



HET DORP REGELT HET ZELF

HART VAN AUSTERLITZ

Bewoners van Austerlitz besloten zelf zorgwoningen in het dorp te realiseren. Toen een woningcorporatie deels uitviel, zette het burgerinitiatief ook huurwoningen neer. 'Als ouderen in het dorp blijven wonen, scheelt dat zorgkosten.'

Austerlitz is een rustig, hecht dorp in de gemeente Zeist met ruim 1.600 inwoners. Er was een dorps huis met gymzaal en een kleine basisschool, maar de bewoners misten zorgwoningen waardoor ouderen in het dorp konden blijven wonen. De burgerinitiatieven Austerlitz Zorgt, Woonstichting NuVoorStraks, de gemeente, het dorps huis, de basisschool, de peuterspeelzaal en woningcorporatie Woongoed probeerden dat samen te realiseren.

Lange adem

In november 2020 werd midden in het dorp het nieuwbouwproject Hart van Austerlitz geopend, met acht seniorenwoningen, een nieuwe school, starterswoningen en sociale huurwoningen. Initiatiefnemer Jan Snijders had er de afgelopen jaren een fulltime vrijwilligersbaan aan, zegt hij. 'Maar het is gelukt en dat geeft voldoening.'

'Het is een project van lange adem', vertelt Jan. 'In 2007 hadden de gemeente, de woningcorporatie en de provincie een adviesbureau gevraagd een dorpsvisie mede op te stellen. Daar werden ook bewoners

bij betrokken. Er was veel bestuurlijke drukte over maar toen het af was, gebeurde er niets. Dat was frustrerend. Als inwoners wilden we tempo maken, om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk in Austerlitz kunnen blijven wonen. We wilden zorg- en welzijnsvoorzieningen in het dorp hebben.'

'We wilden zorg- en welzijnsvoorzieningen in het dorp hebben.'

Zelf regelen

De gemeente gaf de bewoners ruimte om het zelf te gaan regelen. Een initiële werkgroep werd in 2012 een formele zorgcoöperatie waarmee professionele zorg kon worden verleend, gesubsidieerd door de gemeente vanuit de Wmo. De nieuwe coöperatie deed eerst inspiratie op bij andere zorgcoöperaties in Hoogeloon en Elsendorp in Noord-Brabant. 'We hebben nu een dorps team met dorps ondersteuner, een huisarts en een wijkverpleegkundige. Maar liefst 40% van de volwassen bevolking is lid van de coöperatie, voornamelijk uit solidariteit. We hebben ook veel actieve vrijwilligers.'

Ook het nieuwbouwproject Hart van Austerlitz is tot stand gekomen dankzij de inzet van bewoners. 'In 2013 mochten we de trekkersrol van de gemeente overnemen voor de ontwikkeling van Hart van Austerlitz', zegt Jan. 'We wilden in één gebouw een nieuw dorps huis, een basisschool en een peuterspeelzaal. Ook wilden we zorg- en starterswoningen realiseren. De gemeente had al een locatie beschikbaar.'

Er was in het dorp groot draagvlak voor een multifunctioneel gebouw met bewonersinspraak, zo koos het dorp de architect. 'Professionele partijen vonden het spannend om die keuze aan inwoners over te laten', zegt Jan. In 2017 nam de gemeente het weer van de bewoners over.

'We wilden in één gebouw een nieuw dorps huis, een basisschool en een peuterspeelzaal. Ook wilden we zorg- en starterswoningen realiseren.'

Generaties bij elkaar

Jan: 'Met het Hart van Austerlitz wilden we een gebouw neerzetten voor meerdere generaties, jong en oud door elkaar. In Duitsland heb je daar al veel goede voorbeelden van. Op die manier kunnen we het dorps huis op meer manieren inzetten: overdag is er fysiotherapie, een kapper en dagopvang. Het dorps huis is een ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners, en het dorps team van Austerlitz Zorgt houdt er kantoor.'



'Het mes snijdt aan twee kanten nu het ook overdag druk is: het is handig voor inwoners en goed voor de exploitatie van het dorps huis. Zo dient de peuterspeelzaal in de avonden als vergaderruimte. Om zaken als onderhoud en verzekeringen goed te regelen hebben we een Vereniging van Eigenaren opgericht.'

Dorp bouwt en financiert mee

Naast het hoofdgebouw zou Woningcorporatie Woongoed 40 zorg- en starterswoningen bouwen en verhuren. Totdat het in 2015 voor corporaties verboden werd om naast sociale huurwoningen ook in de vrije sector te bouwen. 'Dat probleem hebben we opgelost door zelf de woonstichting NuVoorStraks op te richten', blikt Jan terug. 'We hadden niet die ambitie, maar anders konden we geen zorgwoningen bouwen.'

De financiering van de verschillende functies van het gebouw loopt via diverse kanalen. De school en de peuterspeelzaal worden gefinancierd via de gemeente. Het dorps huis kent meerdere geldstromen: via de gemeente, fondsen, subsidies, crowdfunding en verhuuropbrengsten. De woningcorporatie had een spilfunctie in de bouw van de sociale huurwoningen en het hoofdgebouw.

