

# Realisatie Mooi Leven Huis Dommelstreek

Door Martijn de Reus. Redactie NabijNetwerk. Versie 3.

## Inhoud

Inhoud .....	1
Inleiding .....	1
Realisatie .....	1
Ontwikkelproces .....	1
Ontwikkelaar.....	3
Risico .....	4
Bouwproces .....	4
Initiatiefase.....	4
Ontwerpfase .....	5
Realisatiefase.....	5
Gebruiksfase .....	5
Beheerfase.....	5
Samenvatting .....	5
Addendum .....	6

## Inleiding

Het Mooi Leven Huis Dommelstreek (MLHD) is een initiatief van ouders om samen een woon- en leefplek te realiseren voor hun zorgintensieve kinderen. In haar publicatie 'Het gezinsnetwerk, als architect van leven én zorg' op de website<sup>1</sup> van MLHD, zet MLHD uitvoerig uiteen wat de reden is van haar initiatief. Samengevat komt het neer op de realisatie van toekomstbestendige zorg, waarbij eigenaarschap en gelijkwaardigheid in het zorgproces van cruciaal belang zijn. Zorg is toekomstbestendig, als het MLHD de ouders van het zorgintensieve kind overleeft en daarbij het zorgnetwerk in tact laat. Het zorgintensieve kind blijft bij het MLHD ten alle tijden als middelpunt in het zorgnetwerk fungeren. Om dat voor elkaar te krijgen is een gelijkwaardig eigenaarschap van zorg door zorgverleners noodzakelijk. Er dient een vanzelfsprekende balans te zijn tussen het

gezinsnetwerk en de professionele zorgverlener, waardoor de optimale zorg voor het zorgintensieve kind ontstaat. In het Mooi Leven Huis is het gezin van een zorgintensieve bewoner het uitgangspunt. De zorg past zich aan bij de behoefte van de bewoner en het gezin, waardoor het MLHD een uitbreiding is op het gezin. Dit is nodig, omdat de ambulante zorg voor een zorgintensief gezinslid overweldigend is en in de voortschrijdende tijd niet afneemt. Het neemt eerder toe. Het is daarom van groot belang dat MLHD toekomstbestendig is en blijft. Om het MLHD en haar toekomstbestendige uitgangspunten te realiseren, is naast een (uitgebreid) verbonden netwerk van bewoners en hun gezinsnetwerken, vanzelfsprekend een woonhuis nodig. Hierbij spelen vele factoren een rol, die van toepassing zijn op de ontwikkeling en bouw van het MLHD. Deze notitie staat in het teken van opheldering omtrent een aantal factoren, die bij het begin van de realisatie van het MLHD van belang zijn. In deze notitie komen de locatie-eisen, de ontwikkelaar en de fasering van de realisatie van MLHD aanbod.

## Realisatie

De realisatie van het MLHD bestaat grofweg uit twee processen. Ten eerste het ontwikkelproces, waarbij de factoren bijeen worden gebracht om de voorwaardelijkheid van het bouwproces in kaart te brengen. Ten tweede het bouwproces, dat zich in bouwfasen voltrekt. Zoals de volgorde doet vermoeden, gaat het ontwikkelproces vooraf aan het bouwproces. Het ontwikkelproces is minder zichtbaar, maar voorwaardelijk aan het bouwproces.

## Ontwikkelproces

In het ontwikkelproces worden de actoren bijeen gebracht. In het ontwikkelproces van het MLHD zijn dat in willekeurige volgorde:

1. Oudergroep MLHD
2. NabijNetwerk
3. Philadelphia
4. Overheid (Gemeente/Provincie)
5. Ontwikkelaar
6. Eigenaar

<sup>1</sup> <https://www.mooilevenhuisdommelstreek.nl/>

## 7. Aannemer

De oudergroep MLHD neemt aan de realisatie deel in de rol van initiatiefnemer en medebudgethouder in de vorm van de CIZ-indicaties en het bijbehorende budget (verzilvering in ZIN). De oudergroep heeft het initiatief genomen om het MLHD op te zetten, heeft zich verenigd in de Stichting Mooi Leven Huis Dommelstreek en zal na de realisatie van het huis de Stichting vertegenwoordigen in het locatiebestuur, zich in blijven spannen om Mooi Leven mogelijk te blijven maken voor de bewoners en hun gezinnen, te blijven werken aan sponsoring, etc.. Dit allemaal ten faveure van de bewoners (en medewerkers) van het Mooi Leven Huis.

