

Afwegingskader voor woningcorporaties voor het beoordelen van particuliere woonzorginitiatieven

Inleiding

Het komt geregeld voor dat een particulier wooninitiatief zich meldt bij een woningcorporatie met het verzoek hen te ondersteunen bij het ontwikkelen en exploiteren van een woonvorm. Het kan bijvoorbeeld gaan om een ouderinitiatief of een initiatief van meerdere mensen die samen willen wonen.

Ga je daarop in? Hoe ga je daarmee om? Welke afwegingen maak je?

Het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg (OWZ) heeft aan twee van haar experts die hier ervaring mee hebben, Henk Nouws en Guido de Ruiter, gevraagd om hun expertise en eerdere publicaties om te zetten in een kort afwegingskader.

Context

De zorg en de aard van de zorg verandert. Burgers willen zelf meer invloed hebben op hun wonen, maar ook op de zorg en ondersteuning. Met een 'particulier initiatief' nemen zorgvragers en/of hun verwanten zelf het heft in handen om een passende woonvorm te ontwikkelen. Voor ondersteuning kloppen ze dan aan bij de gemeente en/of de corporatie. Zowel voor een grondpositie als voor het ontwikkelen en exploiteren van het complex.

Waarom kiezen mensen voor een PGB-wooninitiatief?

Vaak omdat mensen niet tevreden zijn met het reguliere aanbod, in ieder geval om zelf meer de regie te houden over hun eigen leven of het leven van hun kind/verwante én de geboden zorg.

Afwegingskader

In dit korte afwegingskader zijn de randvoorwaarden vertaald in een aantal indicatoren. Zo levert dit afwegingskader een bijdrage aan inzicht in (on)mogelijkheden en daarmee in keuzes die al dan niet gemaakt kunnen worden.

Uiteraard heeft ieder particulier initiatief haar eigenheid, eigen doelgroep, randvoorwaarden en is vaak ingebed in een lokale context. Het is belangrijk hier rekening mee te houden.

Dit afwegingskader is geen simpel afvinklijstje, maar een hulpmiddel voor een eigen traject en eigen keuzes.

In het afwegingskader worden alle wegingsfactoren hetzelfde gewaardeerd, er is dus geen waardering naar belangrijkheid en/of effect. Per initiatief zal bekeken moeten worden of dat reëel is. Nadenken over de waardering van de wegingsfactoren is daarmee altijd nodig.

Hoe dit afwegingskader te gebruiken

Het is belangrijk te beseffen dat dit afwegingskader slechts een hulpmiddel is en geen doel op zich. Het lokaal op maat maken voor het initiatief, de context en de opgave zijn belangrijk om er meerwaarde uit te halen. Het gaat dus niet zozeer om het instrument zelf, maar vooral om wat je ermee doet, hoe je het gesprek voert, en hoe je het (op maat) toepast. Hiermee is het instrument een leidraad/hulpmiddel om gezamenlijk te gebruiken als onderdeel van de analyse, aanpak en besluitvorming.

Dit afwegingskader is opgesteld ten behoeve van woningcorporaties, maar het staat andere organisaties natuurlijk vrij het ook te benutten.

Colofon ©

Dit instrument is ontwikkeld door Guido de Ruiter (www.guidoderuiter.nl) en Henk Nouws (www.ruimtevoorzorg.nl) en geschikt gemaakt voor de instrumentenkoffer van het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg (www.rvo.nl/owz). Versie: oktober 2021

Vraagstelling

Een collectief van burgers (CPO) verzoekt een woningcorporatie te helpen met het realiseren van een woonzorgproject: hoe kan de woningcorporatie dit verzoek beoordelen?

Afwegingskader

Met behulp van onderstaand afwegingskader kan een woningcorporatie zich een eerste oordeel vormen over een particulier woonzorginitiatief. Het begint met een gesprek en het verkennen van verschillende thema's - zoals 'behoefte', 'stakeholders', etc. - ondersteund met dit afwegingskader.

De methode is eenvoudig: ken aan ieder van de verderop te bespreken thema's een score toe in de vorm van drie smileys:



(positief: doen)



(twijfel: hierover moeten we nader in gesprek gaan)



(negatief: niet doen, tenzij dit opgelost wordt).













Dit maakt duidelijk waar zich eventuele twijfels of blokkades voordoen.

Na het 'scoren' kan bekeken worden of, en zo ja hoe, de twijfels of negatief gescoorde thema's omgezet kunnen worden naar een positieve score.

Indicatoren

Om de beoordeling te vergemakkelijken zijn de thema's verdiept met behulp van inhoudelijke en kwantitatieve indicatoren.

