol in een woongemeenschap, in en om het complex. De bekostiging van deze activiteiten is afkomstig vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), waarover gemeenten de verantwoordelijkheid dragen. Deze manier van bekostiging wordt jaarlijks opnieuw door gemeenten bepaald en vastgesteld, waardoor structurele borging niet vanzelfsprekend gegarandeerd is.

### **Rol en belang van gemeenten**

De gemeente heeft met een verantwoordelijkheid op het fysiek en sociaal domein een verbindende functie tussen de beleidsvelden wonen, zorg en welzijn en zet kennis over de stad en wijken in.

Als 'houder' van de Wet maatschappelijke ondersteuning en de daarbij behorende Wmo-financiering is de gemeente primair verantwoordelijk voor maatschappelijke ondersteuning van al haar bewoners. De Wmo geeft geen recht op zorg, maar is bedoeld als aanvulling op hetgeen de burger en haar netwerk niet zelf kunnen. Binnen deze wet worden zaken bekostigd als dagbesteding, begeleiding of kortdurend verblijf in een zorginstelling. Ook regelt de wet beschermd wonen voor mensen met psychosociale problemen. Het maakt de gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen van mantelzorg en vrijwilligerswerk. Binnen het sociaal domein is een beweging ingezet om zorg en ondersteuning anders vorm te geven onder het credo 'voorkomen is beter dan genezen' en te werken aan de verschuiving van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat', vroege signalering en het bevorderen van zelfredzaamheid.

Primair is deze bekostiging niet bestemd voor de financiering van vastgoed. Maar wel voor de activiteiten die hierbinnen plaatsvinden.

Daarnaast hebben gemeenten ook invloed op de realisatie van verschillende woonvormen vanuit het ruimtelijk domein. Alle gemeenten zijn verplicht een woonzorgvisie te hebben, waarin zij beleid vaststellen over de huisvesting van alle aandachtsgroepen en ouderen binnen de gemeente (en regionaal in samenwerking met andere gemeenten). Dit is het middel waarmee zij de realisatie van dergelijke woonvormen ook kunnen stimuleren.

### **Rol en belang van zorgkantoren**

Een zorgkantoor is verantwoordelijk voor het inkopen van langdurige zorg (Wlz) voor mensen die dit nodig hebben. Primair bekostigen zij verpleeg(huis)zorg. Voor de meeste complexe zorgvragers zal deze zorg geboden worden in verpleeghuizen of andere specialistische omgevingen.

In het geval van scheiden van wonen en zorg houdt dit in dat het zorgkantoor de zorg regelt en betaalt. Huisvesting maakt hier dan geen onderdeel van uit. Mits een plek in het verpleeghuis

onvermijdelijk is, betekent dit dat mensen die langdurig zorg nodig hebben zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen, los van de zorg die ze ontvangen.

Bewoners kopen dan vanuit een thuissituatie de verpleeghuis-verplaatste zorg en bijbehorende ondersteuning geheel (op basis van Volledig Pakket Thuis) of gedeeltelijk (op basis van Modulair pakket Thuis) bij een of meerdere aanbieders in. Een andere vorm is nog op basis van een Persoonsgebonden Budget (PGB), waarbij de afnemer volledige vrijheid heeft over de inkoop van zorg en ondersteuning.

Dit is dus uitsluitend bedoeld voor mensen met een langdurige zorgvraag. Anders wordt de zorg geboden via de zorgverzekeraars, op basis van de zorgverzekeringswet, van waaruit in veel gevallen reguliere (lichtere) thuiszorg wordt geboden.

Zorgkantoren fungeren dus als belangrijke schakel om de uitvoering van het beleid mogelijk te maken. Door middel van strategische inzet en coördinatie van zorgmiddelen dragen zorgkantoren bij aan de optimalisatie van de zorgverlening aan mensen in hun thuissituatie. En hebben zij er dus belang bij dat deze thuissituatie op optimale wijze hieraan bijdraagt.

Om het zorgpersoneel zo efficiënt mogelijk in te zetten, te focussen op preventie, ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en de zorg voor ouderen zowel nu als in de toekomst beschikbaar en toegankelijk te houden, stellen verschillende zorgkantoren hiervoor tijdelijke financiële middelen beschikbaar. Een mooi voorbeeld is het project Gezondheid en Wel ouder worden in de regio Westland-Schieland-Delfland <https://www.gezondenwel-wsd.nl/>.