Philadelphia is de professionele zorgaanbieder, die binnen het MLHD net als de ouders/verwanten een belangrijke rol vervult. Philadelphia vult de professionele zorg in. Van de organisatie van de intake van aspirant bewoners tot en met de financiering van de zorg, de huur van het gebouw, de organisatie en uitvoering van het professionele zorgproces. Omdat de financiering in de vorm van Zorg in Natura (ZIN) is georganiseerd, handelt Philadelphia ook de huurschuld af bij de eigenaar van het huis.

NabijNetwerk is de concepthouder van Mooi Leven en het Mooi Leven Huis. Ontwikkelt door Co de Gooyer en Paul van Dalssen, twee vaders van zorgintensieve kinderen die zich ten doel hebben gesteld dat je gezinnen en kinderen het leven toewenst wat je zelf zou willen leiden. Door Philadelphia zijn zij betrokken geraakt bij het MLHD en hebben zowel ouders als Philadelphia begeleid in het proces dat moet leiden tot het MLHD. Zij zijn een partij die probeert het zorgnetwerk rond de bewoner, zijn netwerk en het professionele netwerk op een revolutionaire wijze vorm te geven: ouders nemen het initiatief en gaan op basis van gelijkwaardigheid en vertrouwen samenwerken met een zorgaanbieder om Mooi Leven voor hun kind met een beperking mogelijk te maken. Het Mooi Leven Huis is het antwoord op de woonvraag die in ieders leven een keer langskomt. Die komt ook langs in het leven van zorgintensieve kinderen. NabijNetwerk faciliteert en begeleidt het hele proces om te komen tot een verbonden en

gelijkwaardige samenleving in het te realiseren Mooi Leven Huis. Samen mogelijk maken.

Maar voordat het Mooi Leven Huis er staat, moet er nog een ontwikkel- en bouwproces worden doorlopen. Bij dat ontwikkel- en bouwproces spelen een aantal partijen een rol. De overheid, gemeente en soms ook de provincie, vervult in dit proces haar taak als kadersteller en toezichthouder. Dat betekent dat de overheid in het bestemmingsplan voor een bepaalde plek kaders (grenzen) stelt ten aanzien van de ruimtelijke ordening, maar vanzelfsprekend ook toezichthouder is op de handhaving van de gestelde kaders (bijv. bouwbesluit). Voor de realisatie van MLHD is de gemeente onder andere van belang bij de vraag of een Mooi Leven Huis op een op het oog zijnde locatie ontwikkeld en gebouwd kan worden en toetst daarbij de locatie en de gewenste bebouwing aan de daar geldende kaders.

De (project)ontwikkelaar ontwikkelt het MLHD en is van a tot z betrokken bij de realisatie van het huis. Van het zoeken naar en aankopen van de grond tot en met het overdragen van de sleutel van het MLHD aan de bewoners. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zowel de financiële, bouwtechnische als creatieve kant van de realisatie. Daarbij speelt de beheersing van risico's een belangrijke rol. Projectontwikkeling wordt ook wel aangeduid als risicobeheersing; het commercieel en risicodragend initiëren, organiseren, uitvoeren en coördineren van alle taken die nodig zijn voor het realiseren van onroerende zaken. Aan al die verantwoordelijkheden gaat een belangrijke *mits* vooraf: de ontwikkelaar kan dit alleen organiseren door de inbreng van ouders/verwanten (als motor van het Mooi Leven Huis). Philadelphia kan hierin ondersteunen. Omdat de doelgroep van het MLHD zorgintensieve bewoners zijn, die deel uitmaken van gezinnen, waarbinnen het gehele leven in het teken staan van de noodzakelijke zorg, risico voor de ontwikkeling en realisatie van het MLHD niet bij de ouders of bewoners maar volledig bij de ontwikkelaar. De oudergroep kan de rol van risicodrager simpelweg niet op haar schouders nemen, die positie neemt de ontwikkelaar in. Over de manier waarop de ontwikkeling van

het Mooi Leven Huis wordt opgepakt, laat deze notitie meer licht schijnen onder het kopje Ontwikkelaar. En onder het kopje Risico verschaft deze notitie meer informatie over het risicobeheer tijdens de realisatie van MLHD.

