



Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen

Een research community over niet-traditionele
woonvormen en belemmerende factoren

HETPON

Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen

Een research community over niet-traditionele
woonvormen en belemmerende factoren

ir. Jolanda Luijten
Mariëlle Tuinder MSc
Drs. Karin du Long

Colofon

Het PON heeft dit onderzoek verricht in opdracht van

Provincie Noord-Brabant

Auteurs

Jolanda Luijten en Mariëlle Tuinder

Met medewerking van

Martijn Kegler (Rho Adviseurs voor leefruimte)

Opmaak tabellen en figuren

Stan ten Thije

PON publicatienummer

18-24 / 81465

Datum

november 2018



© 2018 Het PON

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het PON. Gehele of gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld. Vermenigvuldiging en publicatie in een andere vorm dan dit rapport is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van het PON. Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan het PON geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Meer informatie

www.hetpon.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Motie Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen	1
1.2	Vraag aan het PON	1
2	Onderzoeksopzet	3
2.1	Gekozen onderzoeksmethodiek	3
2.2	Achtergrond Research Community Nieuwe Woonvormen	3
3	Resultaten	5
3.1	(Mantelzorg)wonen in het buitengebied	5
3.2	Kleinschalige wooninitiatieven in de dorpskern	10
3.3	Overige knelpunten en succesfactoren	17
4	Conclusies en aanbevelingen	23
4.1	Conclusies	23
4.2	Aanbevelingen	25
4.3	Tot slot	28

1 Inleiding

1.1 Motie Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 20 april 2018 middels de motie ‘Ruim baan voor nieuwe woonvormen’¹ het college gevraagd ruim baan te geven aan initiatieven voor niet-traditionele woonvormen, zowel in de stad, de kleine kernen als in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft een woningbouwopgave voor de aankomende tien tot vijftien jaar ter grootte van 120.000 woningen. De vraag naar woningen voor kleinere huishoudens neemt toe door huishoudensverdunding, onder andere voor starters op de woningmarkt, ouderen die kleiner willen wonen in hun vertrouwde omgeving of gescheiden mensen die alleen verder gaan. De behoefte aan woningen voor deze groepen speelt in de steden, maar ook in kleine kernen en het buitengebied. Daarnaast heeft de Brabantse Agenda Wonen de ambitie om ruim baan te geven aan goede plannen.

Deze woningbehoefte kan onvoldoende ingevuld worden met alleen traditionele woonvormen. Er zijn nieuwe of ‘niet-traditionele’ woonvormen mogelijk in bestaande bebouwingen, zoals het verhuren/verkopen van een deel van woningen, of het verbouwen van een werktuigenloods tot woning. In landen om ons heen zijn niet-traditionele woonvormen vaak heel normaal, maar in Nederland komt het door onder andere beperkende regelgeving vaak niet goed van de grond.

Provinciale Staten vraagt het college daarom om ruim baan te geven aan initiatieven voor niet-traditionele woonvormen, zowel in de stad, de kleine kernen als in het buitengebied en hiertoe voor de begrotingsbehandeling in het najaar te komen met een voorstel en zo nodig tot aanpassing van de Verordening Ruimte om dit mogelijk te maken. Daarnaast worden gemeenten opgeroepen om onnodige knellende regelgeving op het gebied van woonvormen aan te passen.

1.2 Vraag aan het PON

De provincie Noord-Brabant heeft het PON gevraagd te onderzoeken, of, en welke belemmeringen er zijn voor initiatieven voor niet-traditionele woonvormen zowel binnenstedelijk als in het buitengebied. Aan de hand van de uitkomsten worden maatregelen voorgesteld. De resultaten van het onderzoek worden in december met Provinciale Staten gedeeld.

¹ <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2018/april/staten-stemmen-in-met-perspectiefnota>.

2 Onderzoeksofzet

Om in beeld te brengen welke belemmeringen worden ervaren voor niet-traditionele woonvormen en de provincie Noord-Brabant van input te voorzien om deze motie te kunnen beantwoorden heeft het PON een onderzoek uitgevoerd. Er is gekozen voor een Research Community als onderzoeksmethodiek.

2.1 Gekozen onderzoeksmethodiek

Een research community is een online platform waarin een groep mensen gedurende een periode van vijf dagen op een intensieve en interactieve manier met elkaar in gesprek gaan. Via verschillende technieken zoals discussieplatforms, polls of storytelling geven de deelnemers diepgaande informatie over het onderwerp van onderzoek.

Deelnemers worden gevraagd om regelmatig in te loggen op het platform en (online) mee te denken over verschillende casussen/onderwerpen, feedback te geven en te reageren op reacties van anderen. Dit kost voor de deelnemer gemiddeld zo'n 10 minuten per dag en kan via de computer, tablet of smartphone op elk gewenst moment van de dag.

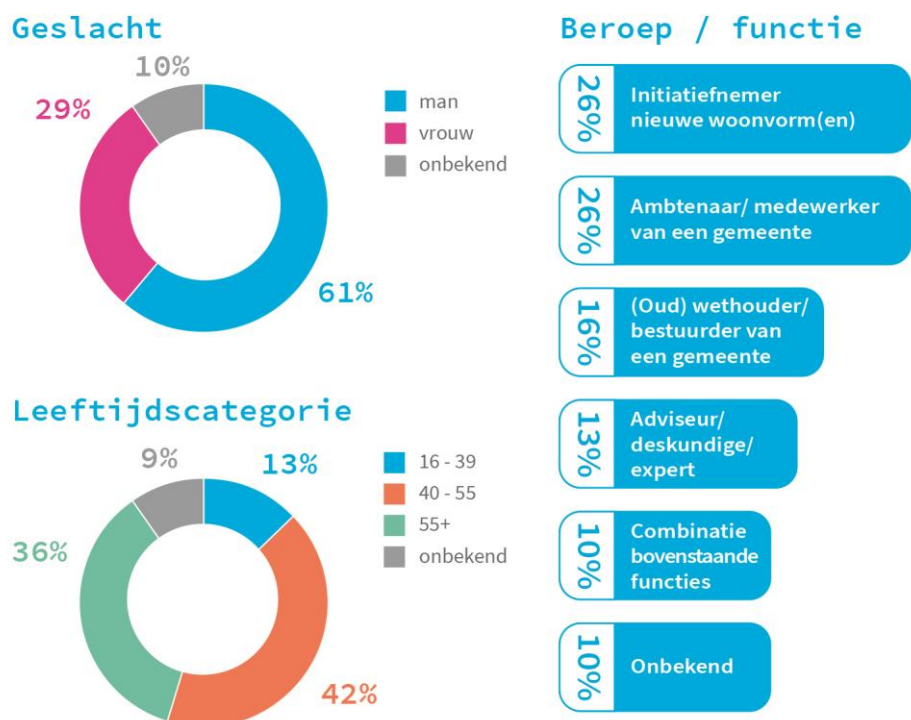
Anders dan een schriftelijk of online vragenlijstonderzoek is een research community een interactieve onderzoeksmethode. Deelnemers geven niet alleen informatie, maar kunnen in gesprek gaan met elkaar, zich verdiepen in inzichten van anderen en daarop reageren. Het PON heeft ervaring met het doen van onderzoek middels een research community en heeft voor de moderatie getrainde medewerkers in huis.

Gedurende de looptijd van de Research Community Nieuwe Woonvormen zijn 3 topics voorgelegd aan de deelnemers. In topic 1 en 2 legden we de deelnemers een casus voor en vroegen we hen hoe met deze situatie omgegaan zou moeten worden. Casus 1 had betrekking op nieuwe woonvormen in het buitengebied. Topic 2 betrof een burgerinitiatief met tiny houses in een dorpskern. In topic 3 konden de deelnemers vanuit hun eigen ervaringen andere nieuwe woonvormen met knelpunten en succesfactoren inbrengen, die nog niet eerder in de community aan de orde waren gekomen of in de reacties terugkwamen.

2.2 Achtergrond Research Community Nieuwe Woonvormen

De community vond plaats van maandag 24 september tot en met vrijdag 28 september. Er hebben 31 mensen actief deelgenomen aan de Research Community Nieuwe Woonvormen en er zijn ruim 150 reacties geplaatst. Sommige deelnemers aan deze onderzoeksrunde hadden ook deelgenomen aan de Research Community over VAB's, die voorafgaand aan deze community plaatsvond in het kader van de tussentijdse beleidsevaluatie Leegstand.

Figuur 1 Achtergrondkenmerken deelnemers



Noot: Initiatiefnemers betreft zowel burgerinitiatieven als projectontwikkelaars, die zich richten op niet-traditionele woonvormen.

3 Resultaten

Hieronder geven we aan de hand van de drie topics de resultaten weer uit de Research Community Nieuwe Woonvormen.

3.1 (Mantelzorg)wonen in het buitengebied

Topic 1: Casus Waneind - Wonen in het buitengebied

In de gemeente Waneind (fictieve gemeente in Brabant) willen verschillende eigenaren van boerenbedrijven in het buitengebied woonruimte realiseren zodat de kinderen bij hen op het erf kunnen komen wonen. De ouders kunnen dan gemakkelijk op de kleinkinderen passen en als de ouders in de toekomst zorg nodig hebben, zijn de kinderen in de buurt om voor hen te zorgen. Bovendien gaat het vereenzaming tegen. Een win-win situatie dus. De familie Verhoeven wil een leegstaande stal ombouwen tot woonruimte voor hun nichtje en haar vriend. De familie Houbraken wil hun zoon en schoondochter in huis nemen of eventueel het woonhuis splitsen en de familie Kuijken wil graag een unit op het erf plaatsen, voor hem en zijn vrouw, zodat hun dochter met haar gezin in het woonhuis kan wonen.

