

Haalbaarheidsstudie Maatwerkwoningen

“Van kansrijk idee naar haalbaar plan”



Berry Prins, februari 2021

Prins interim en projecten
KvK 08183765
Btw-ID NL002156297B93
NL54RABO0146961358



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding, pag. 3
2	Aanleiding & doel, pag. 3
3	ALGEMENE INFORMATIE
3	Algemene informatie, pag. 4
	3.1 De Deense oplossing: Skeave Huse
4	HAALBAARHEIDSSTUDIE OLDEBROEK
4	Uitgangspunten Oldebroek, pag. 6
	4.1 Initiatiefnemers
	4.2 Doelgroepen
	4.3 Zorg en begeleiding
	4.4 Beheer
5	De locatie, pag. 8
	5.1 Locatie-criteria
	5.2 Quicksan
	5.3 Juridische procedure
6	Communicatie, pag. 9
	6.1 Framing
	6.2 Participatie
7	Financien, pag. 9
	7.1 Financiële haalbaarheid
8	Projectmanagement & Contractvorming, pag. 9
	8.1 Projectmanagement
9	Besluitvorming, pag. 10
	9.1 Politieke besluitvorming
	9.2 Interne besluitvorming
10	Vervolg, pag. 11

1 Inleiding

[PM; namens wethouder Engberts en/of wethouder Vos - van de Weg]

2 Aanleiding & Doel

In Oldebroek hebben we, net als elders in Nederland, te maken met een groep mensen die kampt met zodanige problematiek of gedrag dat ze niet meer op een reguliere manier in een woonwijk kunnen wonen. Dat geldt bijvoorbeeld voor bepaalde groepen cliënten uit de zorg, voor zogenaamde ‘opvangslapers’, voor zorgmijders of voor mensen die uit huis zijn gezet vanwege overlast-situaties.

In 2019 is regionaal afgesproken dat elke gemeente ten minste 2 maatwerkwoningen voor deze doelgroep realiseert, waarbij zowel de regionale vraag als de lokale behoefte liefst structureel wordt bediend. Met de realisatie van 2 tot 3 maatwerkwoningen aan de Feithenhofsweg voldoet Oldebroek aan haar verplichtingen en voorziet zij in de behoefte aan dit soort woningen.

Doel van deze haalbaarheidsstudie is te onderzoeken of realisatie haalbaar is. Daartoe werken gemeente, Omnia Wonen en EBC Zorg samen onderhavige haalbaarheidsstudie uit. Deze studie is onderlegger voor het proces.

In de volgende paragrafen wordt eerst achtergrondinformatie over het concept Skeave Huse gegeven. Daarna gaan we in op de verschillende onderdelen die uitwerking behoeven teneinde de maatwerkwoningen in Oldebroek te kunnen realiseren.

ALGEMENE INFORMATIE

3 De Deense oplossing: Skeave Huse

In 1993 onderzocht een Deense wetenschapper een aantal spontaan opgezette alternatieve en onconventionele vormen van huisvesting. Het ging om kleine gemeenschappen van kunstenaars, studenten en mensen met een alternatieve levensstijl. Een van de conclusies was dat deze gemeenschappen ook plaats boden aan mensen die anders dakloos zouden zijn geweest vanwege hun afwijkende gedrag. In de periode 1999-2003 stelde de Deense regering middelen ter beschikking om permanente huisvesting te creëren voor mensen in de marge van de samenleving. Voor deze huisvesting werd de term 'Skaeve Huse' bedacht. In het Nederlands vertaald als: 'rare huizen'.

Skaeve huse lijken op recreatiewoningen: vrijstaand, van hout of robuuste materialen, circa 30m² en bestaand uit een woonkamer met keuken, een slaapkamer en een badkamer met toilet. In Denemarken zijn de units voorzien van een kleine veranda. Meestal worden meerdere units bij elkaar geplaatst. Anders dan bij reguliere woonzorgconcepten is het principe van doorstroom en re-integratie losgelaten. In plaats daarvan ligt de nadruk op stabilisering en kwaliteit van leven. In de skaeve huse krijgen de bewoners de ruimte om hun eigen leefstijl voort te zetten, ook als die niet strookt met de algemene norm.