De eigenaar koopt het huis van de ontwikkelaar. Het investeert in het verlangen van de zorgintensieve bewoner om *zelfstandig* te kunnen wonen. Maar dat is niet het enige waar de eigenaar in investeert, de eigenaar investeert ook in het verlangen van de ouder om weer even ouder te kunnen zijn. Een ouder, die niet op elk moment van de dag denkt aan de zorg voor zijn/haar kind en zijn/haar dagelijks leven daarop afstemt. De eigenaar investeert ook in het verlangen van de overige gezinsleden, die vaak zonder het zelf door te hebben, zich volledig aanpassen aan de zorgbehoefte van hun broer en/of zus. De uiteindelijke eigenaar van het gebouw is tenminste sociaal en maatschappelijk betrokken, beter nog: wil dat het MLHD er komt. Maar het is belangrijk om ons te realiseren dat de ontwikkelaar dit alleen kan doen als er voldoende inbreng is van ouders.

Zodra de omgevingsvergunning is verleend is de aannemer verantwoordelijk voor het verloop van het bouwproces. Om de zichtbaarheid van het Mooi Leven Huis in de lokale samenleving te vergroten heeft het de voorkeur dat de aannemer een lokale partij is. Dat heeft de voorkeur tijdens de realisatie, maar is ook van belang na de realisatie, bij een efficiënt en effectief beheer van het huis.

## Ontwikkelaar

Zoals beschreven is de rol van de ontwikkelaar even omvangrijk als invloedrijk, een zogenaamde spin in het web, gevoed door de ouders van het MLHD. Tevens dient de ontwikkelaar aan een complexe opdracht te voldoen, de realisatie van het MLHD. Daarin spelen allerlei specifieke eisen een rol, die in het begin worden verzameld in het Programma van Eisen (PvE) dat ouders opstellen. De aanzet tot de leefomgeving van de bewoner en zijn gezin.

Maar hoe maak je de ontwikkeling en bouw van het MLFD mogelijk? Daartoe zijn grofweg drie mogelijkheden:

### 1. Ontwikkeling en bouw via Philadelphia

Philadelphia heeft veel ervaring met het realiseren van woonvormen. Op basis van die ervaring zou Philadelphia in staat zijn om als opdrachtgever voor de ontwikkeling van het MLHD te kunnen optreden. Zij beschikt onder andere over een afdeling Huisvesting met de vereiste kennis en vaardigheid. Echter, Philadelphia heeft in het overleg met kerngroep, de voorloper van de stichting MLHD (SMLHD), nadrukkelijk te kennen gegeven niet de rol van ontwikkelaar te vervullen en ook niet de rol van eigenaar op zich te nemen.

Ouders zijn de initiatiefnemers om te komen tot het MLHD. In het Mooi Leven Huis concept is het belangrijk dat het initiatief bij de ouders blijft liggen. Dit versterkt het eigenaarschap dat essentieel is voor het huis. Dat wil zeggen dat ouders een belangrijke rol spelen in het totale ontwikkelproces (denk o.a. aan een PvE, het ontwerp). Daarom is de eigenaar van het gebouw *niet* de professionele zorgaanbieder, maar ook niet de SMLHD. Het is belangrijk dat de bewoners van het MLHD in het Mooi Leven Huis kunnen blijven wonen. In de samenwerking tussen de SMLHD en Philadelphia moet hiervoor het nodige worden geregeld. Als er tussen de SMLHD en Philadelphia een onwerkbaar situatie optreedt mogen bewoners niet het risico lopen te moeten verhuizen en moet de SMLHD in staat worden gesteld een nieuwe zorgaanbieder te vinden. Als Philadelphia eigenaar zou zijn van het MLHD kan dit eigenaarschap een dergelijke verandering in de weg staan en zouden bewoners op zoek moeten naar een andere woonplek. Dat is niet wenselijk.

