



who cares

## Almere Haven: Prachtdorp

**Gerard Jan Hellinga**

Willeke Oxener

Antje de Groot

Harry Mars

Anke van Beckhoven

Caro van Dijk

Hetty Welschen

Han van Diepen

Anita Wijnholds

**Stedenbouwkundige  
Community Planning**

zorg manager,

directeur bouwbedrijf,

bestuurskundige,

Praktijkbouwer sociaal domein

architect,

bestuurder

samenwerken en veranderen

manager Vastgoed

landschapsarchitect

**ISMaatwerk bv**

Zorggroep Almere

Trebbe bouw/ontwikkeling

ISMaatwerk

7 Zebra's

Caro van Dijk architectuur

Welschen e.a.

woningcorporatie de Goede

Stede Almere.

HZA stedenbouw&landschap

# Almere-Haven: PRACHTDORP!

## **Duurzaam wonen, zorgen en ontmoeten in Almere-Haven**

'Houd het geld in het dorp. Dat levert honderden euro's per huishouden per maand op.' Dat is het uitgangspunt van ons voorstel. We maken van Almere-Haven een dorp waar elkaar helpen wordt gewaardeerd. Waar ouderen langer zelfstandig wonen, waar bewegen en ontmoeten gewoon is, waar jong en oud kennis delen. Kortom: een plek waar je goed oud kunt worden en waar de vraag 'Who cares?' niet gesteld hoeft te worden.

Hoe we dat aanpakken? Door ruimtelijke vernieuwing in Almere-Haven te combineren met een Hofevolutie. We activeren lokaal vermogen dat tot nu toe vanuit een beheerend en verzorgende attitude onbenut is gebleven. We kiezen voor een community-aanpak met bewoners, om het economisch potentieel te ontsluiten en te komen tot tot een gedragen proces. In dit businessplan leest u meer over onze aanpak.

### **1. Essentie van ons voorstel**

Ons voorstel kent twee onderdelen:

- Creëren van belevingszones
- Versterken van de hofstructuur door een Hofevolutie

#### **Creëren van belevingszones**

In het primaire ontwerp van onze inzending hebben wij drie belevingszones beschreven die voor senioren belangrijk zijn. In onze inzending werken wij één zone uit als voorbeeld: *Zorgcentrum De Overloop, SG De Meergronden en het Dorpshart*.

We kiezen voor deze zone omdat we hier met beperkte ruimtelijke ingrepen tal van mogelijkheden creëren voor het versterken van de zorg, van mogelijkheden voor nieuwe woonvormen, het verbinden van jong en oud en het betrekken van ondernemers in het centrumgebied. Een sterk dorpshart verhoogt de leefbaarheid, draagt bij aan de waarde van het vastgoed, en voorkomt dat jongeren wegtrekken.

#### **Versterken van de hofstructuur door een Hofevolutie**

De hofstructuur is kenmerkend voor Almere-Haven. Bewoners waarderen de hoven en willen er oud worden. Maar er zijn knelpunten:

- bewoners hebben over-ruimte, hun huis is te groot;
- de hofbewoners willen verjonging, zij vrezen een vergrijsd Almere-Haven met vereenzaming en wegvallen van voorzieningen.

Kortom: de hoven zijn aan vernieuwing toe. Renovatie en onderhoud is nodig. De gemeente beoogt bovendien een energietransitie; Almere-Haven moet 'van het gas'.

De hoven zijn het fundament waarop we verder bouwen. Hoe vernieuwen we de hoven? We beogen een Hofevolutie op alle aspecten die voor bewoners belangrijk zijn: wonen, gezondheid, welzijn, ontmoeting:

- Bewoners schuiven aan de ontwerptafel en participeren in de Hofevolutie; zij bepalen zelf hoe zij willen leven en wonen in Almere-Haven.
- Eigenaarschap van bewoners in vormen van deeleconomie in zorg, welzijn, dagbesteding, energie.
- Collectieve zorg en welzijn wordt anders en dichtbij huis georganiseerd, waardoor mensen langer thuis wonen. De druk op de formele zorg vermindert. Er ontstaat samenspel tussen informele en formele zorgers die elkaar aanvullen en versterken.
- Woningdelen maakt gemengd wonen van jong en oud mogelijk.

#### **Onze visie**

Door de ruimtelijke inrichting van een Belevingszone en de versterking van de Hofstructuur realiseren we de kernelementen van onze visie:

- mengen van jong en oud;
- aantrekkingskracht versterken voor nieuwe bewoners;

- zorg en welzijn voor de kwetsbare groep dicht bij huis organiseren;
- versterken van de deeleconomie, lokale economie en ondernemerschap in het dorpshart;
- een doorlopende route creëren in de openbare ruimte waar wat valt te beleven;
- voorzieningen op schaal aanbrenge(n) waardoor het aantrekkelijk is om in Almere-Haven te (blijven) wonen;
- nieuwe woonvormen creëren.