Algemeen worden skaeve huse ingezet voor de volgende drie doelgroepen: zorgcliënten die niet in een groepswoning passen, opvangslapers en mensen die vanwege overlast uit huis zijn gezet. Wat deze mensen gemeen hebben is een complexe zorgvraag, gedragsproblematiek en moeite met sociale interactie.

Aanvankelijk was er in heel Europa veel kritiek op de skaeve huse. De reacties liepen uiteen van stigmatiserend tot een beloning voor hufteerig gedrag. De ervaringen in Denemarken waren echter zo positief dat zeven Nederlandse gemeenten in 2005 bereid waren om een pilotproject op te starten. De SEV heeft deze projecten in 2010 geëvalueerd. Dit leverde nuttige inzichten in de ervaring van bewoners, professionals en omwonenden. Inmiddels staan in diverse Nederlandse steden Skaeve Huse.

Bemoedigend is hierbij dat de ervaringen overwegend positief zijn, zowel voor de bewoners zelf als voor de omgeving. Zowel in Denemarken als in Nederland zijn de meeste bewoners positief over hun woning. Een vaste woon- en verblijfplaats, privacy en leefruimte zorgen voor minder stress en middelengebruik. De bewoners onderling onderhouden weinig contact. Algemeen wordt praktische hulp op prijs gesteld maar bemoeizorg niet. Voor het grootste deel gaat het om alleenstaande mannen van middelbare leeftijd. Veel hebben een uitgesproken afkeer van hulpverlening, groepswoningen en huisregels. Dat laat onverlet dat wel enkele huisregels zijn. Veel bewoners vinden het belangrijk om een huisdier te kunnen houden maar dat is niet overal toegestaan.

Uit het evaluatieonderzoek blijkt dat ook de meeste hulpverleners positief zijn over het concept skaeve huse. Zij zien cliënten opknappen in een omgeving die rust en ruimte biedt. Wel blijft het risico bestaan van stigmatisering. Dat is ook de reden om de woningen niet toe te wijzen aan jongeren of gezinnen met kinderen.

Ook bij gemeenten en woningcorporaties is veel draagvlak voor skaeve huse. Corporaties zien de woningen als een veelbelovende oplossing voor ernstige woonoverlast. Het concept verlaagt de drempel voor huisuitzetting waardoor burens en een buurt eerder worden ontlast. Voor gemeenten zorgen de skaeve huse voor doorstroming in de maatschappelijke opvang en het beëindigen van een situatie van wisselende dakloosheid van mensen.

In de praktijk blijkt ook van aanvankelijke weerstand en onrust onder omwonenden na realisatie vrijwel niets over te blijven. In geen van de door de SEV onderzochte projecten is melding gemaakt van incidenten rond het terrein. In onderzoeken na 2010 komt een soortgelijk beeld naar voren. Alle betrokkenen erkennen dat de overlast voor de samenleving per saldo sterk is verminderd. Uit recente Nederlandse projecten (Eindhoven, Rotterdam) blijkt ook dat de overlast veelal lijkt mee te vallen (*Niemand klaagt over skaeve huse, Algemeen Dagblad, 23-11-2017*). Dat neemt niet weg dat toezicht en beheer nodig is.

Uit de pilots in Denemarken en Nederland is een aantal lessen te trekken. Deze staan hieronder vermeldt.

Permanente voorziening

Lola Foster (projectleider Deens ministerie van Sociale Zaken) raadt de Nederlandse gemeenten aan om de woningen te bouwen op een permanente locatie. Het gaat immers om een permanente behoefte. Tijdelijke locaties geven om de paar jaar opnieuw onrust voor zowel bewoners als omwonenden. Haar tip is om de bestemmingswijzigingen in één keer door te voeren en daarmee rust en duidelijkheid te scheppen.

Rekening houden met de omgeving

Uit ervaring in andere gemeenten blijkt dat de plaatsing van maatwerkwoningen weerstand in de omgeving oproept. De opgave is om zoveel als mogelijk rekening te houden met wensen vanuit de directe omgeving. De zorgen van omwonenden moeten serieus genomen worden. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor inbreng, geen dichtgetimmerd plan presenteren dus.