De ontwikkeling via Philadelphia laten verlopen is, in het kader van de gelijkwaardigheid, die nodig is om het hele ontwikkelproces tot een goed einde te brengen, een mogelijkheid, maar we kiezen hier liever niet voor. Het risico op consumentengedrag van ouders/vertegenwoordigers is dan te groot (Philadelphia zorgt er wel voor) en er ontstaat een afhankelijkheid van Philadelphia die je niet wenst.

### 2. Ontwikkeling en bouw via eigen netwerk

De SMLHD zou voor de ontwikkeling van het MLHD een eigen ontwikkelaar via het eigen netwerk in de arm kunnen nemen. Bij een dergelijke keuze spelen twee belangrijke afwegingen een rol. Ten eerste de specifieke eisen in het PvE. Het MLHD veronderstelt dat weinig ontwikkelaars ervaringen hebben met de zorgbehoefte van de zorgintensieve bewoner en dat door een gebrek aan kennis pijnlijke en onherstelbare fouten kunnen ontstaan. Ten tweede kan een ontwikkelaar via het eigen netwerk leiden tot belangenverstrengeling. Dit is niet wenselijk in het totale proces dat moet worden gelopen en brengt een risico met zich mee: het proces strand of loopt flinke vertraging op.

Belangrijk is dat alle betrokkenen een duidelijk eigen (redelijk afgebakende) rol moeten kunnen spelen, zodat je het beste uit elkaar kunt halen. Ieder risico op verstoring daarvan is niet wenselijk.

### 3. Ontwikkeling en bouw via NabijNetwerk

En tot slot de ontwikkelaar via Nabij Netwerk. NabijNetwerk heeft in haar netwerk een ontwikkelaar opgenomen, die het spel transparant speelt en dat doet in het belang van het MLHD. De ontwikkelaar is dan een verlengstuk van het MLHD en Philadelphia, een medespeler in de volle betekenis van het woord, in plaats van zo veel mogelijk haar eigen belang te dienen. De ontwikkelaar streeft een ontwikkeling van het MLHD na vanuit een sociaal en maatschappelijk motief. De ontwikkelaar stelt zichzelf ten doel het MLHD in een gelijkwaardige samenwerking tussen SMLHD en Philadelphia te realiseren, alle kennis en kunde van de ouders en Philadelphia te bundelen, opdat een toekomstbestendig MLHD ontstaat. Deze ontwikkelaar is daarmee sociaal en maatschappelijk bewogen en neemt de nodige kennis mee op het gebied van het realiseren van zorgvastgoed.

## Risico

Uitgangspunt voor de bij het MLHD betrokken ouders/verwanten is dat je geen risico wilt lopen. Niet op het gebied van de toekomst-

bestendigheid van het initiatief, niet op het gebied van de financiering van het Mooi Leven Huis, niet op het gebied van de zorg voor je kind en niet op het gebied van de realisatie van het Mooi Leven Huis. Dat betekent dus dat op het gebied van de ontwikkeling en bouw van het MLHD geen risico wil dragen dan wel nemen. Het risico ligt bij de ontwikkelaar.

Het ontwikkel- en bouwproces moet wel plaatsvinden. NabijNetwerk maakt het ontwikkel- en bouwproces mogelijk en zorgt voor de afstemming en contractvorming tussen de ontwikkelaar, de ouders/verwanten en Philadelphia.

## Bouwproces

Het bouwproces<sup>2</sup> volgt op het ontwikkelproces en is herkenbaar gefaseerd. De beide processen liggen in elkaars verlengde en hebben invloed op elkaar. Globaal bestaan de fasen uit:

1. Initiatiefase
2. Ontwerpfase
3. Realisatiefase
4. Gebruiksfase
5. Beheerfase

Hoewel het bouwproces fasen omvat, die gevoelsmatig tot het ontwikkelproces behoren, schrijft men de bovenstaande fasen in het algemeen toe aan het bouwproces.

### Initiatiefase

De initiatiefase dient er voor om met alle betrokken partijen te definiëren hoe het MLHD er voor de zorgintensieve bewoner uit moet gaan zien. Alle partijen participeren hierin (SMLHD, Philadelphia, ontwikkelaar). In overleg met de overheid wordt een locatie geselecteerd en in het PvE worden de algemene en specifieke eisen vastgelegd. In de initiatiefase wordt ook de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling berekend. Daar spelen de zorgindicaties van de bewoners een belangrijke rol bij. In de initiatiefase wordt een architect gecontracteerd.