We sluiten daarmee aan bij de Almeerse aanpak Wijkgericht werken.

## 2. Inspiratiekisten

Onze visie hebben we vertaald naar twee inspiratiekisten met kansen en mogelijkheden om de ambitie waar te maken. Deze inspiratiekisten zijn tot stand gekomen in een *Ontwerpfestival* met bewoners en een *Expertmeeting* met experts<sup>1</sup> op het gebied van zorg, wonen, welzijn, energietransitie, alternatief geld, big data. De inhoud van de kisten is getoetst in de *feedbackbijeenkomsten*, georganiseerd door het Woningbouwatelier.

De inspiratiekist biedt aanpakken om bewoners te inspireren. We gaan ons voorstel in samenspraak met de bewoners en partners vormgeven en definitief maken. De bewoners moeten belang hebben bij de veranderingen, bijvoorbeeld doordat zij het merken in hun huishoudboekje. Daarnaast willen we dat ze zeggenschap hebben en eigenaar zijn van de veranderingen. De Hofevolucie biedt daartoe gelegenheid. We starten bij wat mensen zelf aangeven over hoe ze oud willen worden in Almere-Haven.

De duurzaamheid van onze oplossingen ligt in de procesaanpak. Keuzen en ontwerpen worden in co-creatie met bewoners en overige stakeholders gemaakt. We versterken de bestaande infrastructuur en mogelijkheden door voort te bouwen op wat er al is.

### Inspiratiekist voor de beleevingszone Overloop–Meergronden-Dorpshart

In de zone *Zorgcentrum De Overloop - SG De Meergronden - Dorpshart* zien we een versnipperde ruimte. Er staan hekken langs de busbaan, er zijn parkeerterreinen en SG de Meergronden is afgesloten. Er is onzekerheid over het blijven van iconische gebouwen en functies zoals SG de Meergronden en de Overloop.

De huidige kwaliteit van de fysieke ruimte maakt relaties en uitwisseling tussen jong & oud nauwelijks mogelijk. De ondernemers in het winkelcentrum hebben het zwaar, panden staan leeg.

In de beleevingszone zoals wij die voorstellen nodigt het gebied uit tot contact tussen jong en oud. We willen toe naar een doorlopende route waar het goed toeven is, waar bewoners wat zien, beleven en ontmoeten. Waar je verleid wordt even verder te gaan. Met rustmomenten en leugenbankjes.

Hoe doen we dat? In de inspiratiekist zitten de volgende ideeën:

#### a. Positionering van een Odensehuis op SG De Meergronden of De Overloop

Het Odensehuis is een plek voor (beginnend) dementerenden en draagt bij aan een inclusieve wijk. Iedereen die te maken krijgt met een beginnende vorm van dementie is welkom in een Odensehuis. De deelnemers bepalen zelf wanneer ze komen, aan welke activiteiten ze meedoen en welke ervaringen zij uitwisselen met andere bezoekers. Zo wordt invulling gegeven aan een hernieuwde vorm van zingeving.

Door de positionering op de SG De Meergronden of in De Overloop worden jong en oud met elkaar verbonden. Zorggroep Almere, SG De Meergronden, Vrijwilligers Mantelzorg Centrale Almere zijn bij het realiseren onze partners.

---

<sup>1</sup> Deelnemers expertmeeting: Rob van Hilten, CEO Quin; Steven Han, raad van bestuur Zorggroep Almere; Han van Diepen, manager vastgoed Woningstichting Goede Stede; Antoine Maartens, Urgenda; Nico de Boer, ontwikkelaar sociale sector; Ludan Schmid, Xpertise Wonen en ErInThuis.; Robbert Hemmen, directeur Groene Reus; Gerard van der Wel - Changing Values/ServiceWijzerOnderzoek; Erik Eijsbouts, architect BDG Almere, Gert Jan Hagen SPRINGCO.

#### **b. Fysieke verbeteringen in de openbare ruimte**

- groen opschonen en hekken verwijderen bij de busbaan;
- voorplein verbeteren bij De Overloop;
- tuin en plein maken in combinatie met Odensehuis;
- aantrekkelijke wandelroutes maken voor ouderen;
- plekken voor spel, beweging, sport en ontmoeting creëren op de pleinen en langs de routes.

De gemeente Almere is hier onze partner.

#### **c. Sg De Meergronden als plek om jong en oud te verbinden**

- jongeren die een maatschappelijke rol en stages vervullen in woonzorgcentrum De Overloop en zo de kwaliteit van dienstverlening versterken;
- uitruilen van ambachten tussen oud en jong in De Roef;
- een sociale sportschool in De Meergronden om bewegen van ouderen in de Overloop te stimuleren en generaties met elkaar te verbinden.

De Meergronden, de Academie van de Stad en mogelijk Urban Invest (eigenaar van de Roef) zijn hier onze partners.

