



Visiedocument van de Stichting Noabershof Riessen 2021-2030

Samen zelfstandig wonen



Op de volgende pagina treft u een samenvatting van onze visie aan.

De inhoudelijke informatie en onderbouwing begint op pagina 3.



Samen zelfstandig wonen, de visie van Noabershof Riessen in een notendop.

De feiten

- Er is een dringend en toenemend tekort aan (betaalbare) seniorenwoningen;
- Er is een dringend en toenemend tekort aan (betaalbare) starterswoningen;
- Ouderen blijven (vaak noodgedwongen te) lang zelfstandig wonen in hun (voor hun situatie te) ruime, niet levensloopbestendige woningen;
- Daardoor stagneert de doorstroming en raakt de woningmarkt “op slot”;
- Ouderen kampen met gevoelens van eenzaamheid en onveiligheid;
- Jongeren vertrekken noodgedwongen naar elders.

Een oplossing

De Noabershof, een bijzondere woonvorm.

- Meerdere generaties leven als goede burensamen, met respect voor ieders privacy;
- Mensen ontwerpen zelf hun eigen levensloopbestendige woning en woonomgeving;
- Mensen betalen geen marktprijzen, maar ontwikkelen tegen kostprijs hun eigen project;
- Een gezamenlijke sociale ruimte zorgt voor sociale cohesie in de eigen Noabershof, maar ook de verdere omgeving.

Het resultaat

- Naar lokale behoefte worden meerdere hofjes gebouwd;
- Ouderen kunnen zo lang mogelijk (ook als echtpaar samen) zelfstandig blijven wonen;
- Jongeren krijgen perspectief op een betaalbare woning;
- De doorstroming op de woningmarkt komt op gang;
- Modern noaberschap krijgt een impuls;
- Eenzaamheid en gevoelens van onveiligheid worden bestreden;
- Een besparing op de gemeentelijke zorgkosten.

Onze missie

- In 2030 is Rijssen-Holten een gemeente:
 - o waar ouderen langer en beter zelfstandig kunnen wonen;
 - o waar jongeren makkelijker passende woonruimte vinden.





Visiedocument Stichting Noabershof Riessen

JB

Voorlopig vastgesteld op 30 augustus 2021

Wat willen wij als Stichting Noabershof Riessen?

Onze doelstelling: het opzetten van woonvormen waarin meerdere generaties als goede burensamenleven, met respect voor ieders privacy.

Ons ideaalbeeld: ouderen én jongeren in compacte woongemeenschappen bijeen brengen.

Ons basisbeginsel: ouderen een kans bieden langer zelfstandig te wonen. En tegelijk, de traditie van het *noaberschap*, waarvan de wortels in oost-Nederland liggen, in stand houden en stimuleren. Mede vanuit het besef dat eenzaamheid onder ouderen toeneemt.¹

Voor ons als vrijwilligersorganisatie staat vast dat het naar-elkaar-omzien juist nu, in een sterk veranderende samenleving, een waarde is die bescherming verdient. Er is behoefte aan saamhorigheid en aan een veilige woonomgeving. Er bestaat een groeiende wens zelf de regie te nemen over leven en wonen. Niet alleen bij ouderen.

Dat is de kern van onze visie.

Er is een dwingende maatschappelijke noodzaak om nieuwe woonvormen te ontwikkelen om tijdig in te spelen op de vergrijzing van Nederland, Overijssel in het bijzonder. Maar net zo belangrijk is het jongeren te binden aan de woonplaats waarin ze zich thuis voelen.

In 2040 is één op de vier inwoners van Overijssel 65-plusser, dat zijn 300.000 personen. Het aantal 65+ huishoudens in Overijssel groeit van 140.000 in 2019 tot 210.000 in 2050. Meer dan negentig procent van de Overijsselse ouderen woont nu nog zelfstandig en wil dat blijven doen.

Maar, slechts de helft van de oudere inwoners woont op dit moment in een geschikte woning. Het tekort aan seniorenwoningen loopt naar verwachting in de komende jaren in Overijssel op tot 100.000.²