Het belang van nieuwe woonvormen in het buitengebied

Het merendeel van de communityleden is er voorstander van om woningbouw - al dan niet gecombineerd met kleine bedrijvigheid of sociale voorzieningen - in het buitengebied toe te staan. Dit om de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied te behouden. Middels dergelijke initiatieven kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen binnen hun eigen vertrouwde sociale netwerk. Zo is de bijwoningregeling in Boekel een manier geworden om zorg te kunnen verlenen. De contacten met familie en buren gaat eenzaamheid tegen en maakt de (mantel)zorg eenvoudiger waardoor de behoefte aan formele zorg verminderd wordt, wat weer leidt tot lagere zorgkosten. Hiermee draagt de oplossing bij aan zowel het welzijn van de bewoner(s) als aan het algemeen maatschappelijk belang.

Door de herbestemming van bestaand vastgoed mogelijk te maken, wordt bovendien de vitaliteit van het buitengebied versterkt. Er worden zo nieuwe economische dragers creëert voor het buitengebied en de VAB-locaties. Op deze manier ontstaat er nieuw evenwicht tussen economische, ecologische en sociale elementen in het buitengebied.

Behalve kwalitatief staat de provincie Noord-Brabant ook kwantitatief voor een grote woningbouwopgave². Ondanks de toename van woningen in de stad en op uitleglocaties, kunnen deze kwantitatieve doelstellingen, door de complexiteit van - ook binnenstedelijke - locaties, niet (tijdig) worden gehaald met uitsluitend traditionele woningbouw.

Gezien deze enorme bouwopgave waar we in Brabant voor staan en allerlei vernieuwende woonvormen die vragen om een groene en ruime omgeving en de behoefte aan wonen in het buitengebied, is flexibiliteit voor het realiseren van woningbouw, ook in het buitengebied, noodzakelijk.

Aansluiten bij de wens van de burger

Communityleden vinden dat gemeenten sowieso flexibel moeten omgaan met initiatieven waarin inwoners zelf oplossingen bedenken voor huidige of toekomstige maatschappelijke opgaven. Dit past bij het streven naar vraaggericht invullen van de woonopgave. De gemeente is er immers voor de burgers.

De communityleden geven aan dat de gemeente idealiter moet starten met het positief waarderen van dergelijke initiatieven om vervolgens te kijken in hoeverre dit wel of niet past binnen het staande beleid, waar het eventueel wringt, en waar dan mogelijkheden liggen voor creatieve oplossingen. Het gaat hierbij om maatwerk.

Communityleden vinden dat dit in de praktijk wel al steeds meer gebeurt, maar nog lang niet overal. In toenemende mate zien provincie en gemeenten vrijkomende locaties in het buitengebied als een kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Naast mogelijkheden voor verbreding van agrarische en jonge nieuwe bedrijvigheid bieden VAB's letterlijk ruimte voor nieuwe wooninitiatieven.

Bescherming van het buitengebied

Het gros van de communityleden is dus voorstander van het toestaan van initiatieven in het buitengebied, maar vindt het ook belangrijk dat zorgvuldig met het buitengebied wordt omgegaan en het buitengebied zoveel mogelijk beschermd moet worden. In gebieden met hoogwaardige natuurwaarden is het niet wenselijk om bij te bouwen. Ook een krachtige dorpskern moet bewaakt worden. Versnippering van woningen in het buitengebied leidt niet tot een krachtige kern.

Het is bovendien financieel erg aantrekkelijk om woningbouwlocaties tegen landbouwwaarde te verwerven. Binnenstedelijke verouderde locaties blijven dan braak of verloederd achter en panden blijven leeg staan.

Bouwen naar behoefte en inbreiding boven uitbreiding dient dus ook volgens de communityleden uitgangspunt te blijven. Daarbij denkt het gros van de communityleden bij het toestaan van woningbouw in het buitengebied aan het toevoegen van woningen in kleinen getale en bij voorkeur ter vervanging van een oude vervallen schuur of herbestemming van bestaande bouw.

² Provincie Noord-Brabant. (2017) De Brabantse agenda Wonen.

Woningsplitsing of het realiseren van woningen in een leegstaande schuur heeft immers geen invloed op de verstening van het platteland. Er zijn ook communityleden die de voorkeur geven aan het slopen van meerdere boerderijen en vervolgens op één plaats (aan de rand van het dorp) tientallen woningen te bouwen. Zij zien meerwaarde in het concentreren van meerdere woningen (aan de kernrand) in plaats van spreiding van woningbouw door het hele buitengebied. Ook uit oogpunt van de zorg voor elkaar en bijvoorbeeld gedeeld autogebruik.

Staande regelgeving

In de huidige regelgeving, zowel gemeentelijk als provinciaal, is eveneens bescherming van het buitengebied het centrale uitgangspunt. Ondanks dat de communityleden hier dus het belang van inzien, maakt diezelfde regelgeving de realisatie van initiatieven ook lastig.

Initiatieven hebben bijvoorbeeld te maken met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (inbreiding boven uitbreiding), de Verordening Ruimte, bestemmingsplannen van gemeenten en milieuwetgeving.

Deze regelingen maakt wooninitiatieven in het buitengebied, maar ook herontwikkeling van de vele leegstaande en nog leegkomende boerderijen, kassencomplexen, campings/vakantieparken en braakliggende of verloederde terreinen, niet eenvoudig.

Woningbouw als risico voor de ontwikkeling van boeren en bedrijven

In veel bestemmingsplannen en ook de Verordening Ruimte wordt woningbouw in het buitengebied gezien als risico voor de (ontwikkeling van) omringende boeren en bedrijven. De ontwikkeling van woningbouw mag vanwege wettelijke en provinciale geurnormen naastgelegen bedrijven niet in hun rechten beperken. In de praktijk blijkt dit een lastig issue. Zelfs in de kernen (stedelijk gebied) komt het regelmatig voor dat woningbouw niet mogelijk is vanwege de nabijheid van bijvoorbeeld een geitenstal. Dat de huidige bewoners van dat dorp wel allemaal binnen de toegestane afstand ogen wonen is echter lastig te begrijpen voor inwoners en initiatiefnemers.

Voor bestaande agrarische woningen is het, onder de titel 'plattelandswoning', wel al mogelijk bewoning binnen de toegestane afstand tot het bedrijf toe te staan. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort, mag worden bewoond. Aan de plattelandswoning wordt juridisch/planologisch een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning.

Om nieuwe woonvormen in het buitengebied toch mogelijk te maken steunen communityleden het idee om in de koopakte vast te leggen dat nieuwe (en toekomstige) bewoners niet mogen protesteren tegen ontwikkelingen van bestaande bedrijven om hen heen. Uitzondering is uiteraard als er een volledig ander bedrijf wordt ontwikkeld, dat indruist tegen de natuurlijke processen in het gebied. De communityleden zouden graag zien dat de titel plattelandswoning ook voor nieuwe woningen in het buitengebied kan worden toegepast.

Flexibele oplossingen onder voorwaarden

Diverse gemeenten bieden bestemmingsplantechnisch en met een specifieke beleidsnota voor wonen en zorg ruimte voor mantelzorgwonen. Er gelden niet zozeer andere ruimtelijke regels, maar in de interpretatie van de regels wordt ruimte geboden in de uitvoering. Zo biedt de bijwoonregeling in Boekel mogelijkheden voor wonen in het buitengebied, maar alleen onder specifieke voorwaarden: de bewoning mag uitsluitend plaatsvinden binnen een beperkte afstand van de hoofdwoning en de toestemming voor tijdelijke bewoning stopt bij het beëindigen van de zorg. Enkele communityleden plaatsen hierbij de kanttekening dat het wel lastig is om te bepalen of er sprake is van een voldoende mate van zorg. Ook vragen ze zich af of je dan mensen (bijvoorbeeld de partner) gaat uitzetten als de zorg beëindigd is. Communityleden pleiten ervoor om ook bijwonen mogelijk te maken als er (nog) geen directe zorgbehoefte is.

Lef, flexibele regels en experimenteer ruimte

Om nieuwe woonvormen mogelijk te maken zitten de ruimtelijke (provinciale) procedures vaak in de weg. De communityleden roepen op tot flexibiliteit in handelen van alle overheidslagen. De grenzen van de wet moeten worden opgezocht. Dit vraagt om kennis, lef, bereidheid flexibel met regels om te gaan en ruimte voor experimenten.

Je moet wel af en toe de grens van de wet opzoeken en je nek uitsteken. - wethouder

Een communitylid geeft aan dat de provincie bereid is in de geest van de nieuwe omgevingswet hieraan medewerking te leveren. Dit vraagt om goed ambtelijk overleg en het bieden van maatwerk. De maatschappelijke effecten die je wilt bereiken staan centraal en met elkaar weeg je de voor- en nadelen van de opties af.

In het kader van de Crisis en Herstelwet kan een "experimenteergebied" worden ingesteld waar belemmerende regelgeving tijdelijk buiten toepassing kan worden verklaard, tot het moment dat de nieuwe omgevingswet haar intrede doet. Bij gebiedsontwikkeling van lokaal of regionaal belang kan de Crisis en Herstelwet worden ingezet voor woningbouwprojecten van meer dan 11 woningen of de herstructurering van woon- en werkgebieden. De Crisis- en herstelwet kan dus al van toepassing worden verklaard bij relatief kleinschalige projecten. Zo valt bijvoorbeeld ook het Ecodorp Boekel onder de Crisis en Herstelwet.

Ook de ruimte voor ruimte regeling, waarmee bouwplannen in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden door het afbreken van stallen, wordt gewaardeerd.

Gebiedsvisie

In de meeste gemeenten is geen duidelijke visie wat men wil met het buitengebied. Ieder nieuw initiatief heeft een lange weg te gaan voordat de vergunningen rond zijn. Het beleid is nu gericht op agrarisch of natuurgebruik, terwijl er steeds meer vraag komt naar nieuwe woonvormen en recreëren en er nieuwe invullingen moeten worden gezocht voor bestaande boerderijen. Gevolg is ad-hoc beleid, waar iedere gemeente naar eigen inzicht mee om gaat. Communityleden pleiten voor een buitengebied dat aansluit op de vraag en behoefte van nu; met gebieden waar nieuwe woonvormen maar ook andere ondernemingen mogelijk moeten zijn.

