

Start

≡ provincie  
Gelderland

# 'Het rijk en Europa zijn ongeleide projectielen'

Wie is de mooiste van het hele land?  
Een serie verhalen rond De Spiegelconferentie  
BonVie | De Vier Gravinnen

Deel 1. De corporaties. Over het proces.

Juni 2011

## Startpagina

Gesprek

'De Vier Gravinnen' en 'BonVie'

Meer informatie

Colofon

### 1. De corporaties. Over het proces.

## 'Het rijk en Europa? Ongeleide projectielen zijn het'

U overweegt een multifunctioneel centrum te realiseren? Trek je eigen plan, let vooral niet op het rijk en Europa. 'Ongeleide projectielen zijn het.' Dit en meer in een gesprek aan de hand van stellingen met: corporatiedirecteur Jaap van Dam van Kleurrijk Wonen (BonVie) en corporatiedirecteur Herman Suijndorp van SCW (De Vier Gravinnen).

#### 1. Woonservicegebied? Nooit aan beginnen. Je kunt als corporatie je geld wel beter besteden.

**Herman Suijndorp (De Vier Gravinnen):** "Oneens. Het is bij uitstek de mogelijkheid om wonen, welzijn, zorg en trouwens ook kleinschalige werkgelegenheid in een deel van de stad perfect op elkaar af te stemmen. Voor de wijk waar De Vier Gravinnen is gekomen, hebben we ooit een inventarisatie gemaakt. We schrokken van alle dubbelingen in het aanbod. Die kun je er meteen uithalen, partijen de samenwerking laten zoeken, met een vraaggericht verhaal komen."

**Jaap van Dam (BonVie):** "Ook ik ben het oneens met de stelling en zie dezelfde voordelen als Herman. Omdat het bij ons om een nieuwbouw-wijk ging, konden we bovendien bij nul beginnen en proberen – als in een klinische situatie – de ideale wijk te realiseren."

**Suijndorp:** "Dat was natuurlijk ook ons streven, al gingen we dan in een bestaande wijk aan de slag. In feite moet je overal een woonservice-

#### Wie is de mooiste van het hele land?

'Wie is de mooiste van het hele land?' is een serie van vier verhalen rond Spiegelconferentie BonVie | De Vier Gravinnen op 8 juni 2011. Per verhaal reageren twee betrokkenen op stellingen. En op elkaar. Steeds spreekt een van beiden vanuit multifunctioneel centrum 'BonVie', de ander vanuit 'De Vier Gravinnen'. In dit eerste verhaal de twee corporaties. Over het proces.

Deel 1. De corporaties.  
Over het proces.



Jaap van Dam van Kleurrijk Wonen (links) en Herman Suijndorp van SCW.

gebied maken, alleen hangt het van de situatie af hoeveel en wat je moet doen. In sommige wijken zal niets nodig zijn. Die functioneren al goed."

**Van Dam:** "Eens."

#### 2. Een multifunctioneel centrum is gewoon een appartementencomplex, met wat extra voorzieningen misschien. Al die verhalen over partijen die eendrachtig met elkaar samenwerken, over de toeloop vanuit de wijk die zou ontstaan: allemaal luchtfietserij.

**Van Dam:** "Oneens. Je doet zo'n project wel degelijk in de hoop profijt te trekken uit de drieslag wonen, welzijn, zorg. Door elkaars nabijheid kunnen ze profiteren van elkaar. Alleen al door voorzieningen als een restaurant, een internetcafé en een biljart is BonVie meer dan zo maar een bedrijfsverzamelgebouw of zo maar een appartementencomplex. Toegegeven: of het allemaal lukt, is de vraag. Spannend."

**Suijndorp:** "Bij De Vier Gravinnen is de loop er al ingekomen. Naast een restaurant hebben we een bloemenwinkel, een kapper, huisartsen..."

[Vervolg gesprek](#)

[Kader De Vier Gravinnen en Bon Vie](#)

## Startpagina

Gesprek

'De Vier Gravinnen' en 'Bon Vie'

Meer informatie

Colofon



### 'De Vier Gravinnen', Tiel

- Multifunctioneel centrum in woonservicegebied Tiel-West.
- Is eind 2010 geopend, na tien jaar voorbereiding. De eerste ideeën dateren van 1997.
- Gepleegde investering: 45 miljoen euro.
- Telt 190 appartementen (enkel huur), waaronder 56 appartementen verzorgd en beschermd wonen, onder meer voor mensen met dementie.
- Voorzieningen: restaurant, kinderdagverblijf, huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, gemeentelijk service- en informatieloket en kleinschalige bedrijven.
- Naast corporatie SCW (eigenaar / beheerder) zijn acht partijen actief in De Vier Gravinnen, vooral op het gebied van zorg- en welzijn, onder meer thuiszorg, welzijnsdiensten, kinderopvang en -advies.
- Zie: [www.deviergravinnen.nl](http://www.deviergravinnen.nl)

Deel 1. De corporaties.  
Over het proces.