| Indicatoren/factoren particuliere wooninitiatieven | | |
|--|---|--|
| Thema | Invalshoeken | Indicatoren |
| Doelgroep / behoefte | <ul style="list-style-type: none"> Voor welke mensen is het project bedoeld? Waarom kloppen ze bij ons aan? Ligt hier een opgave? | <ul style="list-style-type: none"> Kenmerken doelgroep. Is er een (lokale) behoefte? Prognose vraag-aanbod in gemeente en regio is gunstig? WachtlIJst? Voldoende gegadigden? Past het initiatief binnen het passend toewijzen? |
| Afweging | Nu en straks ruim voldoende vraag Nu voldoende vraag, maar in de toekomst onduidelijk Nu en straks onvoldoende vraag | |
| Initiatiefnemers | <ul style="list-style-type: none"> Hoe hebben de initiatiefnemers zich georganiseerd? Deskundigheid en enthousiasme. Netwerk. | <ul style="list-style-type: none"> Vormen zij een rechtspersoon? Zijn zij lid van een overkoepelende organisatie? Hebben zij professionele ondersteuning? Is er een goed en compleet (inhoudelijk en financieel) ondernemingsplan? |
| Afweging | Deskundig en goed georganiseerd, goed ondernemingsplan Deskundigheid en organisatie kunnen verbeterd worden door professionele ondersteuning, ondernemingsplan nog onvoldoende Onvoldoende deskundig en georganiseerd, geen (goed) ondernemingsplan | |
| Stakeholders | <ul style="list-style-type: none"> Visie gemeente. Visie zorgkantoor. Draagvlak omgeving. Positie overige aanbieders. | <ul style="list-style-type: none"> Is dit een doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid? Heeft de gemeente beleid voor deze doelgroep en dit aanbod? Woonzorgvisie? Prestatieafspraken? Analyse draagkracht en draaglast wijk. |
| Afweging | Stakeholders zijn positief en werken mee Stakeholders zijn neutraal en werken niet tegen Een of enkele essentiële stakeholders zijn negatief en werken niet mee | |

| | | |
|---|---|--|
| Vastgoed/wonen | <ul style="list-style-type: none"> • Programma van Eisen. • Gewenste woning, gemeenschappelijke ruimten. • Woonomgeving en voorzieningen. • Blokverhuur of individuele verhuur? | <ul style="list-style-type: none"> • Is het plan bouwtechnisch goed realiseerbaar? • Is er alternatieve aanwendbaarheid waaronder geschiktheid voor andere doelgroepen? • Is het geschikt voor scheiden wonen en zorg en voor reguliere verhuur? • Past het in de ontwikkelopgave en kan het wellicht mee in een bestaande bouwstroom? |
| Afweging | <p> Goed realiseerbaar, geschikt en passend, nu en in de toekomst</p> <p> Realiseerbaar, geschikt en passend, voor nu, en met investeringen ook voor de toekomst</p> <p> Niet goed realiseerbaar voor nu en in de toekomst</p> | |
| Zorg-begeleiding-concept | <ul style="list-style-type: none"> • Haalbaarheid zorg-begeleidings-concept. • PGB of Zorg in Natura? • Bekostiging in toekomst. • Risico's zorg en bekostiging. | <ul style="list-style-type: none"> • Hoe haalbaar is het zorg-begeleidings-concept? • Is er een begroting en hoe realistisch is deze? • Hoe realistisch is de bekostiging? • Hoe en waar is de zorg geregeld c.q. ingekocht? • Is er een alternatief scenario? • Zijn er aanvullende kosten voor sociaal beheer, en zo ja, zijn deze gedekt? |
| Afweging | <p> Organisatie en financiering hiervan zijn goed geregeld, en er is nagedacht over alternatieven</p> <p> Organisatie en financiering hiervan zijn nu goed geregeld, er is nog niet nagedacht over alternatieven</p> <p> Organisatie en financiering hiervan zijn niet goed geregeld</p> | |
| Financiering (investering en exploitatie) vastgoed | <ul style="list-style-type: none"> • Investering. • Financiële ratio's, BAR, DAEB. • Rendabele huur- en exploitatiebegroting. | <ul style="list-style-type: none"> • Financiering van het vastgoed, zowel woningen als algemene ruimten. • Is er een grondpositie en zijn de grondprijzen reëel? • Is er een bestemmingsplanwijziging nodig? • Past dit in het gemeentelijk beleid? • Brengt het PVE hoge specifieke kosten met zich mee? En zijn deze gedekt? (b.v. woningaanpassingen, gemeenschappelijke ruimten). • Investering en financiering realistisch? • Financiering en exploitatie gemeenschappelijke ruimten? • Langjarig en toekomstbestendig huurcontract? Wel/niet scheiden Wonen-Zorg (nu of in de toekomst)? (in)directe verhuur? Huurtoeslag? Leegstandsrisico? |
| Afweging | <p> Past binnen de financiële ratio's, rendabele huur en exploitatie, past voor nu en de toekomst</p> <p> Past binnen de financiële ratio's, rendabele huur en exploitatie, past voor nu, niet in de toekomst</p> <p> Past niet binnen de financiële ratio's, geen rendabele huur en exploitatie</p> | |
| Rol corporatie | <ul style="list-style-type: none"> • Past dit bij de missie en visie van de woningcorporatie? • Past de doelgroep bij onze strategie? | <ul style="list-style-type: none"> • Past in het Strategisch Voorraad Beheer en de wensportefeuille. • Beoordeling of het vastgoed zonder grote aanpassingen en/of investeringen aan de reguliere DAEB woningvoorraad kan worden toegevoegd. |
| Afweging | <p> Past goed bij missie, visie en SVB van de woningcorporatie</p> <p> Past redelijk bij missie, visie en SVB van de woningcorporatie</p> <p> Past niet bij missie, visie en SVB van de woningcorporatie</p> | |