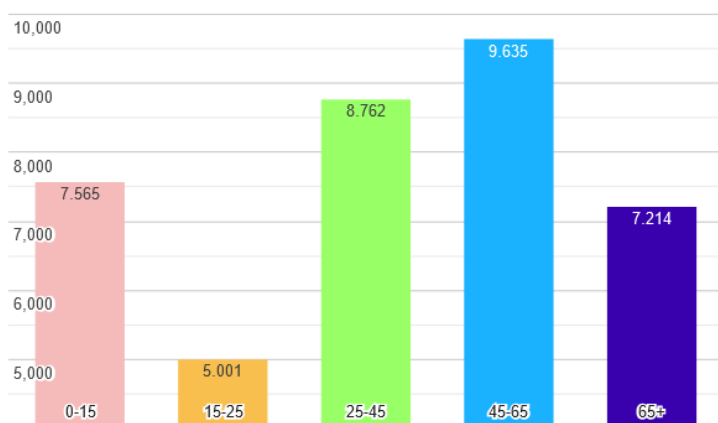
¹ Landelijk Programma 'Eén tegen eenzaamheid' <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/eenzaamheid/aanpak-eeenzaamheid> De gemeente Rijssen-Holten heeft zich op 2 december 2020 bij dit Landelijk Programma aangesloten en actief de regie genomen door het vormen van een lokale coalitie en het opstellen van een nota en een actieplan.

² Bron: Overijsselse bewustwordings-campagne 'Lang zult u wonen' van het gelijknamige advies- en projectbureau voor vraagstukken op het gebied van ouder worden, wonen, welzijn en zorg in Enschede: <https://langzultuwonen.nl/>

Het beeld is in de gemeente Rijssen-Holten niet anders. Het aantal ouderen (65-plus) in onze gemeente stijgt volgens een recente gezondheidsverkenning van GGD Twente in de komende twintig jaar van 20,4 procent nu, naar 26,4.

De demografische ontwikkeling in de gemeente Rijssen-Holten geeft steun aan deze prognose. Het geboorteoverschot daalde tussen 2003 en 2019 van 250 tot 105.³ In 2003 werden er per 1000 inwoners 529 kinderen geboren, in 2019 nog maar 412. In diezelfde zestien jaar steeg de sterfte van 279 tot 307.⁴

Inwoners naar leeftijd - gemeente Rijssen Holten [↗](#)



Leeftijdsopbouw per 1 januari 2020.⁵

Er is sprake van een 'dubbele vergrijzing': ouderen worden ouder en de groep als geheel wordt groter. De gemeente heeft dit onderkend in de nota '*Integrale aanpak langer zelfstandig wonen voor ouderen*', waarmee de gemeenteraad begin 2021 instemde.⁶ De Adviesraad Sociaal Domein adviseerde de gemeente eerder al (in 2020) de bouwopgaven (vooral met het oog op de sociale woningbouw) in Rijssen-Holten te vergroten, omdat:

- er steeds meer ouderen met een hulp- en zorgvraag zelfstandig blijven wonen;
- de vraag naar geschikte woningen het aanbod overstijgt;
- er een stijgend tekort is aan levensloopbestendige woningen;
- er een toenemend tekort is aan starterswoningen;
- starters noodgedwongen buiten de gemeente naar huisvesting zoeken en jongeren dus wegtrekken.

³ 2003 is het jaar waarin Rijssen-Holten de officiële naam werd van de in 2001 samengevoegde gemeente

⁴ Bron: CBS

⁵ Bron: <https://allecijfers.nl/gemeente/rijssen-holten/>

⁶ <https://raad.rijssen-holten.nl/data/raadsvoorstel-raad/raadsvoorstel-nota-langer-zelfstandig-wonen-voor-ouderen/Nota%20Integrale%20aanpak%20zelfstandig%20wonen%20voor%20ouderen.pdf>

Bij dit laatste punt verwees de adviesraad naar de *Bring Back The Youth*-campagne die jongeren tussen de 15 en 25 jaar wil behouden voor onze gemeente.⁷

Als Stichting Noabershof Riessen voelen ook wij een verantwoordelijkheid om jongeren in onze gemeente een perspectief te bieden.

Willen we jongeren een toekomst geven in onze vergrijzende gemeente, dan moeten wij hen in de eerste plaats óók betaalbare huisvesting bieden. Dat is er nu onvoldoende. Door nieuwe woonvormen te ontwikkelen komen elders woningen vrij voor jonge gezinnen en starters op de woningmarkt. We willen helpen die kettingreactie tot stand te brengen. Ons eerste project, Noabershof op 'n Esch, bewijst duidelijk dat dit werkt.

Wij willen ook nadrukkelijk de wensen van verlangens van jongeren laten meewegen in nieuwe projecten. We zijn met jongeren in gesprek om te horen wat er op dit gebied onder hen leeft. We betrekken hen bij onze plannen.

Ons streefdoel: zo lang als dat kan moeten ouderen zelfstandig kunnen wonen en jongeren moeten kansen hebben om betaalbare woonruimte te vinden op de plek waar ze willen wonen. Wij willen beide groepen daarbij helpen.