#### **d. Verbouwingen om de fysieke relatie te maken tussen wonen en gebruik**

- Parkwoningen bij De Meergronden: pioniers starten het kennisdelen van jong en oud bij De Meergronden;
- De Roef als toekomstig Paleis voor Volksvlijt en centrum voor discussie over burgerinitiatieven, ondernemerschap, buurtmarkt, sociaal ondernemers en integratie statushouders, en inspiratieplek voor verduurzamen eigen huis;
- een openbare ruimte die geschikt is voor ouderen - met de mogelijkheid om een pauzemoment te nemen.

De Meergronden, de gemeente en mogelijk Urban Invest zijn hier onze partners.

### **Inspiratiekist voor de Hofevolutie**

De functies van het vastgoed zijn gedateerd. Ingrepen zijn dan ook nodig om de hoven toekomstbestendig te maken.

Geen Hofevolucie zonder actieve betrokkenheid van bewoners. Een blauwdruk bestaat niet, de evolutie is lokaal, specifiek en toegesneden op een buurt. Daarom maken we eerst een profiel van hofbewoners in Almere-Haven: wie zijn ze, wat is hun leefstijl en samenstelling, de omvang van het huishoudboekje? Daarnaast creëren we inzicht, betrokkenheid en duurzaamheid met de volgende maatregelen.

#### **a. Inzicht in geldstromen in de wijk**

Focus van de Hofevolucie is de vraag 'hoe houden we het geld in de wijk? Waar zit verborgen vermogen? Wat zijn subsidiestromen?' De evolutie moet merkbaar zijn in het huishoudboekje van de bewoner. We willen de financiële draagkracht en lokale economie versterken. Daarom zorgen we ervoor antwoord te krijgen op vragen als: welke geldstromen zijn lokaal beïnvloedbaar, welk deel van het geld kan anders worden georganiseerd? De gemeente is hier onze partner.

#### **b. Inzet van #Havenaartjes**

We waarderen de inspanningen van bewoners voor de wijk met punten, vouchers of een eigen munt: de #Havenaar. Zo creëren we extrinsieke motivatie die mensen in beweging brengt. Het wordt eenvoudiger om hulp te vragen, omdat bewoners weten dat er iets tegenover staat. Wanneer de #Havenaartjes ook in lokale winkels kunnen worden uitgegeven, versterkt dit de positie van de winkels in het centrum. Qoin, bedrijven, welzijnsorganisatie, vrijwilligerscentrale, gemeente zijn onze partners.

#### **c. Meer verbinding door een wijk- en zorgcoöperatie**

Een fysieke wijk- en zorgcoöperatie, voor en door inwoners en jongeren. Dit 'wijkbedrijf' verbindt voldoende-zelfredzame inwoners aan minder-zelfredzame inwoners in Almere-Haven. De wijkcoöperatie levert producten en diensten die ondersteuning bieden op algemene dagelijkse levensverrichtingen, wonen en mobiliteit.

De coöperatie is een lokaal burgerinitiatief waarin burgers diensten en advies op het gebied van zorg en welzijn aanbieden. Door diensten zoals maaltijden verzorgen, hulp bij indicaties en soms ook verpleegkundige zorg, kunnen kwetsbare mensen langer thuis wonen. Deelnemers willen voorzieningen voor ouderen, chronisch zieken of mensen met een beperking behouden en anders organiseren, en daarmee bijdragen aan de afname van zorgkosten. De coöperatie koopt zelf de zorg in en stelt daaraan eigen kwaliteitseisen. Zorggroep Almere, gemeente, zorgverzekeraars, Vrijwilligerscentrale, wijkteam en welzijnsorganisatie, Academie van de Stad zijn hierbij onze beoogde partners.

#### **d. Laagdrempelig contact via Almere-Haven Connect**

Almere-Haven Connect is een website die zorg op afstand biedt. Informatie en diensten op het gebied van gemak, welzijn, wonen en zorg in Almere-Haven staan bij elkaar. Zorgontvangers en Zorgverleners worden toegerust met een Ipad. De website is zo gemaakt dat bewoners met een klik of een tik op een plaatje bij de informatie komen die zij interessant vinden. Bijvoorbeeld: activiteiten in de buurt, contact met wijkverpleegkundige of huisarts, diensten aan huis bestellen zoals de kapper, een bibliotheekboek of een klusjesman. Bewoners kunnen zelf meteen iemand spreken én zien via beeldbellen. Zorggroep Almere en Compaan zijn hierbij onze beoogde partners.

#### **e. Ruimte voor nieuwe woonvormen in De Meergronden en de hoven**

- De Meergronden kan nieuwe huisvesting voor ouderen en jongeren bieden.
- De hofhuizen worden getransformeerd naar meer-generatiewoningen.