### 'BonVie', Culemborg

- Multifunctioneel centrum in woonservicegebied Culemborg-West.
- Is eind 2008 opengegaan, na vier jaar voorbereiding. De eerste ideeën dateren van 2003.
- Gepleegde investering: 18 miljoen euro.
- Telt 97 appartementen (koop en huur), waaronder 7 zorgappartementen en 7 RIBW-appartementen.
- Voorzieningen: restaurant, peuterspeelzaal, kinderpraktijk, fysiotherapie, welzijnsactiviteiten en kantoorruimtes, onder meer voor de thuiszorg.
- Naast corporatie Kleurrijk Wonen (eigenaar / beheerder) participeren zes partijen in BonVie, vooral op het gebied van zorg- en welzijn, onder meer thuiszorg, woonbegeleiding, kinderopvang en welzijnsstichting.
- Zie: [www.bonvieculemborg.nl](http://www.bonvieculemborg.nl)

Vervolg gesprek

## Startpagina

Gesprek

'De Vier Gravinnen' en 'Bon Vie'

Meer informatie

Colofon



'De Vier Gravinnen', Tiel

**Van Dam onderbreekt:** "...Zit bij ons ook allemaal, deels op het winkelplein ernaast. Alleen: bewoners uit de wijk komen nauwelijks in BonVie zelf, waar ons restaurant dé ontmoetingsplek voor de wijk moet worden. Waar dat in zit, weten we niet. Misschien omdat er veel jonge gezinnen in zo'n nieuwe wijk wonen. Die hebben weinig tijd en als ze dan een keer uit eten gaan, kiezen ze allicht voor het centrum van Culemborg. Misschien ook duurt het in een nieuwbouwwijk wat langer, voordat iedereen er de weg kent. Verder is het proces van invloed geweest. Nadat we de bouwgrond goedkoop aangeboden hadden gekregen, moesten we alles vlug bouwen, inclusief het restaurant, om voor de VWS-subsidie in aanmerking te komen. Té gehaast eigenlijk, te weinig doordacht. Dat hebben we inmiddels hersteld: onlangs is het terras geopend en al eerder is een ondernemer op het restaurant gezet, in plaats van de zorgpartij. Dan krijg je een andere menukaart, een wat andere bedrijfsvoering, meer op buiten gericht."

**Suijndorp:** "Dat hebben wij meteen zo gedaan."

**Van Dam:** "Met dezelfde firma die wij hebben. Het ging ook om dezelfde zorgpartij. Dat hebben jullie van ons kunnen leren."

**Suijndorp:** "Dat is zo."

### 3. Een multifunctioneel centrum binnenstedelijk realiseren, is vragen om moeilijkheden. Het proces duurt al snel veel te lang. Op een stuk weiland gaat alles veel makkelijker.

**Suijndorp:** "Dat het langer duurde dan de tijd die je gewoon nodig hebt, is terug te voeren op het rijksbeleid. Vanaf 1996 riep VWS dat er geëxtramuraliseerd moest worden. Maar het College Bouw Zorginstellingen blokkeerde ondertussen alle plannen. Bovendien kwam er geen geld mee, met dat nieuwe beleid. Je kunt rustig stellen dat de overheid in gebreke bleef. Verder bleek al snel dat honderd procent extramuraliseren geen optie was; een deel intramuraal bleef noodzakelijk."

**Van Dam:** "De zorgpartijen zijn een andere onzekere factor. Ik ben door onze Raad van Commissarissen stevig doorgezaagd op de risico's. Ze wilden weten: 'Wie zegt ons dat het verpleeghuis met zekerheid die appartementen afneemt? Wie weet trekt zo'n partij zich ineens terug'. Je probeert dat te ondervangen met contracten, maar die geven nooit volledige zekerheid."

**Suijndorp:** "In feite moet je als corporatie voor jezelf een visie op de stad of regio hebben, waarin je uiteenzet tot welke prestatie je wilt komen. Leidraad: wat zou nu het beste zijn voor dit gebied? Zelf een koers uitzetten dus, in overleg met lokale partners, natuurlijk, want draagvlak heb je nodig. Maar vooral niet blindvaren op beleid van het rijk en Europa."

#### Vervolg gesprek

#### Kleurrijk Wonen en SCW

Corporatie Kleurrijk Wonen (met onder meer het complex BonVie) bezit zo'n 12.000 woningen, vooral in Culemborg, Geldermalsen, Giessenlanden, Leerdam en Lingewaai.

Werkt met een begroting van 790 miljoen euro (2009).

Corporatie SCW (met onder meer het complex De Vier Gravinnen) bezit ruim 3.300 woningen, in Tiel, Wadenoijen en Kapel-Avezaath. Werkt met een begroting van 178 miljoen euro (2010).

## Startpagina

Gesprek

'De Vier Gravinnen' en 'Bon Vie'

Meer informatie

Colofon

Ongeleide projectielen zijn het.” (Tegen Van Dam:) “Heb je gelezen dat je maatschappelijk vastgoed nu weer níet Europees hoeft aan te besteden?”