Minst slechte locatie

Braakliggende locaties aan de rand van een woonwijk zijn zeldzaam. Bijna elk braakliggend terrein in Nederlandse steden heeft een bestemming of een bouwclaim. Dit betekent dat de realisatie van skaeve huse leidt tot waardeverlies voor de gemeente. Als de gemeente werkelijk een plek wil creëren dient ze de 'minst slechte locatie' te selecteren, het waardeverlies af te boeken en het gesprek met omwonenden aan te gaan. Een zoektocht naar de 'perfecte locatie' levert naar alle waarschijnlijkheid niets op. Ontwikkeling van dergelijke locaties dienen te voldoen aan de reguliere eisen vanuit ruimtelijke ordening, milieu en andere wetgeving.

Normale huurovereenkomsten

In Denemarken heeft men goede ervaringen met een strikte scheiding tussen wonen en zorg. De bewoners krijgen een normale huurovereenkomst zonder verplichte begeleiding. Daarmee zijn de skaeve huse inherent anders dan bestaande vormen van beschermd of begeleid wonen. De bewoners zijn vrij om hun leven naar eigen inzicht in te richten en worden daarin niet bijgestuurd. Er zijn echter wel leefregels waaraan men zich moet conformeren. Zo mag er geen overlast veroorzaakt worden naar elkaar noch naar omwonenden. Een sociaal beheerder ondersteunt bewoners met dagelijkse beslommeringen en signaleert hoe het met ze gaat.

HAALBAARHEIDSSSTUDIE OLDEBROEK

Inmiddels kunnen concept rondom skeave huse andere accenten hebben. Met deze achtergrond in gedachten wordt door de gemeente Oldebroek, EBC Zorg en Omnia Wonen onderzocht of realisatie van 2 a 3 skeave huse haalbaar is en welk concert partijen daarbij voor ogen staat. Onderhavige paragrafen gaan in op de uitgangspunten voor dat onderzoek.

4 Uitgangspunten haalbaarheidsstudie

4.1 Samenwerkingspartners

De gemeente is vanuit haar verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de regionale afspraken rondom de realisatie van maatwerkwoningen initiatiefnemer van dit proces. Zij zoekt samenwerking met een ontwikkelende partij en een partij die de begeleiding en zorg kan leveren. Daarnaast is technisch alsmede sociaal beheer belangrijk bij dit soort woonconcepten. Samengevat zijn in elk geval de volgende disciplines nodig voor realisatie:

- Een initiatiefnemer (de gemeente)
- Een ontwikkelaar (Omnia Wonen)
- Een zorgaanbieder (EBC Zorg)
- Een verhuurder (Omnia Wonen)
- Een sociaal beheerder (EBC Zorg)
- Een technisch beheerder (Omnia Wonen)
- Een toewijzende partij (GGD)

In de oriëntatiefase hebben gemeente, Omnia Wonen en EBC Zorg elkaar gevonden in de ambitie te onderzoeken of zij tot een gezamenlijk en haalbaar concept kunnen komen. Indien daarvoor nog andere partijen voor nodig zijn, worden die gedurende het proces aangehaakt. Partijen werken voor de toewijzing en selectieprocedure samen met de GGD, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij vigerende systematieken ("Centrale Toegang").

Partijen bepalen onderling welke rol en verantwoordelijkheid elke partner neemt in dit project, alsmede of er aansluitende andere partijen aangesloten dienen te worden.

4.2 Doelgroepen

Voor wie zijn de maatwerkwoningen bedoeld?

- Mensen die (tijdelijk) niet in een reguliere woonwijk passen door afwijkend woongedrag
- Mensen die uit huis zijn gezet vanwege overlast, vanwege afwijkend gedrag
- Chronische zorgcliënten die tussen wal en schip vallen
- Buitenslapers, zorgwekkende zorgmijders

Maatwerkwoningen zijn bedoeld om bewoners van maatwerkwoningen die, al dan niet met begeleiding, weer tot rust te laten komen en hen de gelegenheid te geven weer regie over eigen leven te nemen. Mensen die niet meer in een reguliere woonwijk kunnen wonen doordat ze bijvoorbeeld ernstige overlast (blijven) veroorzaken, een totaal afwijkende leefstijl hebben of benodigde zorg in beschermd wonen afwijzen of mijden. Veelal komt deze doelgroep terecht in de maatschappelijke opvang. Ze hebben geen stabiel leven meer, geen rust. Soms is er sprake van multiprobleem-situaties vanuit psychiatrische situaties of geestelijk onvermogen. Mensen voelen zich opgejaagd en op de huid gezeten, waardoor de situatie verslechterd. Deze mensen zijn gebaat bij maatwerkwoningen. Potentiële bewoners kunnen de uit regio Noord Veluwe komen of lokale binding hebben.