We bekijken met bewoners wat zij als eerste willen oppakken en wat hun wensen zijn. Samen met hen pakken we de hoven aan. We transformeren de hoven, en vullen aan met nieuwbouw vanwege het groeiende aantal inwoners. Zo ontstaat meer volume voor passende voorzieningen. Trebbe Bouw, Goede Stede en de overige corporaties zijn hierbij onze beoogde partners.

#### **f. Energietransitie óf energiecoöperatie per hof**

Momenteel betalen Almeerders jaarlijks circa 150 miljoen euro aan energiebedrijven buiten de stad (inclusief buitenland). Een deel van dit geld kan bespaard worden en voor een groot deel in Almere blijven als het besteed wordt aan in Almere opgewekte energie.

Er is al een eerste plan: in samenwerking met Ymere gaat De Groene Reus 'gratis' zonnepanelen aanbieden aan huurders van Ymere in Almere. Huurders hoeven niet zelf te investeren, maar krijgen jaarlijks 25 jaar lang 15% korting op hun energierekening. Daarnaast biedt De Groene Reus via een andere partij warmtepompen in huur/koop-variant aan. Gemiddelde investering is ca. €2.500,- per woning. Dat geld kan via een lening geleverd worden.

Een andere mogelijkheid is dat bewoners per hof gezamenlijk elektriciteit en warmte opwekken, opslaan en wellicht leveren aan anderen. Het is hierbij noodzakelijk dat de vastgoedeigenaren, ook de woningcoöperaties en VvE's, vanaf de start betrokken worden. Het gezamenlijk opwekken van warmte is kosteneffectief. Echter, de huidige warmtewet stelt hoge eisen aan de levering van warmte. Het opzetten van een coöperatie vraagt veel van bewoners; De Groene Reus is hierin onze partner. Zie ook hieronder onze strategie om Almere-Haven energie neutraal te maken.

### **1. Globaal plan van aanpak**

Het globale plan van aanpak bestaat uit twee delen:

- Een visie formuleren voor Almere-Haven waar belevingszone en de Hofevolucie deel vanuit maken.
- Een strategie om Almere-Haven energieneutraal te maken

#### **1. Een visie voor Almere-Haven**

We formuleren een integrale visie, werken de belevingszones uit en komen tot een herinrichting van de hoven. We brengen gemeente, bewoners, ondernemers, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen samen om hieraan te werken. Hiervoor gebruiken de methodiek van Community Planning. Community Planning is een snel en interactief planproces waarbij

communicatie, participatie en ruimtelijk ontwerp in een geïntegreerd proces worden uitgevoerd. Duurzame plannen worden bij voorkeur gemaakt met alle relevante stakeholders, is onze visie.

Na negen maanden Who Cares en feedback van bewoners en stakeholders zijn wij ervan overtuigd geraakt dat een integrale, samenhangende visie voor Almere-Haven nodig is. Er zijn vele goede projecten en initiatieven, maar samenhang en draagvlak lijken te ontbreken.

De belangrijkste stappen in deze aanpak zijn:

- Startbijeenkomst met belangrijkste strategische stakeholders (gemeente, woningcorporaties, zorgpartijen) om de randvoorwaarden voor het proces en de visie te bepalen;
- Startbijeenkomst voor de buurt, tevens start werving deelnemers aan participatieproces. Tijdens de werving worden de randvoorwaarden continu gecommuniceerd;
- Ontwerpfestival;
- Uitwerken resultaten en toetsing door opdrachtgevers;
- Publiekspresentatie;
- Procesdocument en visie.

## **2. Een strategie om Almere-Haven energieneutraal te maken**

'*Houd het geld in het dorp*' is het uitgangspunt van ons voorstel. Anders omgaan met energie is één van de manieren om geld in het dorp te houden. We zien twee stappen om de energietransitie te bereiken:

- Verkopen van woningen tegen WOZ-waarde
- Financiering van energietransitie uit drie geldstromen

### **Verkopen van woningen tegen WOZ-waarde**

Corporaties bieden huurders aan hun huis te kopen tegen WOZ-waarde door de inleg van pensioen. De veronderstelling is dat als de huurder zijn woning kan verwerven tegen WOZ-waarde, hij/zij er nu op vooruitgaat en straks genoeg inkomen heeft. De woning kan 'om niet' in handen komen van de huurder door een bruterij te maken: aankoopschuld woning versus gespaard vermogen in pensioenfondsen. De huurder heeft dan weliswaar geen, of nog een klein deelpensioen, maar ook geen vaste huurlasten meer. De woning wordt zijn nieuwe pensioen. Met alleen AOW, en eventueel klein restant pensioen, dient de bewoner bij pensionering rond te komen. Er ontstaat dan nog steeds ruimte om pensioen op te bouwen.

Vanuit de overheid zal deze transactie fiscaal vriendelijk gemaakt moeten worden. De voordelen van deze transactie zijn:

- De huurder wordt eigenaar.
- De buurt wordt draagkrachtiger.
- Er ontstaat een gemengde koop/huur-wijk.
- Situaties van scheefhuur kunnen afgebouwd worden.