## 2. Financiering

Geconcludeerd kan worden dat ontmoeting in wooncomplexen, wijken en buurten steeds belangrijker wordt. Hoewel veel bewoners bereid zijn om iets voor elkaar te betekenen, kan het zelforganiserend vermogen afnemen vanwege hun hoge leeftijd. Partijen die ondersteuning kunnen bieden, vinden elkaar steeds meer en handelen steeds meer in gezamenlijk belang. Niettemin kunnen uitdagingen ontstaan door wet- en regelgeving, financiële middelen of interne (politieke) belangen, die een gezamenlijke oplossing in de weg kunnen staan.

Het ontbreken van geborgde financiering binnen dit 'systeem' voor de ontmoetingsruimte vormt een uitdaging. Het realiseren ervan is vaak niet eens het grootste obstakel. De kern van de kwestie ligt in de structurele exploitatie én dus de huur van de ontmoetingsruimte.

De kosten voor de ontmoetingsruimte kunnen onderdeel zijn van de huur (uitsluitend voor inrichting/meubilair, afschrijving en vervanging), maar vooral in de sociale huursector kan dit voor veel mensen een struikelblok zijn. In het hogere huursegment kan de ontmoetingsruimte, samen met het leveren van diensten, onderdeel uitmaken van het zorg-/servicepakket.

Maar zelfs als de ontmoetingsruimte er is, ontbreekt het nog aan een professional of ondersteuning van bewoners die de activiteiten en ontmoetingen faciliteert. Er zijn voorbeelden waarbij de rol van huismeester wordt gecombineerd met die van community builder of wordt de community builder geleverd door de welzijnsorganisatie. Soms dragen woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties bij aan de financiering vanuit eigen middelen en subsidies. Waar sprake is van bewoners met een VPT-indicatie kan welzijn gefinancierd worden vanuit het zorgbudget.

Er zijn stichtingen die zijn aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Wanneer een instelling door de Belastingdienst als een ANBI wordt aangewezen, kunnen donateurs giften aftrekken van de inkomsten- of vennootschapsbelasting. De zogenaamde sociale impact, waarbij men zichzelf beter voelt of nodig is door de activiteiten en het gevoel werkelijk gezien te worden,

is niet in geld uit te drukken, hierbij speelt de maatschappelijke relevantie een belangrijke rol. Diverse fondsen en subsidievertrekkers zijn bereid hier een financiële bijdrage aan te leveren.

### 3. Samenwerking

Maar er gloort ook hoop aan de hemel. In de komende jaren zal meer verbinding worden gelegd tussen wonen, welzijn en zorg. En gemeenschappelijke en maatschappelijke doelstellingen zullen dus steeds vaker prevaleren boven het individueel belang. Hier worden partijen ook door overheidsbeleid in gestimuleerd. En ondanks dat geen der partijen letterlijk de middelen in handen heeft om een ontmoetingsruimte te realiseren en te exploiteren, vinden steeds meer samenwerkingspartners een manier om wel levendige woongemeenschappen te realiseren, mét een actief in gebruik zijnde ontmoetingsruimte.

De sleutel tot succes zit vooral in de samenwerking. Vanuit een gedeelde visie is veel mogelijk. En binnen de bekostigingssystematiek is, met een beetje creativiteit, ruimte te vinden. Het is belangrijk dat partijen daarbij niet alleen de kosten, maar zeker ook de opbrengsten, in de breedste zin van het woord, onder de loep nemen. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is een methode om de kosten en baten van een project in kaart te brengen. Hierbij worden zowel de financiële kosten en baten als de maatschappelijke effecten meegenomen, zoals doorwerking op personele formaties, gezondheidseffecten en sociale aspecten. Door deze bredere kijk op kosten en baten kunnen ook de middelen vanuit een breder en meer integraal perspectief toebedeeld worden.

Op basis van een belangenmatrix kan in kaart gebracht worden welke stakeholders op welk niveau betrokken moeten/kunnen worden. Mate van invloed en belang zijn hierin relevant. Dit is ook een helpend instrument om de belanghebbenden niet over het hoofd te zien. Er is tenslotte niets vervelender dan 'de lege stoel aan tafel' wanneer het over betrokkenheid, samenwerken en participatie gaat.

Om goed in te spelen op de lokale context waarin de ontmoetingsruimte zich bevindt, is het belangrijk om daar een goed beeld bij te krijgen. Een wijkscan kan helpen om de relevantie en samenhang binnen de wijk in kaart te brengen. Tenslotte, geen wijk is gelijk, en het is ook belangrijk aan te sluiten bij 'al wat is'. Een wijkscan brengt bijvoorbeeld in kaart welke voorzieningen zich in de omgeving bevinden, aanbod van zorg en welzijn, of bereikbaarheid. Maar ook wat de sociaal economische samenstelling is van een wijk, en wat de inwoners typeert, zodat beter in kan worden gespeeld op werkelijke behoeften.