Communityleden pleiten er daarom voor dat in elke gemeente een heldere gebiedsvisie wordt opgesteld, waarin (per deelgebied) wordt vastgelegd hoe men wil dat het buitengebied zich ontwikkelt en waarin plekken worden aangewezen als experimenteergebied. In die experimenteergebieden creëer je kansen en ruimte voor nieuwe woonvormen en recreatie en kunnen nieuwe invullingen worden gezocht voor leegkomende boerderijen. Ook de sloop van overbodige stallen en andere bouwsels is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Tegelijkertijd creëer je (buiten het experimenteergebied) een kleiner agrarisch gebied, waar de ontwikkeling van agrarische bedrijven en natuur centraal staat.

De gebiedsvisie biedt de ruimte en kaders waarbinnen met elkaar een nieuwe droomomgeving kan worden gecreëerd voor allerlei nieuwe vormen van wonen, werken en recreëren. Dit vraagt om een goede analyse van het buitengebied. Wat willen we met elkaar met elk specifiek gebied en wat kan elk gebied dragen?

De nieuwe omgevingswet biedt kansen

De nieuwe omgevingswet c.q. het omgevingsplan sluit aan bij deze gebiedsgerichte benadering. Zo heeft de gemeente Boekel vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet, op basis van de Wet ruimtelijke ordening én de Crisis- en herstelwet, een Omgevingsplan Buitengebied gemaakt. In dit nieuwe type bestemmingsplan is vastgelegd dat de gemeente de economische kracht, ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit en een goed, gezond woon- en leefklimaat wil bevorderen. Binnen deze doelstelling, als initiatieven bijdragen aan deze gewenste kwaliteitsverbetering, hebben initiatiefnemers de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en (niet per se aan het buitengebied gebonden) functies in het buitengebied. De gemeente Boekel loopt hierin voorop. Een bestuurder van de provincie heeft eens gezegd: 'Ik wens Brabant meer Boekels toe'.

3.2 Kleinschalige wooninitiatieven in de dorpskern

Topic 2: Casus Omdehoeck - Kleinschalig duurzaam wooninitiatief in de dorpskern

8 starters willen in gemeente Omdehoeck met elkaar een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) starten op een braakliggend terrein (eigendom van de gemeente) midden in de dorpskern. Een CPO-project heeft een positief effect op de leefbaarheid én sluit aan bij de wens vanuit de overheid dat burgers zelf meer initiatief nemen.

De vader van één van deze starters is bereid een deel van zijn eigen tuin, die grenst aan het terrein, te verkopen zodat het terrein voldoende groot is om het idee te realiseren. Het plan bestaat uit 8 tiny houses met centraal gelegen een gezamenlijke ruimte voor gedeelde voorzieningen (zoals een gemeenschappelijke huiskamer, logeerkamer, washok en klusschuurtje) en tuin voor 'stadslandbouw'. Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemers. Sinds twee jaar zijn de starters in gesprek met Pieter, coördinator wijk- en dorpsraden van de gemeente, om dit initiatief te realiseren. Wendy, de ambtenaar Wonen, heeft onlangs contact gehad met een projectontwikkelaar die graag op het braakliggend terrein vier luxe seniorenappartementen wil bouwen.

Wat vind je dat de gemeente Omdehoeck idealiter zou moeten doen? En denk je dat in de praktijk andere keuzes worden gemaakt? Zo ja, waarom zou dat dan zijn?

Voorkeur voor burgerinitiatief

De communityleden zijn van mening dat idealiter het burgerinitiatief de voorkeur moet hebben boven initiatieven van een projectontwikkelaar.

Dat is ook de grote verandering die eraan komt met de Omgevingswet; de burger staat hierin centraal.

Er is de laatste decennia geen grotere verandering voor ambtenaren geweest als de Omgevingswet gaat worden.

Gemeenten zijn echter gewend om de regie te hebben. - Initiatiefnemer

Ook hier wijzen zij er weer op dat het burgerinitiatief past in de geest van de nieuwe omgevingswet: de burger centraal. Een burgerinitiatief sluit aan bij de woonwensen en levert een bijdrage aan de sociale cohesie in de wijk. Het zijn vaak mensen die in het dorp of de wijk opgegroeid zijn en betrokken zijn bij het wijk- en dorpsgebeuren.

Burgerinitiatieven kunnen leiden tot innovaties en vernieuwingen. Zo worden via CPO veel wooncollectieven ontwikkeld. Deze initiatieven delen de intentie van Goed Nabuurschap, waar burens elkaar kennen, naar elkaar omzien, waar nodig elkaar helpen en men in meer of mindere mate gemeenschappelijke voorzieningen deelt. Dit kan gaan om een logeerruimte, klusruimte, sportruimte, een 'huiskamer' eventueel met volwaardige keuken, een gemeenschappelijke tuin, et cetera. Alle projecten en initiatieven hebben hun eigen kleur.

Er zijn wooncollectieven met 55+ers, maar ook combinaties van jong en oud en gezinnen, met kleine woningen en grote gemeenschappelijke ruimten, of collectieven die een duurzaam project willen bouwen.

Deze initiatieven komen de leefbaarheid ten goede en geeft identiteit aan een gebied. Zo heeft de gemeente Boekel het imago als duurzame gemeente te danken aan het Ecodorp en de ontwikkelingen die daar plaats vinden van o.a. de circulaire economie. Dergelijke CPO-projecten, waar duurzaam wonen uitgangspunt is en bewoners gezamenlijke ruimten delen, dragen in grote mate bij aan de klimaatdoelen.

Het hoofd grondgebiedzaken leidde ons 2,5 uur lang rond. Na twee uur vroeg ik hem, 'Vind je het niet vervelend dat wij je zoveel tijd kosten? Jij hebt wel meer te doen. Hij zei: 'Ik ben er toch voor jullie?'. - Inwoner/initiatiefnemer

Uitzonderingen daargelaten, worden bijzondere woonvormen niet snel door projectontwikkelaars ontwikkeld, omdat het te specifiek is. CPO biedt een mooie mogelijkheid om dit wel te realiseren.

Gemeenten geven aan een CPO initiatief zeker te zullen steunen. Zij geven aan dat de meeste bestuurders hun nek best durven uit te steken. Voorwaarde is wel dat het burgerinitiatief een gedegen plan betreft, met bevlogen initiatiefnemers en vooruitgang in het traject.

Waarom kiezen gemeenten voor de projectontwikkelaar?

Communityleden kunnen zich voorstellen dat gemeenten toch vanwege (vooronderstelde) hogere inkomsten, tijdsbesparing en de bekendheid met bestaande processen, zullen kiezen voor ontwikkelingen door een projectontwikkelaar.

Voor ambtenaren is het veel gemakkelijker om te werken op een manier die ze kennen en ambtenaren en projectontwikkelaars kennen elkaar ook vaak. Tegelijkertijd weet een projectontwikkelaar wat een gemeente van hem verwacht en wat de gemeente kan bieden. Daarop kan een projectontwikkelaar zijn plan/idee vaak beter 'verkopen'.

De realisatie van een burgerinitiatief duurt vaak langer dan ontwikkelingen door een projectontwikkelaar. De burgers zijn immers onbekend met de gemeentelijke regelgeving, procedures en 'taal'. Daarbij gaat het vaak om niet-traditionele woonvormen, waardoor het burgerinitiatief niet binnen de reguliere regelgeving past.

Het kost zowel de initiatiefnemers, maar ook de ambtenaren extra tijd om te kijken hoe het plan passend gemaakt zou kunnen worden.

De gemeente heeft een plan met meer dan 150 woningen helemaal door de nieuwe bewoners zelf laten invullen. Kostte wat ambtelijke kruim, maar een prachtige initiatief waar de mensen zelf met veel plezier hun nieuwe woon-omgeving inrichten - Wethouder

Je hoort vaker dat gemeenten 'ooit een keer' slechte ervaringen hebben opgedaan met CPO en dat ze daarom liever niet meer doen. Ik vraag dan altijd of ze ook 'wel eens' een slechte ervaring hebben gehad met projectontwikkelaars en of ze dan ook gestopt zijn met projectontwikkelaars... vervolgens krijg je dan een blik dat ze ineens beseffen hoe vreemd het is dat ze met CPO wel stoppen en met projectontwikkelaars niet. - Initiatiefnemer/deskundige

Soms hebben gemeenten negatieve ervaringen met burgerinitiatieven die stroperig zijn verlopen, met wisselingen in contactpersonen en lastige processen. Dat maakt de scepsis groter. Maar er zijn ook negatieve ervaringen met projectontwikkelaars, die blijven proberen of er toch meer gebouwd kan worden en de rek opzoeken. “Daar stop je dan toch ook niet mee”, aldus een communitylid.

Geld speelt (g)een rol

Behalve tijd speelt ook geld een rol. Communityleden horen soms dat de afdeling Vastgoed de opdracht heeft zoveel mogelijk opbrengst te genereren. Het beeld heerst dat ontwikkelingen met projectontwikkelaars meer geld opleveren en sneller financiële zekerheid bieden.

Gemeentelijke kosten en inkomsten

Communityleden stellen echter ter discussie dat de gemeentelijke inkomsten bij een CPO lager zijn. Zij verwijzen daarbij naar een onderzoek in 2016, waarin de Stec Groep in opdracht van het ministerie van BZK de kosten en opbrengsten van eigenbouw (zelfbouw/CPO) en seriebouw (projectontwikkelaar) voor gemeenten heeft vergeleken³. Dit onderzoek concludeert dat de kosten niet hoger zijn, en dat eigenbouw niet complexer hoeft te zijn dan seriebouw. De apparaatskosten voor gemeenten blijken bij eigenbouw lager dan bij projectontwikkeling en bij residueel rekenen kunnen gemeenten hogere grondprijzen realiseren bij kaveluitgifte.