Ook in Rijssen-Holten zal er in de komende decennia een toename zijn van de zorgvraag en zal de druk op zorgvoorzieningen toenemen. De GGD Twente voorspelt in de gemeente een sterke toename van mobiliteitsbeperkingen en chronische aandoeningen.⁸

In de gemeentelijke nota *Integrale aanpak langer zelfstandig wonen voor ouderen* wordt opgemerkt dat een groot deel van de opgave om inwoners langer thuis te laten wonen op regionaal en lokaal niveau ligt. De gemeente formuleerde mede daarom als beleidsdoel: 'In 2030 is Rijssen-Holten een gemeente waar ouderen langer en beter zelfstandig kunnen blijven wonen'. Dit is in feite een pleidooi voor burgerinitiatieven zoals dat van ons.

Wij gaan de uitdaging graag aan. Onze eerste mijlpaal staat al overeind: Noabershof op 'n Esch, een woonvorm in Rijssen waarin bewoners van verschillende generaties samen het noaberschap in de praktijk brengen, samen leven en naar elkaar omzien. Eind 2021 is dit project van twaalf woningen met een gemeenschapsruimte gereed, waarmee is aangetoond dat onze aanpak werkt. We werken al aan nieuwe plannen.

⁷ Adviesraad Sociaal Domein Rijssen: <https://www.asdrijssen-holten.nl/library/default/files/2020/nov/2020-006%20gevraagd%20advies%20prestatieafspraken.pdf>

⁸ Twentse gezondheidsverkenning, database GGD Twente: <https://www.twentsegezondheidsverkenning.nl/jive>

De tijd is rijp. De noodzaak om juist nu door te pakken, is evident

- Het aantal ouderen in Nederland (drie miljoen nu) zal in 2040 zijn toegenomen tot 4,7 miljoen;
- het aantal geschikte woningen voor senioren houdt de groei bij lange na niet bij;
- de kosten van het leeftijdsbestendig maken van woningen komen soms voor rekening van de gemeenten;
- de extra zorg die deze ouderen nodig hebben komt niet zelden ten laste van lokale overheden. Soms moeten ouderen noodgedwongen vroegtijdig verhuizen naar een zorginstelling. Woongemeenschappen ontlasten het gemeentelijk zorgloket doordat zorg, tot binnen zekere grenzen, door bewoners onderling wordt overgenomen;⁹
- maar: tegelijk vermindert het zorgaanbod in een steeds complexer wordende samenleving;
- het ontbreekt aan landelijk beleid, waardoor beleggers in de woningbouw afhaken;
- gevolg is dat ouderen te lang blijven wonen in huizen die te groot zijn en vaak niet levensloopbestendig zijn.

Het chronische tekort aan de seniorenwoningen raakt het hele woningbouwbeleid. Er is namelijk tegelijk een groot gebrek aan betaalbare woningen voor jongeren, starters op de markt. Door de stagnatie op de woningmarkt stokt de doorstroming.

Begin vorig jaar begonnen de ouderenbonden KBO en PCOB in Overijssel een campagne voor senioren- én starterswoningen.¹⁰ Meer huisvesting voor ouderen leidt volgens de bonden tot meer beschikbare woningen voor jongeren. Het mes snijdt hier aan twee kanten. De ouderenbonden willen dat provincie en gemeenten de regierol pakken nu de marktspelers zelf achterblijven. Bij ongewijzigd beleid zal het tekort aan seniorenwoningen met 20.000 per jaar groeien, voorspellen KBO en PCOB.

In Nederland zijn er inmiddels honderden gemeenschappelijke woonvormen ontstaan, veelal opgezet door burgerinitiatieven. 'Het leidt tot meer sociale cohesie in de buurt en minder eenzaamheid en dus tot meer wel bevinden bij bewoners', schreven Hermien Miltenburg, bestuurslid van de Landelijke Vereniging voor Gemeenschappelijk wonen van Ouderen (LVGO) en Erik Ijpema, voorzitter van de adviesraad sociaal domein van de Utrechtse gemeente Bunnik, in een recent opinieartikel in dagblad Trouw.¹¹

Bunnik besloot onlangs na een motie van de gemeenteraad om in een nieuwbouwwijk van 1200 woningen nadrukkelijk ruimte te bieden aan initiatieven voor gemeenschappelijk wonen. Miltenburg en Ijpema roepen andere gemeenten op dit ook te doen, ze wijzen op bestaande en nieuwe subsidieregelingen voor deze woonvorm.

⁹ Bron: *Proud to be senior*, adviesbureau voor 50-plussers, in Rotterdam: <https://www.proudtobesenior.nl/>

¹⁰ <https://www.vechtdalcentraal.nl/2020/03/kbo-pcob-overijssel-wil-actie-aangaande-woningbouw/>

¹¹ 'In Bunnik kan het, gezamenlijk wonen voor ouderen. Dan elders ook', opinieartikel in Trouw van 29 juli 2021.