### **Financiering van energietransitie uit drie geldstromen**

We zien drie manieren voor de financiering van energietransitie:

- We zetten de opbrengsten van de verkoop van sociale huurwoningen in voor de transitie van het betreffende woonblok.
- Er dient een vernieuwende integrale bijdrage te komen vanuit de overheid: Europees, Rijks, Provincie en gemeentelijk. Dit om de energietransitie te stimuleren en de huidige EIA, SDE+, ISDE, STEP, MIA-subsidiepotjes te vervangen.
- De eigenaar levert een bijdrage; hij heeft immers in de toekomst voordeel bij de energietransitie.

Door deze drie geldstromen te koppelen, kunnen er veel grotere energiestappen gezet worden dan de huidige en ontstaan er mogelijkheden om de ingezette stroomversnelling te vernieuwen. Er ontstaat dan een integraal budget vanuit de sociale volkshuisvesting, overheid én eigenaars voor de energietransitie van hun blok.

Eén van de punten in de Hofevoluitie is het verduurzamen van de woningvoorraad en deze beter toekomstbestendig te maken. Zowel kopers als corporaties kunnen nu een gezamenlijke

subsidieaanvraag doen voor een (energie)transitie in het kader van de doelstelling '2050 aardgas-vrij'.

Het is mogelijk te experimenteren op blok- en wijkniveau en een energiecoöperatie op te richten met doelen zoals benoemd in de documenten Who Cares en Energieneutraal 2050. Het uitwerkingsvoorstel van de groene reus past hier in.

Voor particulieren wordt de energietransitie verduidelijkt met het inrichten van een digitale en fysieke renovatie- en transitiewinkel, volgens model Reimarkt. Bewoners kunnen zich hier informeren en laten voorrekenen welke mogelijkheden zij hebben in verduurzaming van hun woning en zo bijdragen aan een CO2 neutraal Almere-Haven. Samenwerking met corporaties als aanjager en 'massamaker' is daarbij essentieel.

## 2. Processtappen en fasering

De volgende processtappen worden waar mogelijk parallel uitgevoerd:

Doorlopend:	Analyse van Almere-Haven
Stap 1: november 2017	Interactieve bijeenkomst
Stap 2: januari 2018	Stadsdebat 'Toekomst van Almere-Haven'
Stap 3: februari 2018	Verdiepende gespreksronde over de Hofevoluitie
Stap 4: maart tot juni 2018	Vorbereiding Hofevoluitie
Stap 5: mei 2018	Eerste stappen naar realisatie

### **Doorlopend: analyse van Almere-Haven**

We versterken en verrijken de analyse van Almere-Haven die we hebben gemaakt. Met focus op de thema's: 1) bewoners (complementariteit van jong en oud, vraag naar diensten, uitwerking voor huurders/kopers), 2) financiën (geldstromen in de wijk, huishoudboekje bewoners), 3) stakeholders (plannen, vastgoedopgave, financiële opgave van Woonzorgcentrum de Overloop en SG de Meergronden)

### **Stap 1: november 2017 – interactieve bijeenkomst**

We organiseren een interactieve bijeenkomst waarin we onze inzending delen met alle bewoners en organisaties die hebben bijgedragen in de verschillende workshops.

**Resultaat: alle partijen zijn geïnformeerd en enthousiast over de volgende stap.**

### **Stap 2: januari 2018 – stadsdebat 'Toekomst van Almere-Haven'**

We organiseren een stadsdebat met de titel 'Toekomst van Almere-Haven'. We brengen stakeholders met elkaar in gesprek over de toekomst van Almere-Haven: winkeliers, woningcorporaties, bewoners, gemeente en anderen spreken. Het doel: een gebiedsvisie formuleren voor Almere-Haven, inclusief de belevingszone *Overloop-SG Meergronden-Dorpshart*. De belevingszone wordt aan alle stakeholders voorgelegd en met hen concreet gemaakt. De kernvraag voor het stadsdebat is de volgende.

Wat is de stip aan de horizon voor het gebied, met aandacht voor:

- profiel toekomstige bewoners;
- economische activiteiten en positie van ondernemers;
- visie op verdichting en nieuwbouw, met functies zoals sport, recreatie en groen;
- analyse onroerend goed;
- revitalisering van iconische gebouwen en functies van De Overloop en Meergronden.

**Resultaten:**

- een duurzame, breed gedragen en integrale visie van alle relevante stakeholders (gemeente, bewoners, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen);
- een kansen- en randvoorwaardenkaart met een lijst van prioriteiten en een actieplan voor Almere-Haven inclusief wie waarvoor aan de lat staat.