### 4. Praktische tips

Enkele praktische tips om ontmoetingsruimten optimaal te benutten en een bloeiende, actieve gemeenschap te bevorderen.

#### **Stuur structureel op een gezonde mix van bewoners**

Om vitale gemeenschappen en dus levendige ontmoetingsruimten in stand te houden, is een mix van bewoners essentieel. Geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte worden in basis vaak gerealiseerd om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag passende huisvesting te bieden. Maar wanneer binnen deze woonomgeving geen balans is tussen vitale en minder vitale, of kwetsbare en minder kwetsbare bewoners, dan is het evenwicht in vragers en dragers stuk. Daarom is het van belang dat niet alleen bij aanvang, maar ook structureel sturing wordt gegeven op de samenstelling van bewoners. In de wetenschap dat ook zonder verhuismutaties dit evenwicht kan veranderen. Draggers kunnen ook vragers worden, maar ook vragers kunnen heel goed drager zijn. Een percentage mensen met een zorgindicatie toekennen is dus te ongenueanceerd.

### **Een aantrekkelijke omgeving voor álle bewoners**

Met oog op vitale gemeenschappen is het belangrijk dat de woonomgeving, en dus ook de ontmoetingsruimte en de activiteiten die hier plaatsvinden, voor alle bewoners aantrekkelijk genoeg is. Niet alleen een veilige omgeving voor hulp- en zorgvragers, maar ook een open en toegankelijke omgeving waar men kan ontmoeten en in verbinding staat met de wijk. Wanneer ook vitale of minder kwetsbare bewoners onderdeel uitmaken van de gemeenschap, is het belangrijk dat het complex en de omgeving ook voor hén aantrekkelijk is. Het is daarom zinvol om ook toekomstige bewoners vroegtijdig te betrekken. Waarom zouden zij verhuizen naar een dergelijke woonomgeving? Bij voorkeur NIET omdat een zorgvraag toeneemt en het thuis niet meer gaat, maar WEL omdat de woonomgeving aantrekkelijk genoeg is om (tijdig) een verhuisbeweging te maken.

### **Ondersteun actieve bewoners van een complex**

Mogelijk zijn er bewoners in een complex die actief willen bijdragen aan het beheer van de ontmoetingsruimte. Faciliteer deze bewoners en richt samen met hen een beheergroep op. De afhankelijkheid van deze bewoners voor het succes van het actief in stand houden van een vitale gemeenschap, is kwetsbaar. Met hoeveel bevoegenheid en inzet bewoners dit ook oppakken, wees er bewust van dat de samenstelling en inzet van bewoners met de tijd kan veranderen. Een structureel professioneel vangnet is dus te allen tijde noodzakelijk. Het gaat niet vanzelf.

### **Zet een bewonerscoach of community builder in**

Veel concepten kennen de functie bewonerscoach, of community builder. Dit is een betaalde functie, en kan van grote meerwaarde zijn in complexen met een diversiteit van bewoners. Deze persoon kan stimuleren dat bewoners naar elkaar omkijken en elkaar opzoeken, om de kwaliteit van leefbaarheid en sociale cohesie te bevorderen, én kan een verbindende schakel zijn naar de professionals in en rondom een complex. Te denken valt aan een wijkconsulent van een gemeente, een sociaal beheerder van een corporatie, of de wijkverpleegkundige.

De bekostiging van een dergelijke functie kent vele varianten, en is vaak een resultaat van een constructieve samenwerking. Veel welzijnspartijen hebben een community builder in dienst. En ook steeds vaker zien we een bewonerscoach op de loonlijst van een corporatie staan. Wanneer een zorgpartij zich als preferent zorgaanbieder kan positioneren en dus invloed heeft op een bepaalde omvang van zorg cliënten binnen een complex, zijn er vanuit bijvoorbeeld VPT middelen mogelijkheden om dergelijke functies onderdeel te maken van de personele formatie.

### **Ga op zoek naar (tijdelijke) financiële middelen**

Verken mogelijkheden voor tijdelijke financiële middelen. Doe een beroep op fondsen, subsidies (zie [www.rvo.nl/soo](http://www.rvo.nl/soo) - momenteel gesloten), projectgelden in gemeenten, SPUK-gelden vanuit GALA, en eigen middelen. Bij sommige zorgkantoren kan subsidie worden aangevraagd vanuit transitiegelden of andere bronnen. Verken stimuleringsmiddelen van de provincie. Door de inzet van menskracht uit de domeinen wonen, welzijn en zorg te bundelen, kunnen de kosten worden verlaagd.