**Van Dam:** “Ja, waren we net zo’n traject ingegaan. Lekker.”

**Suijendorp:** “Wij waren zo ver nog niet. Maar dit bedoel ik dus: geen peil op te trekken.”

### 4. De samenwerking met zorgpartijen verloopt altijd weer vlekkeloos in een woonservicegebied.

**Van Dam:** “Dat is natuurlijk niet zo. Er valt best eens iets voor, al moeten we niet overdrijven. Om de zaak beheersbaar te houden, hebben wij er als corporatie bewust voor gekozen om buiten de stichting te blijven die de andere partijen van bij BonVie hebben opgezet. Anders was bij elk financieel gat automatisch onze kant opgekeken. Nu niet. Met de exploitatie van het restaurant bijvoorbeeld hebben wij geen enkele bemoeienis.”

**Suijendorp:** “Zorgpartijen zijn risicomijdend, verklaarbaar ook, door onzekere bronnen van financiering aan hun kant. Dat maakt het lastig, vooral in de investeringsfase, wanneer het gaat om de vraag wie nu waar precies voor verantwoordelijk is. De loopduur van huurcontracten met partijen is vaak de enige zekerheid die je als corporatie kunt verschaffen. Wij zijn de enige risicodragende partij.”

### 5. De gemeente is amper nodig bij een woonservicegebied.

(De heren lachen. Vervolgens zetten ze uiteen wat een gemeente zoal doet: bestemmingsplan maken, vergunningen regelen, grond bouwrijp maken.)

**Van Dam:** “Een gemeente moet visie hebben, bijvoorbeeld om te voorkómen dat aan de overkant van de straat iets vergelijkbaars wordt neergezet, want dan ben je mooi in de aap gelogeed. Bij ons heeft de gemeente het prima gedaan.”

**Suijendorp:** “Bij ons ook. Er is geen enkele remmende werking geweest op het proces van die kant. Ja, natuurlijk moest ik met de gemeente onderhandelen: met meerdere gemeenten zelfs, omdat de sociale

werkplaats die op die plek stond, een gemeenschappelijke regeling betrof. Dat waren pittige gesprekken, die gewoon tijd nemen. Zoals elke vraag die je stelt tijd neemt. Allemaal normaal, wel lastig en tijdrovend.”

### 6. De gouden jaren zijn voorbij, ook bij corporaties.

**Van Dam:** “Tot in de jaren negentig deden we als corporaties volkshuisvesting. Daarna werd onze inzet breder, met op meer terreinen maatschappelijk engagement. Je ziet corporaties nu inderdaad terugkeren naar hun kerntaken. Maar de passie om met partijen uit andere sectoren op te trekken, is gebleven. Als zoiets slaagt, is de voldoening des te groter.”

**Suijendorp:** “Eens. Als corporatie moet je breder blijven kijken dan wonen alleen.”

### 7. Het proces om een multifunctioneel centrum te realiseren is lastiger dan dat van andere projecten van een corporatie.

**Suijendorp:** “Klopt. De Vier Gravinnen is met een investering van 45 miljoen een majeure project en bovendien zijn er vele partijen en gremia bij betrokken geweest. En het was iets nieuws, iets innovatiefs, we moesten dingen ontdekken met elkaar.”

**Van Dam:** “Niet zo maar eens met de stelling. Door al die partijen is het complex, maar bij andere projecten kunnen evengoed veel partijen betrokken zijn. Als je in verstedelijkt gebied werkt bijvoorbeeld, met procedures en grondverwerving. Dan is het al snel minstens zo ingewikkeld.”

## Mfc & wsg

In deze serie wordt geregeld gesproken van 'multifunctioneel centrum', door zware gebruikers van de term afgekort met 'mfc'. Min of meer synoniem aan multifunctioneel centrum zijn: 'woonzorgcentrum', 'dienstencentrum' of 'multifunctioneel woongebouw'. Ook 'woonservicegebied' komt u tegen in de serie, insiders zeggen vrolijk 'wsg'. Ook die term heeft synoniemen: 'servicegebied' en 'woonzorgzone'. Steeds gaat het om een wijk, dorp of stadsdeel waarvoor woon, welzijn en zorgdiensten worden aangeboden vanuit één punt.

### Meer informatie

Programmasecretariaat Thuisgeven in Gelderland

T (026) 359 93 12

[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

[www.gelderland.nl/kennisplein thuisgeven](http://www.gelderland.nl/kennisplein thuisgeven)

[www.woonservicegebied.nl](http://www.woonservicegebied.nl)

### Colofon

'Het rijk en Europa zijn ongeleide projectielen' is een uitgave van de provincie Gelderland.

Tekst: Han Oomen, Nijmegen

Fotografie: William Moore, Nijmegen en Dick Brouwers, Arnhem

Grafische vormgeving: Kees de Bruijn, Giesbeek

### Provincie Gelderland

Markt 11

Postbus 9090

6800 GX Arnhem

T (026) 359 90 00

[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)