Winstbejag

Toch is er volgens de communityleden binnen gemeenten nog steeds weerstand tegen CPO. Bijvoorbeeld omdat in CPO-projecten mensen hun woning na enkele jaren met winst verkopen. Communityleden geven hiervoor als tegenargument dat ook een projectontwikkelaar winst maakt en dat de winst die inwoners maken opnieuw in een nieuw huis c.q. de gemeenschap gestoken wordt, wat bij een projectontwikkelaar niet altijd het geval is. Argument voor gemeenten is ook dat zij iedereen gelijke kansen moet bieden. Daarop geven communityleden aan dat partijen dan ook gelijk moeten zijn en dat zijn ze niet. Projectontwikkelaars hebben het vermogen (zowel qua kennis als middelen) om meer risico te lopen omdat ze meerdere projecten tegelijk doen. Burgerinitiatieven hebben dit doorgaans niet. Communityleden vinden het heel redelijk dat burgers bij zelfbouw/CPO eventueel goedkoper uit zijn, omdat zij er ook zelf tijd en middelen insteken en het risico lopen.

³ Stec Groep (2016) Eigenbouw: de moeite waard.

Om grote winst bij doorverkoop te voorkomen, wordt bij veel (starters)initiatieven koopgarant toegepast of een constructie waarbij de grond eigendom blijft van de woningbouwvereniging of wordt gepacht. Zodat de woning bij verkoop ook betaalbaar blijft voor volgende generaties.

Staatsteun

Ook geven communityleden aan dat gemeenten niet willen meewerken aan een grondprijs die onder de reële waarde ligt omdat dan sprake zou zijn van staatssteun. Staatsteun is echter bij grondverkoop niet aan de orde. De gemeente is net als andere partijen vrij om grond te verkopen aan wie ze wil en tegen welke prijs, dat valt onder het privaatrecht. Als de gemeente vanuit haar publieke rol eisen stelt, bijvoorbeeld de bouw van een buurthuis, kan wel sprake zijn van staatsteun. Daar moet dan samen naar gekeken worden en een oplossing voor worden gevonden. Met een goede onderbouwing is staatsteun immers soms toegestaan.

Ook de maatschappelijke opbrengst telt mee

Behalve naar de directe inkomsten uit verkoop van de gronden en de apparaatskosten voor gemeenten moeten ook de bijdrage aan volkshuisvestelijke opgaven en maatschappelijke opbrengst worden meegenomen. Welke kosten worden bijvoorbeeld uitgespaard doordat het initiatief de leefbaarheid en sociale cohesie bevordert, de informele zorg voor senioren organiseert of een positieve bijdrage levert aan het milieu, klimaatadaptatie of circulaire economie.

De communityleden vinden het dan ook heel billijk als gemeenten sommige doelgroepen, zoals starters en bijzondere wooninitiatieven, een reductie geven op de grondprijs, als deze bijdragen om gemeentelijke doelen te realiseren. Bijvoorbeeld het behouden van starters in het dorp of om duurzame initiatieven of zorg mogelijk te maken. Ook kan, zoals in het vorige hoofdstuk al werd aangegeven, een constructie worden gehanteerd waarbij winst weer maatschappelijk moet worden geïnvesteerd.

Als voorbeeld van een manier waarop gemeenten de maatschappelijke waarden kunnen meenemen in de aanbesteding wordt de gemeente Den Bosch genoemd. Bij het vermarkten van een school ontving de bieder voor iedere € 10.000 die meer geboden werd dan de vraagprijs 3 punten. Ook voor een aantal inhoudelijke issues (bod door toekomstige bewoners, woonconcept, duurzaamheid, architectuur) waren punten te verdienen. De punten voor de extra geldinvestering konden niet hoger zijn dan de punten op inhoud.

Woonvisie/omgevingsvisie

De communityleden vinden dat de gemeente de voorkeur moet geven aan het initiatief dat het meest bijdraagt aan de doelstellingen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat (het versterken van het woonmilieu, de leefkwaliteit, woningbouwopgave, klimaatdoelen et cetera).

In de voorgelegde casus was het burgerinitiatief reeds twee jaar in gesprek met de gemeente. Volgens de communityleden had een betrouwbare overheid in die tijd al lang moeten toetsen of het initiatief past binnen de lange termijnvisie van de gemeente en lokale (politieke) speerpunten en of het aansluit op de woonwensen/behoefte van de inwoners.

Hierbij moet breder worden gekeken dan alleen een woonvisie. Woningbouwinitiatieven dragen immers niet alleen bij aan de woningbouwopgaven maar ook aan vele andere maatschappelijke doelstellingen. Bovendien zijn woonbehoefteonderzoeken en de demografische ontwikkelingen, die vaak aan de woonvisie ten grondslag liggen, volgens de communityleden niet zaligmakend. Bijzondere initiatieven trekken immers ook mensen uit andere gemeente/regio's/provincies.

Ook in dit topic wijzen de communityleden dus weer op het belang van een integrale gemeentelijke omgevingsvisie, die ambitieus en toekomstgericht is en aansluit bij de wensen en behoeften van inwoners. Op basis van die omgevingsvisie kan de gemeente dan beoordelen of een initiatief aansluit bij de doelstellingen van de gemeente en haar inwoners en eventueel (aanvullende) eisen stellen. Bijvoorbeeld qua doelgroep, betaalbaarheid, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, ruimtelijk beeld et cetera. Gemeenten kunnen dan op basis van objectieve criteria keuzes maken en dan is voor elke initiatiefnemer (projectontwikkelaars of burgerinitiatieven) helder waarop de gemeente toetst (en waarom) en wat de kans is dat de gemeente medewerking zal verlenen aan het initiatief.

Past een initiatief niet in de visie kunnen initiatiefnemers hun initiatief hierop mogelijk aanpassen of op zoek gaan naar een alternatieve locatie. Dit geldt voor zowel initiatieven van burgers als van ontwikkelaars.

CPO en projectontwikkeling zijn beiden nodig

Communityleden geven aan dat uit onderzoek blijkt dat circa 30-50% van de mensen interesse heeft om zelf te bouwen, terwijl op dit moment van het totaal aantal woningen slechts 10-15% zelfbouw is.

Bij CPO wordt veelal gedacht aan starters en eenpersoonshuishoudens, maar er zijn in Brabant ook tal van initiatieven van 'gevorderden' die hun woonervaring willen gebruiken om in eigen regie een woonproject te starten waar ze optimaal vorm kunnen geven aan hun woonwensen (goed nabuurschap, zorg voor elkaar en delen van voorzieningen).

Om aan de vraag te voldoen pleiten de communityleden zowel letterlijk als figuurlijk voor meer ruimte voor CPO/zelfbouw. Maar zij geven ook aan dat CPO of zelfbouw niet voor iedereen de beste ontwikkelmethode. Daarom blijft altijd variatie nodig met onder andere projectbouw. Een goede mix is nodig zodat elke groep aan bod kan komen.

Ondersteuning nodig om CPO project mogelijk te maken?

Een gemeente moet dus kiezen voor het beste plan, wat niet per definitie het plan is met de hoogste opbrengst, maar het plan dat het meest bijdraagt aan de doelstellingen uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Dat betekent dat initiatiefnemers goed moeten kunnen uitleggen wat de meerwaarde is van het initiatief voor de gemeentelijke doelstellingen.

Burgerinitiatieven kunnen dit vaak niet alleen en hebben hierbij de hulp nodig van de ambtenaren en wethouder. Communityleden wijzen erop dat ook bestuurlijke dekking cruciaal is voor ambtenaren, want er moeten voortdurend prioriteiten worden gesteld. Het helpt als coalitie- of college-akkoorden lef uitstralen, door wat minder te koersen op traditionele vormen en juist ruimte bieden voor niet-traditionele woonvormen en aanpakken kwaliteit en diversiteit laten prefereren boven kwantiteit en snelheid.

Grootste probleem voor initiatieven blijkt vaak het vinden van een locatie. Gemeenten kunnen samen met hun woningcorporaties in gesprek om te kijken wat zij kunnen doen om voor die groepen een plek te creëren. Cruciaal voor het succes is de medewerking van de gemeente. Soms moeten uitzonderingen worden gemaakt, zoals het wijzigen van de bestemming in 'wonen' of het toestaan van meer woningen op de betreffende locatie. Eventueel kan een uitzonderingssituatie uitsluitend van toepassing worden verklaard voor het betreffende initiatief.

Om CPO te bevorderen of af te dwingen kan de gemeente, ook op gronden die geen eigendom van de gemeente zijn, een percentageregeling voor particulier opdrachtgeverschap opnemen in (te wijzigen) bestemmingsplannen (conform art. 1.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Met sociale huurwoningen gebeurt dat vaak al, maar dit kan ook voor CPO, sociale koopwoningen en vrije sector huur. De gemeente Halderberge heeft in haar woonvisie opgenomen dat bij elk project op gemeentelijk grondgebied onderzocht wordt of CPO een mogelijkheid is.

Overigens hoeft CPO niet persé alleen op gemeentegrond gerealiseerd te worden. Andere grondeigenaren, zoals particulieren, kunnen ook grond beschikbaar stellen. Maar daarbij blijft ook de gemeente een belangrijke partner om het initiatief regeltechnisch mogelijk te maken. Communityleden geven aan dat de grenzen van de wet gezocht moeten worden en dat de provincie bereid is medewerking te verlenen als je innovatief bent en handelt in het belang van de burger.

CPO vraagt om goede begeleiding. Hiervoor maken veel burgerinitiatieven gebruik van een procesbegeleider, meestal betaald door de initiatiefgroep zelf. Tot 2015 was hiervoor een subsidieregeling vanuit de provincie. Een communitylid geeft aan dat ook een revolverend fonds een oplossing was geweest. In Bernheze ondersteunt een groep burgers (vrijwillig) CPO-initiatieven. Dat werkt heel goed.