### **Stap 3: februari 2018 - verdiepende gespreksronde over de Hofevoluitie**

Stakeholders zoals gemeenten en woningbouwcorporaties beantwoorden vragen over de Hofevoluitie en bespreken welk eindbeeld ze voor ogen hebben. Wat wordt het: renovatie,

transformatie naar duowoningen, meer-generatiehuizen? Ook spreken zij over tijdlijn, fasering, budget en de beslissingsruimte voor de hofbewoners; waar mogen zij over meepraten?

### Resultaat: Randvoorwaardenkaart Hofevolucie

#### Stap 4: maart tot juni 2018 - voorbereiding Hofevolucie

Er wordt een keuze gemaakt voor een pilothof waarmee we aan de slag gaan met innovatie. De inspiratiekist ligt op tafel en met bewoners bepreken we hun kijk op hun hof. Met hen kiezen we de elementen die aanspreken. We realiseren ons terdege dat de inspiratiekist alleen gaat werken wanneer we met bewoners komen tot een gedragen keuze voor de economie. We organiseren een ontwerpessie met een hof. Het moment van herinrichten van de hoven grijpen we aan voor de herinrichting van de economie in de wijk. Aan tafel zitten jong en oud; huidige bewoners en toekomstige bewoners. In deze ontwerpessie gaat het over vragen als: hoe wilt u wonen en wat wilt u delen met uw burens? De Hofevolucie heeft een schok nodig. Op tafel liggen o.a. ontwerpen van duo-woningen en een kaartenset met voorbeelden van de economie.

#### Resultaten:

- een Hofplan voor de realisatie van de pilothof met een keuze voor woonconcepten;
- scenario's voor een economie in de pilothof.

#### Stap 5: mei 2018 - eerste stappen naar realisatie

Er wordt gestart met kleine interventies zoals: anders organiseren van tafeltje dekje en dagbesteding.

### 3. Het team

De kracht van ons team ligt in onze integrale blik. Hierdoor worden zorg, wonen, ruimtelijke omgeving en bouw versterkt. We zien een regierol in de realisatie weggelegd voor het Woningbouwwaterier. Het team bestaat uit de volgende personen, met achter de namen hun specialisme:

- **Gerard Jan Hellinga**, ISMaatwerk: stedenbouwkundige/architect en expert in Community planning. Maakt door middel van interactieve bijeenkomsten ruimtelijke plannen die draagvlak hebben bij alle partijen én die uitvoerbaar zijn.
- **Harry Mars**, ISMaatwerk: organiseert interactieve sessies die resulteren in een uitvoerbaar plan.
- **Caro van Dijk**, Architect: maakt ruimtelijke ontwerpen van toekomstscenario's in de zorg.
- **Anke van Beckhoven**, 7Zebra's: ontwerpt interactieve samspraakprocessen met bewoners in Almere-Haven, maakt vertaling van plan naar praktijk, is realisator van nieuwe aanpakken en praktijken in sociaal en ruimtelijk domein.
- **Antje de Groot**, Trebbe Bouw: maakt studies over haalbaarheid naar verbouw en nieuwbouw, scenario's voor verduurzamen, investeren in vastgoed.
- **Han van Diepen**, GoedeStede: volkshuisvester met uitdaging CO2 neutraal maken van woningbouwbezit voor 2050.
- **Willeke Oxenaar**, Zorggroep Almere: versterkt zelfredzaamheid van bewoners door professionele en informele zorg te verbinden; gaat onder meer over de realisatie van het Odensehuis en AlmereHaven-Connect.
- **Hetty Welschen**, bestuurslid Odensehuis Amsterdam: innovator in burger- en overheidsparticipatie, integraal denker en innovator in zorg en welzijn, heeft kennis van overheid en sociaal domein, is verbinder tussen verschillende domeinen.



## 6. Economische en niet-economische kosten en baten in een overzicht

We presenteren verschillende ideeën om Almere-Haven tot een Prachtdorp te maken. In de tabel hieronder brengen we de kosten en opbrengsten van de verschillende elementen uit de interventiekisten in beeld.

### Odensehuis

Doelgroep en Partners	Voor dementerende ouderen en hun mantelzorgers of informele netwerk. Ook vrijwillige inzet van buurtbewoners/studenten/leerlingen. Stageplekken voor De Meergronden en Mbo (opleiden personeel zorg en welzijn) Partners: Zorggroep Almere, SG De Meergronden, Vrijwilligers Mantelzorg Centrale Almere
Investing	Exploitatiekosten ongeveer € 220.000 Mogelijke vormen van financiering : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sponsoren, donateurs en legaten</li> <li>- middelen uit Wmo en Wlz cliënten benutten; reductie bestaande capaciteit dagbesteding</li> <li>- regeling kortdurend verblijf voor meerdaagse zorgpauzes</li> <li>- inkomsten voor gebruik van de ruimtes</li> <li>- eigen bijdragen en PGB</li> </ul>
Opbrengst in €	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daling gebruik psychofarmaca door uitstel of afbouw medicatie.</li> <li>- Uitstel huisartsbezoek.</li> <li>- Ouderen kunnen langer thuis wonen, sociale infrastructuur blijft intact.</li> </ul>
Maatschappelijke opbrengst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empowerment: betrokkenen herkennen en erkennen de situatie zo vroeg mogelijk.</li> <li>- Perspectief: betrokkenen krijgen ondersteuning vanuit een niet-medische benadering. Mogelijkheden creëren om je nuttig te maken en daaruit voldoening te putten.</li> <li>- Inzicht: betrokkenen krijgen informatiebronnen en de sociale kaart zodat zij zich voorbereiden op de stappen die onherroepelijk later in het proces van dementie komen gaan.</li> </ul>