Het kaartje hieronder toont de landelijke situatie in 2021, rood zijn de gerealiseerde gemeenschappelijke woonvormen, blauw zijn de gemeenschappelijke woonvormen die in ontwikkeling zijn.¹² Overijssel, toch een provincie met een flinke populatie ouderen, is nog een betrekkelijk onontgonnen terrein. Wij willen daar verandering in brengen.



Hoe gaan wij dat doen?

Bewustwording zien wij als een belangrijke taak. Wij maken senioren via de media en bijeenkomsten bewust van de noodzaak tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Wij attenderen jongeren op de voordelen van het wonen in een omgeving waar mensen naar elkaar omzien.

Bij de uiteindelijke planontwikkeling is consensus voor ons een leidend beginsel. Elk plan wordt uitgevoerd in nauwe samenspraak met toekomstige bewoners, maar ook in overleg met de directe omgeving. Maar daar gaat voor ons iets aan vooraf. Om de haalbaarheid van een project te maximaliseren, zoeken en verwerven wij allereerst een bouwlocatie, omdat blijkt dat dit voor een goede start van een project de belangrijkste en meest tijdrovende hobbel is. Veel CPO-projecten stranden in deze fase.

Direct na verwerving van de grond komen de toekomstige bewoners in beeld. Op deze wijze is Noabershof op 'n Esch in Rijssen opgezet. De planontwikkeling van het hofje op de es in Rijssen is rimpelloos verlopen. Bij alle problemen en besluiten heeft de groep bewoners als collectief naar oplossingen gezocht. Bij de vele beslissingen over de ontwikkeling van dit plan hebben niet de meeste stemmen de doorslag gegeven, maar is er altijd gezocht naar brede overeenstemming. Met succes.

¹² Bron: LVGO, landelijke vereniging gemeenschappelijk wonen voor ouderen.

Wij zijn als Stichting Noabershof Riessen dus geen CPO-vereniging die haar eigen plan tot in detail ontwikkelt, maar een stichting die op zoek wil gaan naar geschikte locaties. Deze bieden we vervolgens aan aan onze achterban. Wij verbinden zo mensen en grond. Deze mensen vormen vervolgens een CPO-vereniging die in nauwe samenspraak het traject verder kan voltooien. Zo wordt het een bouwplan dat door de toekomstige bewoners zelf wordt ontwikkeld en gedragen.

Door deze aanpak blijft het niet bij een enkel initiatief, maar wordt er gebouwd naar behoefte.

Wij zoeken daarbij waar mogelijk samenwerking, bijvoorbeeld met zorgaanbieders, woningbouwcorporaties en andere, soortgelijke initiatieven in de regio. En, wij willen nadrukkelijk ook met onze initiatieven een verbindende rol in de wijk spelen. Bij de Noabershof op 'n Esch worden inmiddels al gesprekken gevoerd met de naastgelegen basisschool en met ViaVie Welzijn over toekomstige vormen van samenwerking om de samenhang in de buurt te versterken.

Uitgangspunt is verder dat we lokaal werken. We schakelen lokale ondernemers in en willen naar lokale behoefte op meerdere plekken een Noabershof bouwen met levensloopbestendige woningen. Daarbij willen we ook jongeren kansen bieden op een betaalbare woonruimte op de plek waar ze zich thuis voelen.

Het bouwen van betaalbare woning komt mede onder handbereik door onze werkwijze. De Stichting Noabershof Riessen werkt met door idealisme gedreven vrijwilligers. Er is dus geen sprake van betaalde krachten, waarvan de kosten moeten worden doorberekend. En de plannen worden door de toekomstige bewoners zelf als CPO-project ontwikkeld. Dat betekent dat de bewoners niet de marktprijs betalen, maar hun eigen plan ontwikkelen tegen kostprijs. Zij nemen daarmee niet alleen de regie in handen over hun eigen woonomgeving en hun eigen woning. Maar ook komt de winst die anders naar de projectontwikkelaar zou gaan ten goede aan de bewoners, in de vorm van lagere kosten.

Ten slotte. In de eerder genoemde nota over ouderenhuisvesting die de gemeenteraad begin 2021 onderschreef, werd het toekomstige beleid mooi onder woorden gebracht: 'In 2030 is Rijssen-Holten een gemeente waar ouderen langer en beter zelfstandig kunnen blijven wonen'.

De stichting Noabershof Riessen onderschrijft die ambitieuze conclusie van harte, maar formuleert haar graag nog iets ruimer:

'In 2030 is Rijssen-Holten een gemeente waar ouderen langer en beter zelfstandig kunnen wonen en waar jongeren makkelijker passende woonruimte vinden.'

Rijssen-Holten, 30 augustus 2021