Maatwerkwoningen staan bijna onderaan de woonketen en zijn een eerste trede op de woonladder na dakloosheid of verblijven in de opvang. Voor mensen kan een maatwerkwoning de laatste kans op een eigen thuis zijn na een uitzetting, doorstroming uit een intramurale instelling of periode van dakloosheid. Bijvangst van maatwerkwoningen is dat in de regel de woonoverlast in woonwijken en het beroep op organisaties en mensen daar afneemt. De ervaring leert dat veel bewoners van maatwerkwoningen tot rust komen en geen (woon)overlast meer veroorzaken. Een win-win-situatie dus.

Partijen bepalen in onderling overleg de scope van de beoogde doelgroepen

4.3 Zorg en begeleiding

Kenmerk van maatwerkwoningen is de vrijblijvendheid van het wel of niet accepteren van zorg en begeleiding. Bewoners hoeven geen zorg te accepteren. Als ze maar aan de basisregels voldoen. Meestal hebben de basisregels te maken met het niet zorgen voor overlast voor anderen of in de omgeving, het bewonen van de maatwerkwoning en de omgang met elkaar. We streven er naar voor elk van de bewoners een vorm van begeleiding of zorg te organiseren. Dit is maatwerk. Indien nodig wordt hiervoor samengewerkt met andere zorg- of welzijnsaanbieders uit de regio. Professionals die overdag op de locatie komen, kunnen ook signaleren of het goed gaat met de bewoners. Zij kunnen signalen doorgeven aan een centraal georganiseerd loket. De maatwerkwoningen vormen een aanvulling op het spectrum van de woonladder, naast bijvoorbeeld Housing First, de zorgboerderij voor mensen met autisme en de maatschappelijke opvang Oldebroek.

Partijen bepalen of en welke zorg- en ondersteuningsbehoefte (verplicht) dient te worden aanvaard. EBZ Zorg stemt de mate waarin af met andere (zorg)organisaties, zoals IrisZorg, af.

4.4 Beheer & Verhuur

Beheer valt uiteen in sociaal beheer en fysiek (technisch) beheer. Het sociaal beheer is een verantwoordelijkheid van de zorgpartij (EBC). De verhuurder (Omnia Wonen) is verantwoordelijk voor het technisch beheer en de verhuur. Onderling kunnen er werkafspraken worden gemaakt.

Onder sociaal beheer zou je ook de persoonlijke ondersteuning van bewoners kunnen rekenen. Hierbij is te denken aan hulp bij het huishoudboekje, ondersteuning bij het vinden van werk, hulp bij het krijgen van een dagritme of kleine reparaties zoals lampjes vervangen. Onderzocht zal worden of een 'toezichthouder' aangesteld moet worden, die regelmatig op locatie aanwezig is.

Technisch beheer heeft betrekking op het instandhouden van de woonunit en directe woonomgeving. Ook mutatieonderhoud valt hier onder. Bij het ontwerp moet al rekening worden gehouden met de mogelijkheid van beheer van de locatie.

Uitgangspunt is dat de bewoners zelf de woonunit huren. Dat kan via een tijdelijk contract of een contract voor onbepaalde tijd. Bewoners moeten in staat zijn, al dan niet met begeleiding, een zelfstandig huishouden te voeren. Ze mogen geen overlast geven.

Partijen maken afspraken over de gewenste vormen van beheer en verhuur en ieders verantwoordelijkheid daarin. EBC Zorg is verantwoordelijk voor het sociaal beheer op de locatie, Omnia Wonen voor is verantwoordelijk voor het technisch beheer van de woningen.

Omnia Wonen en EBC Zorg onderzoeken in onderling overleg de meest passende de verhuurconstructie.