### #Havenaartjes

Doelgroep en Partners	Voor alle inwoners van Almere-Haven Partners: Qoin, bedrijven, welzijnsorganisatie, Vrijwilligerscentrale, gemeente
Investing	Vorbereiding & lancering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan &amp; realisatie partnerschap + 40 winkels = € 40K</li> <li>• Neerzetten infrastructuur € 25k</li> <li>• Mark/com kosten: €35k lancering eerste jaar.</li> </ul> Totale kosten lancering: €100K Operationeel <ul style="list-style-type: none"> <li>• Currency As A Service (Qoin): € 30k per jaar.</li> <li>• Community management € 60 - 80k per jaar</li> <li>• mark/com € 30k per jaar on-going.</li> <li>• Afschrijving (vorbereiding en lancering a 100k/5 jaar =) 20k</li> </ul> Totale kosten per jaar: €140 - 160k per jaar. Excl. Afschrijving: €120k - €140k.
Opbrengst in €	Niet ter dekking W&V, wordt gebruikt ter dekking van de in omloop zijnde currency. Deze worden uiteindelijk besteed bij deelnemende winkels. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 instellingen &amp; overheid: elk €50k punten = 150k punten</li> </ul> Hiermee groeit de omzet van deelnemende MKB met ± € 3.7k per ondernemer per jaar.

	<p>Uitvoeringskosten van instellingen kunnen significant verbeterd worden. Op basis van maatwerk per instelling kunnen deze opbrengsten &gt; €100k per instelling per jaar zijn.</p> <p>Bijdrage aan winst en verlies van het "Havenaartjes":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 instellingen &amp; overheid a €18k deelnamekosten = €54k</li> <li>• 40 winkels a €0,7k: €28k</li> <li>• transactiekosten &amp; 'pay-per-seat': € 40k – 60k</li> </ul> <p>Totale operationele inkomsten: €120k - €140k</p>
Maatschappelijke opbrengst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Door inwoners 1) te belonen voor het bieden van burenhulp, doen van vrijwilligerswerk en vertonen van gewenst gedrag en 2) hen een middel aan te reiken waarmee zij eenvoudig zien aan welke hulp er in hun buurt behoefte is, zijn ze sneller bereid in de buurt te helpen. Voor mensen met een hulpvraag wordt het eenvoudiger om hulp te vragen wanneer zij hier iets tegenover kunnen stellen en het netwerk zelf ook iets kan bieden. Door de de toenemende interactie raken mensen (onder meer senioren) minder snel in een isolement.</li> <li>- Maatschappelijke organisaties, instellingen en overheid krijgen de beschikking over nieuw instrument om gericht beleid uit te voeren. Dit leidt tot a) vermijden van vermijdbare kosten en b) meer impact te realiseren. Er zijn heel concrete waarde-proposities voor onder meer zorg, wonen, werk, schuldhulp, participatie en afval.</li> <li>- MKB-ondernemers in Almere missen een goed functionerend klantenbindingsprogramma om klanten te werven en te binden dat dezelfde kracht heeft als bijvoorbeeld Airmiles.</li> </ul>