Ook vanuit de burgers spelen vooroordelen ten opzichte van CPO-projecten. Mensen denken bijvoorbeeld dat het alleen voor rijke mensen is, dat het ingewikkeld is of dat ze zelf moeten metselen. Goede voorlichting is dus van belang.

Voorwaarden stellen aan initiatiefnemers

Communityleden vragen zich, met de komst van de omgevingswet en bijbehorende uitnodigingsplanologie, af of het mogelijk is iedereen te betrekken?

Mondige/daadkrachtige inwoners zullen vaak de boventoon voeren zowel als initiatiefnemer als omwonende bij nieuwe initiatieven. Op de vraag of je als gemeente voorwaarden kunt /mag stellen aan de capaciteiten of vaardigheden van initiatiefnemers geven de communityleden aan dat dat niet mogelijk is en dat je dat ook niet moet willen. Je hebt te dealen met de mensen die zich aandienen.

Zij vinden het wel wenselijk om op basis van de woonvisie inhoudelijke kaders mee te geven voor het initiatief en afspraken te maken voor het werven van nieuwe deelnemers. Aan de ene kant moet de verkopende bewoner hierin vrijheid hebben; het is immers zijn eigendom. Vaak (met name bij starters) wordt CPO ingezet om het verkrijgen van een betaalbare woning, maar meestal liggen er (ook) andere doelstellingen aan ten grondslag zoals nabuurschap, zorgen voor elkaar, het delen van gemeenschappelijke voorzieningen of vormgeven van een gezamenlijke levensvisie. Om het grotere geheel te waarborgen, is het van belang niet aan de hoogste bidder (belang van vertrekkende partij) te verkopen, maar aan iemand die de visie deelt en uitdraagt (belang van het initiatief). Doe je dat niet, dan zal het wooninitiatief langzaamaan uitdoven en veranderen in een gewone woonwijk.

Een communitylid wijst erop dat middels een anterieure overeenkomst de gemeente praktische afspraken kan maken met de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomst kunnen gemeente en initiatiefnemers, behalve afspraken over de (gemeentelijke) kosten die worden verhaald op de initiatiefnemers, ook afspraken maken over welke bijdragen het initiatief levert aan ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen. Hierin kan bijvoorbeeld een maximale huur- en/of koopprijzen worden vastgelegd of dat de woningen voor een bepaalde doelgroep/functie beschikbaar moeten blijven. De anterieure bijeenkomst biedt dus ruimte aan zowel de gemeente als aan de initiatiefnemers om maatafspraken met elkaar te maken.

3.3 Overige knelpunten en succesfactoren

Topic 3: Overige knelpunten en succesfactoren

We hebben twee casussen besproken, eentje over (mantelzorg)wonen in het buitengebied en eentje over kleinschalige wooninitiatieven in een dorpskern.

Ken je nog andere voorbeelden van niet-traditionele woonvormen? Voorbeelden van initiatieven die moeizaam tot uitvoering komen? Welke knelpunten zie je daar en hoe zijn deze op te lossen? Of ken je voorbeelden van niet-traditionele woonvormen die juist goed tot uitvoering zijn gekomen? Wat maakte dat deze wel een succes werden?

In het laatste topic konden communityleden allerlei andere nieuwe woonvormen met knelpunten en succesfactoren inbrengen, die nog niet eerder besproken waren of in de reacties terugkwamen.

Algemene belemmering

Initiatiefnemers krijgen te maken met langdurige procedures op het moment een bestemmingsplan moet worden aangepast naar de bestemming ‘wonen’. Dat heeft niets te maken met het type woonvorm dat gebouwd gaat worden, maar dat geldt voor alle woningbouwontwikkelingen waarbij een bestemmingsplan wijziging nodig is. Dit pleit voor bestemmingsplannen (in toekomst: omgevingsplannen) die ruimere kaders bieden.

Leegstaand vastgoed biedt kansen

Vrijkomend maatschappelijk vastgoed en commerciële ruimten zoals scholen, verzorgingshuizen, winkels en kantoorpanden bieden kansen voor nieuwe woonvormen. Zij zijn vaak gelegen in of rond de dorps- of stadcentra en bieden prima mogelijkheden voor herbestemming tot woonruimte. Ook zien de communityleden kansen in het buitengebied. Zo zie je momenteel (zorg)boerderijen uitgroeien tot woonboerderijen waar verschillende dementerende senioren samen wonen onder goede begeleiding en verzorging; een soort vervanging voor de vroegere bejaardenhuizen. Er blijkt veel behoefte aan, want ondernemers die zo’n initiatief zijn gestart hebben vaak al meerdere boerderijen. En er is nog een lange wachtlijst van belangstellenden.

Meer ruimte voor woningcorporaties

Communityleden geven aan dat de nieuwe woningwet (2015) met het “passend toewijzen” een heel beperkende factor is om de woonopgaven te realiseren. Volgens hen wordt een hele sector aan te strakke ketens gelegd, omdat enkele corporaties niet goed hebben gehandeld. Woningcorporaties zouden weer meer ruimte moeten krijgen om hun werk goed te kunnen doen.

Er zijn ook gemeenten waar het lukt met particuliere ontwikkelaars afspraken te maken om appartementen te bouwen voor een sociale huurprijs. Wat lastig is, maar niet onmogelijk is het koppelen van corporaties aan particuliere ontwikkelingen: de bouw en investering door ontwikkelende partij, de verhuur door de corporatie.

Aandacht voor flexwonen/goedkope huurwoningen

Communityleden geven aan dat er meer behoefte is aan goedkope en snel beschikbare woningen (flexibiliteit) op de woningmarkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woningen voor arbeidsmigranten of mensen die na een scheiding of het verlaten van een instelling snel een woning nodig hebben. Hiervoor zijn permanente woonvormen voor tijdelijke huisvesting gewenst.

Mix van jong en oud

In sommige steden wonen ouderen en jongeren samen in een appartementencomplex. De jongeren/studenten huren tegen gereduceerd huurtarief (goedkoop of gratis) in ruil voor vrijwilligerswerk: hulp bieden aan de ouderen. Een win-win situatie: Mantelzorg voor ouderen en goedkope woningen voor studenten.

Tiny houses

Uit oogpunt van duurzaamheid, de levensvisie om een kleinere ecologische footprint achter te laten, is er een groeiende behoefte aan Tiny Houses. Tiny Houses bieden daarmee een concept, waar ouderen, jongeren en gezinnen (samen) kunnen wonen. Vanwege de kleine omvang van de woning c.q. betaalbaarheid biedt een tiny house ook een oplossing voor starters, alleenstaanden of mensen met een zorgbehoefte (als mantelzorgwoning). Binnen de tiny house beweging zijn in principe dus 2 typen te onderscheiden. Tiny houses om:

- Vanuit een duurzame levensvisie te wonen met gelijkgestemden in een groene omgeving (zie de ecodorpen).
- Goedkoop te wonen, waarbij het 'samen' en 'groen' een stuk minder belangrijk is.

Een Tiny House is echter alleen betaalbaar als je het uit eigen middelen betaalt. Een hypotheek is alleen mogelijk als het huisje verankerd is en inschrijving in het BRP mogelijk is op het adres. Een mobiele Tiny House (op wielen) moet je betalen via consumptief krediet en dan wordt het bijna net zo duur als een 'gewone' kleine grondgebonden woning, die dan wel een stuk groter is dan een Tiny house.

In de praktijk worden nu ook door projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen voor flexwoners zoals arbeidsmigranten, mensen die gescheiden zijn of uit een instelling komen, Tiny Houses gebouwd. Veelal type Heijmans One. Communityleden geven aan dat ze echter verhuurd worden voor erg hoge prijzen, veelal over weinig grond en groen beschikken en dicht bij elkaar zijn geplaatst. Deze vorm van Tiny Housing is dus geheel anders dan die vanuit duurzaamheidsoogpunt worden gebouwd.

Ecodorpen

Ecodorpen zijn een bijzondere vorm van wooncollectieven met een duurzame doelstelling. Ecodorpen kunnen worden gebouwd met tiny houses, maar er is ook een grote groep mensen die 'samen' en ecologisch wil wonen, maar dan wel in een grotere woning, bijvoorbeeld gezinnen met kinderen.

In Nederland zijn inmiddels 4 ecodorpen die over een locatie beschikken en zo'n 30 initiatieven die nu in gesprek zijn met hun gemeente, waarvan zo'n 8 in Brabant. De vraag naar nieuwe vormen van wonen, en ecodorpen in het bijzonder, stijgt explosief.

Ecodorp Boekel is een koploper in Brabant en geeft aan dat vooral jonge mensen die geen huiseigenaar hoeven zijn en niet vast willen zitten aan een hypotheek, belangstelling hebben. Maar het gaat ook om ouderen die niet meer in een grote woning willen wonen, maar liever in de tuin werken of zitten.

Voor ons initiatief (15-20 huisjes) hebben we nu al meer dan 75 aanmeldingen, terwijl wij nog geen locatie hebben -
Initiatiefnemer Ecodorp

Wereldwijd vormen ecodorpen een grote beweging (Senegal heeft een ministerie van Ecodorpen met 15.000 ecodorpen). In Nederland komen ze moeizaam tot stand. Dat heeft vooral te maken met de onbekendheid ervan in Nederland en dat ambtenaren denken dat het niet binnen de regelgeving mogelijk is.

Ecodorpen blijken echter wel binnen de huidige wetgeving mogelijk of kunnen daarop afwijken binnen de Crisis- en herstelwet die vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet experimenten mogelijk maakt, zoals Ecodorp Boekel.

Kennisdeling

Er zijn heel veel verschillende initiatieven van wooncollectieven. In het boek 'Wonen in de 21e eeuw'⁴ staan honderden voorbeelden en tientallen beschrijvingen van verschillende soorten bijzondere woonvormen. Ook met voorbeelden uit België die eveneens in Nederland toepasbaar zijn.