5 De locatie

5.1 Locatiecriteria

De gemeente gaat uit van de realisatie van 2 tot maximaal 3 maatwerkwoningen. Op basis van een locatiestudie is de locatie aan de Feithenhofsweg in Oldebroek als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Voor deze locatie wordt onderhavige studie uitgevoerd. De locatie, een weiland dat eigendom is van de gemeente en welke in erfpacht is verhuurd tot 31-12-2021, ligt ver genoeg buiten het dorp en toch dicht genoeg bij voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. Op de locatie kunnen 2 of 3 woonunits gesitueerd worden in een passende setting. Aansluitend aan de locatie bevindt zich een woonwagencamp met een autohandel. Ook bevinden zich enkele solitaire woningen in de buurt. Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden met de toekomstige nieuwe woonwijk Oldebroek West III.

Locatiecriteria zijn:

- Snel beschikbaar
- Niet te groot en niet te klein i.v.m. beheer
- Niet binnen een woonwijk, maar ook niet te ver weg
- Voorzieningen in de nabijheid of per fiets of OV bereikbaar
- Route naar voorzieningen langs hoofdroutes
- Permanent beschikbaar (bestemmingsplanwijziging mogelijk)
- Beschermend zonder af te schermen

Gemeente en Omnia Wonen gaan in onderling overleg over de gewenste eigendomsvorm voor de locatie.

5.2 Quicksan

In de haalbaarheidsstudie worden veel zaken nader onderzocht ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. Uitgangspunt is een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van een permanente locatie. De studie behelst het onderzoeken van ruimtelijke, planologische en milieutechnische belemmeringen. Daarbij komen ook zaken als de landschappelijke inpassing, (externe) veiligheid, geluid, ontsluiting, zoneringen, flora & fauna, beeldkwaliteit en archeologie aan bod.

Partijen maken afspraken over de initiatienemer van de verschillende onderzoeken. Gemeente zorgt in onderling overleg voor een ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Juridische procedure

De locatie heeft de bestemming agrarisch. Wonen is dus een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Voor de bouw van woningen is derhalve een bestemmingsplanwijziging nodig. Uitgangspunt is om te gaan voor een permanente bestemming en daarmee voor een uitgebreide procedure.

De gemeente neemt het voortouw in de bestemmingsplanprocedure.

6 Communicatie

6.1 Framing

Het is van belang de doelgroep in een klip en klare kernboodschap te vatten en deze continu aan te halen in elke externe communicatie. De kernboodschap moet eerlijk, maar ook positief geformuleerd zijn. Al te vaak baseren mensen hun beeld over de doelgroep op negatieve verhalen uit de media, zonder zich verder te verdiepen in de beoogde doelgroep.

Partijen formuleren een kernboodschap als leidraad voor communicatie-uitingen. De kernboodschap wordt gebaseerd op de uitwerking van gemeente Harderwijk, zodat er aansluiting is.

6.2 Participatie

De ervaring elders leert dat realisatie van maatwerkwoningen soms weerstand in de omgeving oproept. Mensen verwachten overlast te krijgen of hebben zorgen over de veiligheid. Evaluaties van diverse Skeave Huse - projecten tonen aan dat omwonenden na realisatie vaak tevreden zijn met hoe het gaat. Dat is vooral het geval als mensen zich gehoord en gezien voelen. Betrekken van direct omwonenden is daarom van belang. Zij zijn belanghebbend in deze. Daarnaast wordt de communicatie opgestart met belangstellenden.

Partijen bepalen samen de meest passende participatie van omwonenden, belanghebbenden en politiek.

Belanghebbenden en belangstellenden worden middels een omgevingsanalyse in beeld gebracht. Per doelgroep wordt een communicatiestrategie opgesteld.

7 Financiën

7.1 Financiële haalbaarheid

Inmiddels is er vrij veel ervaring opgedaan in den lande met de realisatie en het beheer van skeave huse. Maar dat zegt niet dat realisatie makkelijk is. De financiële haalbaarheid hangt, naast reguliere kosten zoals ontwikkelings-, exploitatie- en beheerkosten, ook af van situationele aspecten ter plekke. Het is verstandig om vroeg in het proces alle kosten en (mogelijke) baten transparant met de partners op tafel te hebben. Zaken als: realisatiekosten, planschade, grondeigendom, planvormingskosten en communicatiekosten moeten ook meegenomen worden.

Partijen onderzoeken samen de financiële haalbaarheid.