Het is natuurlijk altijd prettig om extra middelen beschikbaar te hebben voor de realisatie van je plannen. Alleen zijn deze doorgaans bedoeld om initiatieven 'van de wal' te krijgen, en bieden geen structurele oplossing. Voor de bestaanszekerheid van een project op lange termijn zullen dus wel op een andere manier middelen vrijgemaakt moeten worden.

### **Maak optimaal gebruik van de ontmoetingsruimte**

Benut de ontmoetingsruimte voor diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten. Denk aan voorlichtingsbijeenkomsten, lokale bridgeclubs, cursussen van bloemenwinkels, enzovoort. Vraag een kleine financiële bijdrage van deze organisaties om inkomsten te genereren voor andere activiteiten. Maar laat bewoners te allen tijde onderdeel zijn van de oplossing. Het doel is niet op de vierkante meters huur te genereren, maar om waarde toe te voegen voor de bewoners. In en rondom het complex. De ontmoetingsruimte is tenslotte het verlengstuk van hún woonomgeving.



### **Integreer ook andere doelgroepen**

Integreer ook andere doelgroepen in het proces; bijvoorbeeld, artikelen gemaakt door mensen met een (arbeids-)beperking, betrek creatieve buurtgenoten en kunstenaars die activiteiten kunnen organiseren, zet mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in die een bijdrage kunnen leveren etc. Betrek scholen, winkels en bibliotheken om deel te nemen. Dit creëert een win-win situatie voor alle betrokkenen.

### **Een goede samenwerking is de fundering van succes**

Het is belangrijk dat alle betrokken partijen vanuit gelijkwaardigheid bijdragen. En niet per definitie in financiële zin. Het bouwen vanuit een gezamenlijke visie geeft houvast in de verdere planvorming. Hou oog voor elkaars belangen en perspectieven, en communiceer hier transparant over.

Wanneer het perspectief of belang van één samenwerkingspartner zwaarder weegt dan de andere, kan de valkuil zich voordoen dat dit belang ook nadrukkelijker wordt nagestreefd in de realisatie. Er zijn voorbeelden te noemen waarbij de zorgpartij het voor het zeggen heeft en de ontmoetingsruimte het karakter heeft van een 'veredelde dagbesteding', ofwel de gemeente een alternatief zoekt voor het gesloten buurthuis om de hoek, ofwel de vastgoedeigenaar vooral gedreven is huuropbrengsten te genereren. Er is geen goed of fout in deze voorbeelden, maar voor het succes van een ontmoetingsruimte dat bijdraagt aan een vitale gemeenschap, is het waardevol deze belangen zorgvuldig naast elkaar af te wegen en hier een gezonde balans in te vinden.

### **Tot slot: leg afspraken vast in een overeenkomst**

Hoe prettig de samenwerking ook verloopt en hoezeer er sprake is van goed onderling vertrouwen, is het raadzaam afspraken goed vast te leggen. Gedurende het traject kunnen tenslotte onvoorzien betrokken personen of de context van de situatie wijzigen, waardoor het toch 'spannend' kan worden. Een samenwerkingsovereenkomst zorgt voor een solide basis waarop de samenwerking kan worden vormgegeven, beheerd en indien nodig aangepast. Het helpt om de rollen, taken en verantwoordelijkheden van alle partijen helder te definiëren. Het is een essentieel document voor het succes en langdurige samenwerking tussen de partijen.

### **Inspiratie**

Enkele bronnen ter inspiratie:

- <https://www.rotterdam.nl/thuisplusflat>
- <https://www.rvo.nl/wonen-en-zorg/publicaties-scheiden-wonen-zorg-aag>
- <https://www.platform31.nl/artikelen/woonvarianten-voor-senioren-dertig-praktijkvoorbeelden/>
- <https://www.zorgsaamwonen.nl/onderzoek/catalogus-woonvormen-voor-senioren-gelanceerd>  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/regeling-ontmoetingsruimten-in-ouderenhuisvesting>

*Het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA) is een onderdeel van de ondersteuning die wordt geboden in het kader van de programma's 'Een thuis voor iedereen', 'Wonen en Zorg voor ouderen' en 'Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Aedes, VNG en andere partijen. Het doel van deze programma's is te komen tot voldoende betaalbare en passende woonruimte voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten, in een goede woonomgeving en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.*

*Met het EHA biedt de Rijksoverheid op lokaal, regionaal en provinciaal niveau hulp aan gemeenten, regio's, provincies, woningcorporaties, zorgaanbieders, maatschappelijke en welzijnsorganisaties om gezamenlijk dit doel te bereiken.*

Voor meer informatie en contact: [www.rvo.nl/eha](http://www.rvo.nl/eha)