Het regelen van financiering ging niet vanzelf. 'Er was co-creatie nodig om alles voor elkaar te krijgen', zegt Jan. 'Gelukkig kregen we een opstartsubsidie van de provincie voor het ontwikkelen van de vrije sectorwoningen, want er komt veel voorbereidend werk bij kijken. Slechts twee banken wilden met ons praten en zij eisten gemeentegarantie. De gemeenteraad wilde dat niet meteen verlenen, maar door het dorp te

mobiliseren is het toch gelukt. De bank financierde 70%, de overige 30% hebben we via crowdfunding bij elkaar gebracht. Inwoners konden hun geld voor tien jaar vastleggen tegen 3% rente. Binnen twee weken was het geld toegezegd.'

Pionieren

Jan is trots op wat bereikt is: 'We zijn een van de eersten die een dergelijk project van de grond hebben gekregen. We hebben veel moeten bevechten, want organisaties vonden het risicovol en onzeker. Mooi is dat de bank die ons heeft gefinancierd inmiddels meer van dit soort projecten financiert. Het voorwerk dat wij

hebben verricht, levert dus ook wat op voor andere projecten.'

Ook bij de Rijks- en provinciale overheid zijn zaken in gang gezet die helpen bij het opstarten van burgerinitiatieven. Landelijk organiseren burgerinitiatieven rondom zorg zich onder de naam Nederland Zorgt. De afgelopen jaren is het aantal deelnemende initiatieven flink gegroeid.

Tel zorgkosten mee

Jan wil graag een boodschap meegeven aan gemeenten. 'Als oudere inwoners in hun eigen dorp of

wijk kunnen blijven wonen, scheelt dat de gemeente zorgkosten. Oudere inwoners kunnen makkelijker terugvallen op hun bestaande netwerk en mantelzorg, ze zijn tevredener en minder eenzaam. Per saldo heeft de gemeente lagere zorguitgaven. Belangrijk is dat je als gemeente daarom tijdig een locatie reserveert in een vergrijzende wijk of dorp om zo zorgwoningen in een dorp of wijk te kunnen ontwikkelen. Kijk dus niet alleen naar de locatie- en vastgoedkosten, maar ook naar de gevolgen voor de zorgkosten.'

Jan Snijders was voorzitter van de coöperatie Austerlitz Zorgt.



TIPS

- Zorg als gemeente voor tempo en continuïteit. Uitzoekwerk mag de voortgang niet belemmeren, want vertraging kost veel geld (bijvoorbeeld adviseurskosten, locatiekosten en het risico dat enthousiaste burgers afhaken).
- Als een geschikte locatie naar de hoogste bidder gaat, kan het zijn dat de gebouwen weinig bijdragen aan de wijk. Komen er echter woningen en voorzieningen voor ouderen, dan kunnen zij in hun eigen omgeving en (mantelzorg)netwerk blijven wonen en dat drukt de zorgkosten. Stel schaarse locaties zoals een leegstaande school of kerk tijdig veilig voor ouderenwoningen.
- De gemeente kan de bestemming voor ouderenwoningen en -voorzieningen sturen via het bestemmingsplan, ook als de grond niet van de gemeente is.
- Geef burgerinitiatieven ruimte, geld en advies in de opstartfase. Het Rijk heeft al een stimuleringsregeling voor de opstartfase van burgerinitiatieven. De gemeente en provincie Utrecht en het netwerk voor burgerinitiatieven Omzien onderzoeken of er voor de opstartfase een garantiefonds kan komen.

INTENTIE

- Voldoende voorzieningen zodat oudere bewoners in het dorp kunnen blijven wonen
- Meer generaties met en door elkaar



INTERVENTIE

VASTGOED

Woonstichtingen
Gemeente

PROGRAMMA

Stichting Dorpshuis
School
Austerlitz Zorgt

FACILITIES

Stichting Dorpshuis en anderen

IMPACT

- ✓ Ontmoeting en meer interactie tussen generaties
- ✓ Veel vrijwilligers
- ✓ Minder zorgkosten door preventieve werking van voorziening
- ✓ Inspirerend voorbeeld voor andere initiatieven



Intentie

Inwoners van Austerlitz vinden dat leefbaarheid in het dorp betekent dat ouderen in het dorp moeten kunnen blijven wonen, ook als ze meer zorgbehoevend worden. Samenleven doe je samen met en voor verschillende generaties.

Interventie

Om hierop in te kunnen spelen is Hart van Austerlitz gerealiseerd. Hart van Austerlitz bestaat uit een gemeenschapsgebouw met school, peuterspeelzaal en dorpshuis. Daarnaast is er een mix van starterswoningen, sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen voor ouderen. Dit werd mogelijk door

samenwerking tussen diverse partijen en met financiële steun uit diverse bronnen. Een substantieel deel van de financiering van de vrije sector huurwoningen is via crowdfunding opgehaald bij particulieren uit het dorp. Met behulp van deze steun in combinatie met gemeentegarantie kon 70% van de benodigde investeringskosten voor de huurwoningen in de vrije sector bij de bank geleend worden.

Impact

Hart van Austerlitz is eind 2020 geopend maar nu al is duidelijk dat het bijdraagt aan de ontmoeting en interactie tussen verschillende generaties. Het initiatief heeft veel mensen aangespoord om vrijwilliger te

worden. Er worden in toekomst minder zorgkosten verwacht omdat ouderen makkelijker kunnen terugvallen op bestaande netwerken en mantelzorgers. Tenslotte is Hart van Austerlitz een inspirerend voorbeeld voor andere initiatieven, ook dat is impact!