Dit biedt inzicht in kansen en mogelijkheden aan woningbouwcorporaties, vastgoedondernemingen, gemeenten, woon- en zorgprofessionals, projectontwikkelaars, woonconsulenten, architecten, stedenbouwkundigen, en andere belanghebbenden die willen/moeten inspelen op niet-traditionele woonwensen. Ook bieden de voorbeelden inspiratie voor initiatiefnemers.

Het werkt goed om partijen mee te nemen naar voorbeeldprojecten. Bekend maakt immers bemind. Voor wat betreft ecodorpen is Ecodorp Aardehuizen in Olst, dat al langere tijd klaar is, een mooi voorbeeld. Of Bolderburen, die momenteel in aanbouw is. Rondom ecodorpen wordt inmiddels al volop ingezet op het delen van goede voorbeelden, bijvoorbeeld binnen koepelorgaan Ecodorp Brabant en Global Ecovillage Network Nederland. Over twee jaar hoopt Ecodorp Boekel ook klaar te zijn en te kunnen fungeren als voorbeeldproject in Brabant.

⁴ Peter Camp (2017) Wonen in de 21ste eeuw: naar een hedendaags utopia. Collectieve woonvormen in Nederland en België. Meer dan 250 inspirerende voorbeelden.

Ook zijn er diverse voorbeelden waarbij gemeenten zelfbouwers proberen te faciliteren, zoals bijvoorbeeld in het project 'Vrij Spel' in de gemeente Den Bosch. Er is behoefte aan een goede evaluatie van dergelijke initiatieven, zodat de leerervaringen gedeeld kunnen worden met andere gemeentes. Er zijn ook voorbeelden waarbij het niet is gelukt het initiatief tot uitvoering te brengen, zoals Draaiboomhof in Eindhoven. Ook juist van die initiatieven is het belangrijk de geleerde lessen te delen om in de toekomst (letterlijk en figuurlijk) ruimte te creëren voor nieuwe woonvormen.

Gebiedsvisie voor binnen- én buitengebied

Het is al meerdere malen genoemd: gemeenten moeten een duidelijke visie ontwikkelen voor de toekomst; gebiedsgericht met respect voor de kwaliteiten van het betreffende gebied. Dit betreft niet alleen een visie voor het platteland, maar ook voor het binnenstedelijk gebied. Een soort dorpsvisie of dorpsontwikkelplan. De nieuwe omgevingswet biedt hiervoor een belangrijke kans.

Inbreiding niet altijd beste oplossing

Veel initiatieven lopen er tegenaan dat het huidige beleid vooral gericht is op inbreiding. Initiatieven, die bijvoorbeeld stadslandbouw willen combineren met wonen, zorg en eventueel een recreatieve invulling, hebben een ruime groene locatie nodig. In inbreidingsgebieden is de ruimte hiervoor veelal beperkt.

Ook geven communityleden aan dat het streven om veel binnenstedelijk te ontwikkelen nadelige gevolgen kan hebben voor klimaatbeheersing en gezondheid en vraagt daar aandacht voor. Meer verdichting en verharding in het stedelijk gebied zorgt voor verminderde hittebestendigheid en problemen met de afvoer van regenwater. In de nieuwe Omgevingswet is het stimuleren van gezond leven een belangrijk aspect. Het dichtbij de woning beschikbaar hebben van groen stimuleert mensen om te bewegen en zorgt voor een gevoel van welbehagen, een gezond leefmilieu en schonere lucht.

Een communitylid verwijst naar het artikel 'Bouwen mét de natuur' dat weergeeft dat bouwen aan de randen en in het buitengebied goed is, als 'groen' vanaf het begin als ordenend principe wordt beschouwd. In het buitengebied bouw je woningen en binnenstedelijk voeg je groen toe, wat goed is voor zowel de klimaatbeheersing als de leefbaarheid en het welbevinden van de mensen in het gebied.

Experimenteergebieden/tijdelijke woonoplossingen:

In topic 1 is reeds de behoefte aan experimenteergebieden aan de orde gekomen. De communityleden zien ook mogelijkheden in experimenteergebieden waar themagericht geëxperimenteerd kan worden met nieuwe woonconcepten. Een mooi voorbeeld hiervan is Minitopia in Den Bosch. Dit experiment richt zich op diverse nieuwe vormen van zelfbouw (klein (eenpersoonshuishoudens), innovatief, tijdelijk, duurzaam, demontabel, flexibel, prefab, modulair, circulair et cetera), met een verschuiving van bezit naar gebruik. Zo wordt gebruik gemaakt van pacht- of bruikleenconstructies en tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan, waardoor er de komende 10 jaar gewoond kan worden ondanks de bestemming voor maatschappelijk vastgoed.

Een communitylid merkt op dat de combinatie van demontabele woningen (zoals bijvoorbeeld de lichte verplaatsbare Heijmans One) in combinatie met zo'n tijdelijke ontheffing kansen biedt voor (tijdelijke) huisvesting in zowel binnenstedelijk gebied als het buitengebied.

Financiering van initiatieven lastig

Initiatiefnemers van kleinschalige woonzorginitiatieven geven aan dat de panden en locaties die te koop komen veelal fors geprijsd zijn. Bovendien is de periode van te koop stelling te kort voor de procedure die het initiatief moet doorlopen bij het indienen van een initiatiefverzoek. Een verkopende partij op de vrije markt ziet vaak geen heil in ontbindende voorwaarden hiervoor.

In het buitengebied lopen dergelijke kleinschalige initiatieven aan tegen het knelpunt dat de Ruimte voor Ruimte regeling bouwtitels uitgeeft van € 120.000. In combinatie met aankoop, verbouw en of bouw drukken deze kosten onevenredig hoog op de totale investering voor bijvoorbeeld acht wooneenheden.

Communityleden geven aan dat het lastig is innovatieve initiatieven gefinancierd te krijgen. De onbekendheid maakt het risico voor banken te hoog. Ecodorp Boekel is nu in zee gegaan met een Duitse bank omdat die al ervaring heeft met de financiering van 90 woon-gemeenschappen. Ecodorp Boekel is momenteel in gesprek met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en banken waarom innovatieve projecten zoals Ecodorp Boekel in Nederland niet gefinancierd worden.

Een woonzorginitiatief voor jongeren met een beperking, heeft uiteindelijk de financiering rond gekregen met een bank omdat de gemeente, in het kader van een pilot, bereid was garant te staan.

Communityleden geven aan dat pensioenfondsen best willen investeren en beperkt rendement vragen, maar zij willen een omvang van bijvoorbeeld minimaal 100 miljoen en dit onderbrengen in een fonds. Als oplossing wordt geopperd dat de provincie projecten zou kunnen financieren, tot meerdere projecten samen op die 100 miljoen komen en die dan vervolgens onderbrengen bij een pensioenfonds.

Opbrengsten maatschappelijk investeren

Maatschappelijke initiatieven kosten vaak geld. Er zal creatiever gekeken moeten worden naar het beschikbaar krijgen van de middelen hiervoor. Als voorbeeld wordt verwezen naar het initiatief 'Nieuw Bos en klein Wonen' van het Instituut voor Maatschappelijke Innovatie. Hierin worden nieuwe bossen aangelegd met de middelen die worden verkregen door de verkoop van de kavels voor de tiny houses, die in het bos gebouwd worden.

Dit kan een oplossing bieden voor de vele kleinschalige wooninitiatieven, die het niet lukt een locatie te vinden. Diverse eigenaren van gronden (onder andere agrariërs in het buitengebied) zouden graag hun grond omzetten naar bouwgrond. Communityleden vinden het belangrijk dat nieuwe initiatieven passend zijn in het (buiten)gebied en eventuele opbrengsten maatschappelijk worden geïnvesteerd.

Communityleden geven aan dat de financiële waarde afgeroomd moet kunnen worden, om maatschappelijke - vaak onrendabele- ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit kan op de betreffende locatie of eventueel elders. De 'winst' die op die locatie wordt gemaakt kan worden gestoken in de sloop van stallen (zoals de RvR regeling nu is) of andere maatschappelijke doelen, zoals bijvoorbeeld meer natuurontwikkeling in het buitengebied, meer binnenstedelijk groen, onrendabele binnenstedelijke ontwikkelingen of reductie op de grondprijs voor kavels voor starters of bijzondere woonvormen. Ook kunnen direct kaders worden meegegeven, zoals passend in het landschap, omvang en aantal. Middels een anterieure overeenkomst kunnen gemeente en initiatiefnemers hierover onderling afspraken maken. Dit vraagt wel om medewerking van beide partijen en een open grond/project-exploitatie, wat in de praktijk lastig blijkt. Bovendien zijn gemeenten alleen partij als het een ontwikkeling op gemeentelijke grond betreft.

Een oplossing hiervoor kan zijn dat naar analogie van de 'ruimte voor ruimte regeling', alleen de overheid in het (buiten)gebied ruimte kan bieden aan projecten. Eigenaren (niet alleen van VAB's maar ook ander (leegstaand) vastgoed als winkels, kantoren et cetera) verkopen hun grond aan de overheid, die vervolgens zorgt dat er kavels komen die burgers dan individueel of als collectief kunnen ontwikkelen. Ontwikkelbedrijf Ruimte voor Ruimte, eigendom van de provincie, hanteert ditzelfde principe. Droomwonen Brabant⁵ is over deze ontwikkeling reeds in gesprek met de Provincie en het ontwikkelbedrijf Ruimte voor Ruimte. Binnen de huidige 'ruimte voor ruimte-regeling' wordt op beperkte schaal ook geëxperimenteerd met een 'verbrede reikwijdte', waarbij meegewerkt kan worden aan de realisatie van maatschappelijke doelen als duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, zorg en dergelijke, zowel in het buitengebied als binnenstedelijk.