### Meer verbinding door een wijk- en zorgcoöperatie

Doelgroep en Partners	Voor alle inwoners van Almere-Haven Partners: Zorggroep Almere, gemeente, zorgverzekeraars, Vrijwilligerscentrale, wijkteam en welzijnsorganisatie, Academie van de Stad.
Investering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 90.000 voor de inrichting van de wijkcoöperatie, 20 uur per week voor 1 jaar kwartiermaker.</li> <li>- Kosten dagbestedingscoach: €3.320 o.b.v. Prestatie Dagbesteding basis H531 per dagdeel en € 36,85 prestatie Vervoer dagbesteding /dagbehandeling V&amp;V H803 per aanwezigheid dag € 7,01.</li> <li>- Financiering uit de vervangingswaarde professionele inzet.</li> <li>- Investering door zorgverzekeraar gewenst.</li> <li>- Van de gemeente wordt een bijdrage verwacht uit de WMO.</li> </ul>
Opbrengst in €	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opbrengsten per jaar: € 48.904. Vrij besteedbaar voor de wijk-coöperatie: € 45.584.</li> <li>- Wonen in een hof leidt tot afname van gebruik van WMO-budget.</li> <li>- Daling zorgkosten: economische waarde vrijwillige inzet (€ 5,- p/u)</li> <li>- Vervangingswaarde professionals (€ 17 p/u); uitstel opname verzorgingshuis (€ 27.000 - 6 mnd.)</li> </ul>
Maatschappelijke opbrengst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er ontstaat meer <i>betrokkenheid</i> en <i>samenspraak</i> in de wijk doordat diensten zoals dagbesteding en vervoer op maat, naar behoefte en collectief met de wijk georganiseerd worden.</li> <li>- Er worden <i>diensten behouden</i> die door bezuinigingen dreigen te verdwijnen.</li> <li>- Er is meer <i>flexibiliteit</i> in oplossingen mogelijk en betere <i>aansluitingsmogelijkheden</i> bij leef- en slaappatroon van mensen.</li> <li>- Er ontstaat een <i>snelle signalering</i> van cognitieve en fysieke beperkingen. Dit leidt tot versterkte netwerken, versnelde terugkeer uit het ziekenhuis, daling aantal 2<sup>de</sup> lijnsbehandelingen.</li> </ul>

### Almere-Haven Connect

Doelgroep en Partners	Voor kwetsbare ouderen en hun mantelzorgers. Partners: Zorggroep Almere, Compaan.
Investering	€20.000 voor een bereik van 135 senioren
Opbrengst in €	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitstellen dure zorgkosten.</li> <li>- Beter benutten van laagdrempelige zorg en dienstverlening. Verlichten van de druk op huisartsenzorg en wijkverpleging. Voorkomen van plaatsing in ziekenhuis door verkeerde medicatie of door val, uitgaande van 1 dag-opname van €500, à €700,- per dag.</li> <li>- Daling gebruik psycho-pharmaca door uitstel of afbouw medicatie.</li> </ul>
Maatschappelijke opbrengst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Meer sociale verbondenheid</i> in de wijk en tussen familienetwerken.</li> <li>- <i>Toegenomen redzaamheid</i> van senioren.</li> <li>- <i>Afgenomen eenzaamheid</i>.</li> <li>- <i>Minder uitval</i> onder mantelzorgers.</li> <li>- <i>Snelle signalering</i> van afnemen mobiliteit of waterinname.</li> <li>- Ouderen kunnen langer thuis wonen, sociale infrastructuur blijft intact.</li> </ul>

## Energietransitie

Doelgroep en Partners	Voor alle inwoners van Almere-Haven Partners: bewoners, woningbouw Goede Stede veranderen in: woningbouwcorporaties, gemeente, de Groene Reus.
Investering	€80.000 à €100.000 per woning Financiering via: een bruteringsoperatie, overheids- én eigenaarsbijdrage verbonden met de energietransitie.
Opbrengst in €	Daling van circa €70,-/maand op de energierekening per bewoner
Maatschappelijke opbrengst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijdragen aan de afbouw van de hypotheekschuld.</li> <li>- Versterken van de autonomie van bewoners en terugtrekkende overheid.</li> <li>- Een impuls geven aan Parijs- akkoord (alle woningen in NL staan voor 15% van de CO2-uitstoot).</li> </ul>

## Tot Slot

De inzending in de 1<sup>ste</sup> ronde is geïnspireerd op een rijke oogst uit een interactieve workshop met bewoners en deskundigen. Het resultaat is een drietal belevingszones rond het centrum én een Hofevolucie.

Voor de 2de ronde hebben we één belevingszone en de Hofevolucie geconcretiseerd, samen met de bewoners van Almere Haven en andere relevante stakeholders. De reglementen en de organisatie waren begrijpelijkerwijze niet enthousiast dat de teams in deze fase breed met bewoners aan de slag gingen om te voorkomen dat bewoners en organisaties door verschillende teams werden overvallen, zonder te weten of plannen doorgaan. Immers het is een prijsvraag! Dat is een heldere keuze en daagde ons uit om het proces anders aan te vliegen.

We zijn er van overtuigd dat een plan alleen goed kan worden en beklijven, wanneer burgers, ondernemers, stakeholders het samen maken. Vanuit die kernwaarde werken wij!

In de 2de ronde verkenden we de belevingszone *Overloop - Meergronden - Dorpshart* met het feedbackteam en geven we een aanzet voor een visie. De visie wordt definitief gemaakt in een volgende stap met stakeholders en gebruikers.

Voor de Hofevolucie maakten we in een ontwerpestival met bewoners en met een expert-team een inspiratiekist. In de volgende stap met bewoners maken we het verbouwingsplan van het hof.

De visie is in de 2de ronde verdiept, maar kan na 26 oktober 2017 definitief gemaakt worden.

**Wij zijn er klaar voor!**