Gemeente onderzoekt de uitgangspunten en mogelijkheden rondom de eigendomssituatie, zoals verkoop, erfpacht of anderszins. Gemeente en Omnia Wonen onderzoeken gezamenlijk de grond- en opstalexploitatie. Daartoe wordt een programma van eisen geformuleerd.

8 Projectmanagement & Contractvorming

8.1 Projectmanagement

Bij projectmanagement wordt in het algemeen conform de volgende structuur gewerkt:

- 1 Oriëntatiefase
- 2 Definitie- of haalbaarheidsfase
- 3 Ontwerpfase
- 4 Realisatiefase
- 5 Nazorg- of beheerfase

De haalbaarheidsstudie heeft betrekking op de eerste drie fasen van dit proces. Globaal vindt per fase de volgende ontwikkeling plaats:

In de oriëntatiefase wordt het project opgestart. De opdracht wordt vastgesteld en mogelijke samenwerkingspartners voeren verkennende gesprekken. Uitgangspunten en randvoorwaarden worden geïnterpreteerd. Dit kan een formeel document zijn of een schriftelijke toezegging. De wethouder informeert het college van het voornemen tot de haalbaarheidsstudie en informeert desgewenst de raad. De andere betrokken partijen informeren hen achterband en vragen commitment conform de eigen besluitvormingsprocedure. Deze fase wordt afgesloten met het sluiten van een intentie-overeenkomst om het project verder te onderzoeken (IOK).

In de Haalbaarheidsfase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden inhoudelijk uitgewerkt. Planologische en ruimtelijke belemmeringen worden in beeld gebracht, evenals milieutechnische. Op basis van een globale massastudie wordt een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt en ruimtelijke, sociale en financiële uitgangspunten voor een globale exploitatieberekening opgesteld. Tevens wordt een indicatieve kostenverdeling tussen partijen gemaakt. Ook worden de uitgangspunten voor het programma van eisen, de verhuur, het beheer en de begeleiding op de locatie geformuleerd. Een ander belangrijk onderdeel van deze fase is het omgevingsmanagement en de participatie van belanghebbenden. Het resultaat is een ruimtelijk concept voor de locatie op basis waarvan partijen een samenwerkings-overeenkomst (SOK) sluiten. Bestuurlijk is commitment vereist van de betrokken partijen alsmede van het college. De raad wordt geïnformeerd en desgewenst geconsulteerd. Dit laatste geeft een beeld van mogelijke aandachtsvelden of vragen.

De Ontwerpfase is de laatste fase van de scope van deze haalbaarheidsstudie. In deze fase wordt het definitieve plan ontwikkeld, het stedenbouwkundig ontwerp afgemaakt en het concept gevisualiseerd in een (architectonisch) ontwerp. Het traject van de omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging wordt voorbereid. Partijen leggen het concept ter interne besluitvorming op tafel, waarbij binnen de gemeente de raad wordt betrokken via het college. Partijen tekenen als resultaat van deze fase een convenant of realisatie-overeenkomst (ROK).

9 Besluitvorming

9.1 Politiek proces

Omdat realisatie van maatwerkwoningen een typisch nimby-onderwerp¹ is, kan er weerstand worden verwacht. Als vertegenwoordigers van de burgers is het daarom belangrijk om het college alsmede de raad goed mee te nemen in het realisatieproces. In overleg met de portefeuillehouder(s) wordt het bestuurlijk traject vorm gegeven.

9.2 Interne besluitvorming

Ook de andere partijen moeten commitment krijgen voor de investeringen van hun bestuur en controlerende organen. In onderling overleg wordt bekeken wat daar voor nodig is.

10 Vervolg

Onderhavig haalbaarheidsonderzoek dient om de samenwerking tussen de betrokken partijen inhoudelijk uit te werken en procesmatig draagvlak te verwerven voor een gezamenlijk gedragen aanpak en uitwerking. De cursieve onderdelen hieruit worden in de komende tijd uitgewerkt. Er wordt een aparte planning uitgewerkt. Globaal wordt nu uitgegaan van een start van eind 2020 en het afsluiten van de ontwerpfase eind maart 2022. Dit betekent dat, na de voorbereiding van de bouwfase, de maatwerkwoningen er aan het eind van 2022 / begin 2023 kunnen staan.

¹ NIMBY= not In My Backyard (niet in mijn achtertuin)