Een andere oplossing voor het verkrijgen van financiering is de formule van VrijCoop, een vereniging van woongemeenschappen, naar voorbeeld van het Duitse Mietshäuser Syndikat (MHS). Het MHS is een vereniging van zo'n 150 woongemeenschappen die elkaar ondersteunen, met name op financieel vlak. Opgeteld zijn ze eigenaar van woningen met in totaal tientallen miljoenen aan waarde. VrijCoop is de Nederlandse zustervereniging van MHS. Het is een soort decentraal fonds (want elke woongemeenschap bepaalt zelf welke nieuwe woongemeenschap ze financieren). Ecodorp Boekel is de eerste woongemeenschap binnen VrijCoop. Elke woongemeenschap heeft statutair vastgelegd dat de grond en woningen altijd beschikbaar blijft voor betaalbare huurwoningen en de huurinkomsten, die overblijven na betalen van rente en aflossing, moeten worden gebruikt voor de financiering van nieuwe woongemeenschappen. Zo kan Boekel over 30 jaar de jaarlijkse € 250.000 huurinkomsten gebruiken om nieuwe duurzame woongemeenschappen te helpen met hun startfinanciering. Zo ondersteunen woongemeenschappen elkaar op het gebied waar veel woongemeenschappen moeite mee hebben, namelijk financiering vinden.

⁵ www.droomwonenbrabant.nl

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Belang van nieuwe woonvormen

Zowel kwalitatief als kwantitatief ligt er een grote woningbouwopgave in Brabant. Er zijn veel initiatieven voor samen wonen, samen bouwen en samen leven van inwoners, organisaties en ondernemers. Ze moeten gezien worden als belangrijke en noodzakelijke aanvullingen, die de woningvoorraad beter laten aansluiten bij de demografische veranderingen, veranderingen in huishoudensvormen, en woon- en leefwensen. De niet-traditionele woonvormen zijn een uiting van deze veranderingen of van de ‘missing links’ in onze huidige woningvoorraad. De niet-traditionele woonvormen geven vaak een antwoord op huidige of toekomstige maatschappelijke opgaven. Denk aan betaalbaar wonen, wonen voor kleinere huishoudens, groepswonen, wonen met zorg, flexwonen, duurzaam en gezond wonen en leven, circulaire economie, et cetera. Deze nieuwe woonvormen komen de leefbaarheid en vitaliteit van Brabant ten goede en bieden nieuwe economische dragers voor het (buiten)gebied.

CPO en projectontwikkeling zijn beiden nodig

De behoefte aan het realiseren van woningen via zelfbouw en CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is groter dan het huidige aanbod. Om aan die vraag te voldoen is zowel letterlijk als figuurlijk meer ruimte voor CPO/zelfbouw nodig. Daarnaast blijft ook behoefte aan projectbouw of een tussenvorm als projectmatig particulier opdrachtgeverschap. CPO of zelfbouw is immers niet voor iedereen de beste ontwikkelmethode en voor veel mensen beantwoordt projectbouw of een tussenvorm prima aan de woonwensen.

Waar lopen initiatieven tegenaan?

In de praktijk blijken initiatieven vaak moeizaam van de grond te komen. Initiatiefnemers geven aan de volgende belemmeringen te ervaren:

- Beperkende regelgeving.
- Problemen met verwerven locatie.
- Lastig om (maatschappelijk) initiatief te financieren.
- Onvoldoende kennis en ervaring bij zowel initiatiefnemers als ambtenaren.
- Ontwikkelingen kosten tijd.
- Rol en houding van de overheid.

Beperkende regelgeving

Initiatieven geven aan vaak vast te lopen tegen de strikte interpretatie van de kaders in de Verordening Ruimte, huidige bestemmingsplannen en de ladder voor duurzame verstedelijking. Uitgangspunt in de regelgeving is bescherming van het buitengebied. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied beperkt.

Dit maakt initiatieven van bijvoorbeeld agrariërs om hun (leegstaande) stallen een nieuwe invulling te geven en initiatieven die vanwege hun visie en doelstelling een groene en ruime omgeving nodig hebben (stadsdlandbouw, ecodorpen en dergelijke) in de praktijk wel lastig.

Ook binnen de dorpskernen worden woningbouwprojecten soms belemmerd vanwege milieuzonering/richtafstanden/hinderwetgeving om nabijgelegen boerenbedrijven niet in hun rechten te beperken.

Het uitgangspunt om het buitengebied te beschermen wordt gedeeld door initiatiefnemers. Zij geven aan dat de grenzen die gesteld worden in de Verordening Ruimte niet losgelaten hoeven worden. Er is wel behoefte aan meer ruimte voor maatwerk. Indien initiatieven bijdragen aan de vitaliteit van het platteland en de omgevingskwaliteit versterken is sprake van een win-winsituatie en dient een afwijkmogelijkheid binnen de Verordening Ruimte mogelijk te zijn.

De Verordening biedt reeds veel mogelijkheden om met goede plannen in te kunnen instemmen. Deze mogelijkheden zijn echter nog onvoldoende bekend bij zowel initiatiefnemers als gemeenten. Wel hebben initiatieven nu een stevige bewijslast nodig. De nieuwe Omgevingswet gaat dat veranderen.

Problemen met verwerven van locatie

Een groot probleem voor initiatieven blijkt vaak het verwerven van een locatie. Dit heeft enerzijds te maken met de beperkingen van woningbouwmogelijkheden in het buitengebied, maar ook (in zowel binnenstedelijk- als buitengebied) vanwege de ‘concurrentie’ met projectontwikkelaars. Cruciaal voor het vinden van een locatie is medewerking van de gemeente en provincie. Dat kan gaan om het beschikbaar stellen van grond of een locatie. Maar ook als partner om het initiatief regeltechnisch mogelijk te maken zoals het wijzigen van de bestemming in ‘wonen’ of het toestaan van (meer) woningen op de betreffende locatie. En om burgerinitiatieven een volwaardige plek te geven in het spel van vraag en aanbod.

Behalve nieuwbouw biedt ook de herbestemming van leegstaand vastgoed kansen voor nieuwe woonvormen. Leegstaande of leegkomende stallen, kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed zoals scholen en voormalige verzorgingshuizen, kunnen een oplossing bieden voor nieuwe woningen.

Financiering

Het blijkt ook lastig innovatieve initiatieven gefinancierd te krijgen. De onbekendheid maakt het risico voor investeerders vaak te hoog. Ook zijn gemeenten bang dat ze particulieren staatsteun bieden. Particulieren hebben daarnaast niet altijd zelf voldoende middelen om de voorfinanciering te bekostigen. Er zijn wel financieringsmogelijkheden of mogelijkheden voor fondsvorming, maar losse initiatieven komen daarvoor niet in aanmerking. Hiervoor is bundeling van een groot aantal initiatieven nodig.

Kennis en ondersteuning

Veel initiatieven vinden het lastig de gemeente (of financiers en andere samenwerkingspartners) te overtuigen wat de maatschappelijke waarde is van hun initiatief. Hoe draagt het initiatief bij aan de gemeentelijke doelstellingen en opgaven? De burgers zijn immers onbekend met gemeentelijke regelgeving, procedures, beleid en 'taal'.

Ook passen niet-traditionele woonvormen vaak niet binnen de reguliere regelgeving. Het kost zowel de initiatiefnemers, maar ook de ambtenaren extra tijd en inzet om te zoeken hoe het plan passend gemaakt zou kunnen worden en kan worden uitgevoerd. Daarbij is de betreffende beleidsambtenaar in veel gemeenten een 'eenling' met onvoldoende kennis, tijd en ruimte voor niet-reguliere werkzaamheden.

Cultuurverandering noodzakelijk

Vaak is niet de regelgeving, maar zijn onbekendheid bij ambtenaren en bestuurders met de mogelijkheden binnen de huidige regelgeving en onervarenheid met het werken met initiatieven 'van onderop', de belangrijkste redenen waarom initiatieven moeizaam tot stand komen.

Om initiatieven mogelijk te maken is maatwerk nodig. Hiervoor is niet alleen kennis nodig van de mogelijkheden die de huidige wet- en regelgeving biedt. Het vraagt veel meer om een andere werkwijze, rol en houding van de overheid. Het is vooral een kwestie van willen en durven. Het 'denken vanuit de regels' zit vaak niet in de mensen, maar in de cultuur van een organisatie. Dit vraagt om een cultuurverandering, zowel bij de provincie als gemeenten. Een bestuurder met lef kan dit doorbreken. De nieuwe omgevingswet biedt hiervoor kansen.

4.2 Aanbevelingen

Werk in de geest van de omgevingswet

Binnen de huidige wetgeving in combinatie met de mogelijkheden vanuit de Crisis- en Herstelwet blijkt reeds veel mogelijk. Om initiatieven mogelijk te maken is maatwerk nodig. Dit vraagt om kennis van de mogelijkheden, lef en doorzettingsvermogen. Dit geldt voor zowel initiatiefnemers als de overheid. Waar mogelijk moeten gemeenten medewerking verlenen aan goede initiatieven. Dit is niet per definitie het plan met de hoogste opbrengst, maar een plan dat bijdraagt aan de wensen en behoeften van de burgers, de woningbouwopgaven en maatschappelijke doelstellingen waar de gemeente voor staat. Een integraal plan dat bijdraagt aan de lange termijn visie voor het betreffende gebied.



Ik heb ooit een jurist van een gemeente horen zeggen; Als wij willen, kunnen wij in 95% van de gevallen wel een haakje vinden waardoor het zou kunnen. Als wij het niet willen, kunnen wij in 95% van de gevallen ook wel een haakje vinden waarom het niet zou kunnen.
- Initiatiefnemer/adviseur

Integrale gebiedsvisie opstellen

Om te bepalen of een plan bijdraagt aan de wensen en behoeften van burgers, de woningbouwopgaven en maatschappelijke doelstellingen, is een integrale visie nodig en moet de gemeente een beeld hebben van zowel de ruimtelijk/ecologische, economische en sociaal/culturele opgaven waar de gemeente voor staat. De nieuwe Omgevingswet biedt hiervoor interessante aanknopingspunten. In de Omgevingswet zijn maatschappelijke initiatieven, de wensen en behoeften van de burgers en een integrale visie en gebiedsgerichte aanpak het uitgangspunt.

Gemeenten moeten dus samen met alle betrokkenen in het gebied een duidelijke gebiedsvisie opstellen, zowel voor het buitengebied als het binnenstedelijk gebied. Als de visie duidelijk en concreet is vormgegeven kunnen initiatiefnemers ook beter anticiperen op de gemeenschappelijke doelstellingen. Ook kan de gemeente op basis van die visie onderbouwen in hoeverre een initiatief aansluit bij de doelstellingen van de gemeente en haar inwoners. Dit geldt voor zowel initiatieven van burgers als van ontwikkelaars. Als een initiatief niet past kunnen initiatiefnemers hun initiatief hierop mogelijk aanpassen of op zoek gaan naar een alternatieve locatie.

Maatwerk

Het bieden van maatwerk is het toverwoord. Elk initiatief moet afzonderlijk worden bekeken. Indien het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen moeten belemmeringen worden weggenomen om het initiatief mogelijk te maken. De huidige regelgeving biedt mogelijkheden om uitzonderingen toe te staan. De gemeente kan experimenteergebieden aanwijzen of een pilotstatus toekennen. Eventueel kan een uitzonderingssituatie uitsluitend van toepassing worden verklaard voor het betreffende initiatief en/of kan toestemming worden gegeven onder voorwaarden.

Ook kan een gemeente op basis van de visie kaders meegeven en aanvullende eisen stellen aan initiatieven. Bijvoorbeeld qua doelgroep, betaalbaarheid, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, ruimtelijk beeld et cetera. De afspraken die gemeente en initiatiefnemer met elkaar maken kunnen worden vastgelegd middels een anterieure overeenkomst.

Kennisuitwisseling

Er blijken dus voldoende mogelijkheden om initiatieven mogelijk te maken. Zowel qua regelgeving als financiering. Het ontbreekt de overheid en initiatiefnemers echter veelal aan de kennis over deze mogelijkheden. Veel kansen en oplossingen zijn in dit rapport opgenomen. Het is echter noodzakelijk goede voorlichting te geven over deze mogelijkheden en oplossingen en de kennis en ervaring te ontsluiten voor provincie, gemeenten en initiatiefnemers.

Dit vraagt ook om een goede evaluatie van zowel succesvolle initiatieven als niet geslaagde initiatieven, zodat de leerervaringen gedeeld kunnen worden. De provincie zou die kennisuitwisseling kunnen ondersteunen. Zij zou bijvoorbeeld een platform kunnen inrichten waarop zowel ambtenaren, projectontwikkelaars en burgerinitiatieven hun kennis en ervaring kunnen delen en vragen kunnen stellen aan anderen.

Transformatietafel

In de provinciale transformatietafel vindt vanuit verschillende provinciale programma's gezamenlijk afstemming en uitwisseling plaats over (specifieke) transformatieopgaven en -locaties. Deze transformatietafel richt zich nu met name op binnenstedelijke transformaties. Langs deze methodiek kunnen ook casussen van burgerinitiatieven en casussen in het buitengebied worden besproken. Omdat de context van binnenstedelijke casussen en die in het buitengebied dusdanig verschillen is het verstandig voor casuïstiek in het buitengebied een aparte transformatietafel op te richten. Uiteraard moet wel uitwisseling plaatsvinden tussen beide transformatietafels.

Faciliteren van initiatieven

Initiatiefnemers hebben bij de realisatie van hun initiatief behoefte aan ondersteuning door de gemeente. Gemeenten hebben vervolgens behoefte aan ondersteuning door de provincie. Provincie kan gemeenten helpen met kennis, initiatieven op maat mogelijk maken en belemmeringen helpen weg te nemen. De provincie en gemeente kunnen als partners initiatieven faciliteren waar mogelijk. Daarvoor zou vanuit de provincie capaciteit beschikbaar kunnen worden gesteld, eventueel in de vorm van detachering van provincieambtenaren bij gemeenten.

Leren werken in de geest van de omgevingswet

Het is belangrijk gemeenten ook te ondersteunen bij het leren werken in de geest van de Omgevingswet: als één overheid, integraal en 'van onderop'. Binnen de provincie is reeds een opleiding gestart voor provincieambtenaren, die aan de transformatietafels meedoen. Doel is te leren acteren op het snijvlak van o.a. planologie, gebiedsontwikkeling en financiën. Tegelijkertijd gaat het om het stimuleren van cultuur en houdingsveranderingen bij ambtenaren. In de toekomst zou de provincie een dergelijke opleiding/training ook aan ambtenaren van gemeenten kunnen aanbieden.

Hulp bij financiering initiatieven

Ook in de financiering kan de provincie een waardevolle rol vervullen door projecten te bundelen, waardoor het mogelijk is deze onder te brengen in een beleggingsfonds. Er is ook behoefte om de financiële waarde bij initiatieven af te romen om (onrendabele) maatschappelijke ontwikkelingen op dezelfde locatie of eventueel elders mogelijk te maken. De provincie (of gemeente) zou hier, naar analogie van de 'ruimte voor ruimte regeling', een oplossing voor kunnen bieden.

Bij elkaar brengen vraag en aanbod locaties

Een dergelijke ruimte voor ruimte regeling biedt tevens de mogelijkheid om vraag en aanbod van locaties bij elkaar te brengen. Bij voorkeur vindt deze afstemming plaats op lokale schaal, maar bij initiatieven die minder lokaal gebonden zijn (bijvoorbeeld een ecodorp) kan ook de regio of provincie hieraan een bijdrage leveren.

Om structureel meer ruimte te bieden voor zelfbouw/CPO kunnen gemeenten worden gestimuleerd een percentageregeling voor particulier opdrachtgeverschap op te nemen in haar bestemmingsplannen en burgerinitiatieven als volwaardige partner laten meedoen in het spel van vraag en aanbod.

4.3 Tot slot

In de motie is de vraag gesteld of aanpassing van de Verordening Ruimte nodig is om ruim baan te geven aan niet-traditionele woonvormen.

Initiatieven geven aan nu vaak vast te lopen tegen de strikte interpretatie van de kaders in de Verordening Ruimte. Maar uit dit onderzoek blijkt ook dat binnen de huidige wet- en regelgeving al veel mogelijkheden zijn om goede initiatieven mogelijk te maken. Hiervoor is maatwerk, kennis van de mogelijkheden, maar vooral ook lef en doorzettingsvermogen nodig. Van initiatiefnemers én overheid.

Om initiatieven mogelijk te maken zit de oplossing niet in de aanpassing van de regels, maar in een andere werkwijze, rol en houding van de overheid. Provincie en gemeenten moeten (meer) gaan werken in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Dit vraagt om een cultuurverandering bij zowel de provincie als bij gemeenten.

De nieuwe omgevingswet treedt naar verwachting in 2021 in werking, met als doel het ruimtelijk beleid eenvoudiger te maken. Met minder regels, meer ruimte voor initiatieven van bedrijven en burgers en meer ruimte voor participatie. Een manier van werken die uitgaat van samenwerking en een integrale benadering met een systeem c.q. ruimtelijk instrumentarium dat uitgaat van kansen in plaats van belemmerende regels/kaders en wetgeving.

Om niet-traditionele woonvormen mogelijk te maken moet de provincie dus niet langer sturen op regels, maar een rol pakken als partner van gemeenten en initiatieven en - op basis van gemeenschappelijke doelen en kwaliteit - goede plannen helpen mogelijk te maken.

Met het vormgeven van de nieuwe verordening ruimte, als uitwerking van de nieuwe omgevingsvisie, kan de provincie daadwerkelijk ruimte gaan bieden voor goede plannen door een verordening op te stellen die niet uitgaat van regels en kaders, maar van richtinggevende principes en doelstellingen.

HETPON



OPGERICHT IN
1947



GEVESTIGD IN
TILBURG

KENNISONDERNEMING

STICHTING ZONDER WINSTOOGMERK

AANTAL MEDEWERKERS

20



INTENSIEVE SAMENWERKINGEN

MET UNIVERSEITEN EN ANDERE
KENNISINSTELLINGEN

SPECIFIEKE THEMA'S

- > VEERKRACHT
- > RUIMTE EN MILIEU
- > OMGEVINGSVRAAGSTUKKEN
- > ARBEID
- > CULTUUR
- > ERFGOED
- > MIGRATIE
- > PARTICIPATIE
- > STURING

ONZE OPDRACHTGEVERS

- > PROVINCIES
- > GEMEENTEN
- > ZORG- EN WELZIJNSINSTELLINGEN
- > FONDSEN



Over het PON

Passie voor samen leven

Het PON is een kennisonderneming in het hart van de samenleving. We halen meningen en voorkeuren uit de samenleving op over alles wat mensen bezig houdt. Bij de mensen zelf, in nauwe samenwerking met die mensen. Die voorkeuren en meningen onderzoeken we, analyseren we en duiden we. Met prikkelende aanpakken en innovatieve methodieken. Emoties verbinden we aan feiten, kennis koppelen we aan beleving. We leggen dwarsverbanden die op het eerste gezicht niet zo vanzelfsprekend zijn. En soms ontwrichten we.

Met die uitkomsten en inzichten adviseren we beleidsmakers en bestuurders. Of ze nu bij een gemeente, provincie, woningcorporatie of zorginstelling werken. Zodat ze afgewogen keuzes kunnen maken. Zodat ze bestuurlijk kunnen vernieuwen. En zodat ze een positieve impuls kunnen geven aan de samenleving van morgen.

Stationsstraat 20c
5038 ED Tilburg
+31 (0)13 535 15 35
info@hetpon.nl
www.hetpon.nl