Voor de SMLHD is het belangrijk dat er goede afspraken gemaakt worden over de samenwerking tussen de SMLHD, NabijNetwerk en

<sup>2</sup> <https://nl.wikipedia.org/wiki/Bouw>

Philadelphia, omdat het MLHD vraagt om gelijkwaardigheid en vertrouwen in het hele proces, een duidelijke rolverdeling, etc.. Daarvoor worden afspraken vastgelegd in een intentieverklaring en een samenwerkings-overeenkomst.

### Ontwerpfase

De ontwerpfase is opgedeeld in een voorlopige en een definitieve fase. Eerst wordt een voorlopig ontwerp door de architect opgesteld, waarbij de input van ouders en professionals onontbeerlijk is. Bij het voorlopig ontwerp is onder andere rekening gehouden met de eisen die gesteld zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Ook speelt de financiële haalbaarheid een belangrijke rol. Het voorlopig ontwerp wordt – nadat de ouders (middels SMLHD) en Philadelphia akkoord zijn - voorgelegd aan (indien nodig) de Welstandscommissie van de desbetreffende gemeente. Nadat eventuele verbeteringen in het voorlopige ontwerp zijn doorgevoerd, stelt de architect in opdracht van de ontwikkelaar het definitieve ontwerp op. Op basis van dit ontwerp wordt een omgevingsvergunning bij de gemeente aangevraagd die nodig is voordat het gebouw gerealiseerd kan worden.

Tevens ontstaat op basis van het definitieve ontwerp het bestek<sup>3</sup>. Tot het bestek behoren onder andere:

- Beschrijving van het werk
- Tekeningen
- Geldende voorwaarden
- Nota van inlichtingen
- Proces-verbaal van aanwijzing

Nadat het bestek is opgesteld houdt de ontwikkelaar zich bezig met de onderhandelingen op het gebied van prijs- en contractvorming met de aannemer en informeert de oudergroep en Philadelphia. Nadat de prijs- en contractvorming zijn afgerond, kan de aannemer het werk voorbereiden.

### Realisatiefase

De aannemer bereidt in opdracht van de ontwikkelaar het werk voor door het maken

van een werkbegroting ten dienste van de plannings- en kostenbewaking. Tijdens de werkvoorbereiding bepaalt de aannemer welke onderaannemer gebruikt wordt. Verder omvat de werkvoorbereiding een verdere uitwerking van de werktekeningen uit het bestek. Als de werkplanning is besproken en vastgesteld, gaat de aannemer over tot de aanschaf van bouwmaterialen en kan de uitvoer van start gaan.

In de uitvoering vindt de realisatie van het huis plaats. De uitvoerder coördineert de bouw. Tijdens de uitvoering van de bouw heeft de aannemer een controlerende taak. De aannemer vertegenwoordigt in de uitvoerende fase het MLHD, Philadelphia en de eigenaar. Aan het einde van de realisatiefase vindt de acceptatie plaats. Dit is een herhalend proces van controleren en vervolgacties benoemen, totdat de acceptatie volledig is en het huis opgeleverd wordt.

### Gebruiksfase

Nadat het huis is opgeleverd, wordt het MLHD in gebruik genomen door de bewoners. Ondanks de acceptatie zullen er punten ter verbetering zijn, die door het gebruik aan het licht komen. De nazorg lost de onvolkomenheden op waarmee de gebruiksfase is afgerond.

### Beheerfase

Tot slot de beheerfase. De beheerfase dient om het huis technisch functioneel te houden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het installatiewerk. Tevens is het beheer gericht op de ruimtelijke functionaliteit. Door belegger en huurder wordt met betrekking tot deze fase op basis van een op te stellen contract gewerkt.

## Samenvatting

Deze notitie geeft inzicht hoe het ontwikkelen bouwproces er uit ziet, waar je als ouder voor kiest en geeft uitzicht op de volgende stap: de realisatie van onze droom, het Mooi Leven Huis Dommelstreek.

<sup>3</sup> [https://nl.wikipedia.org/wiki/Bestek\\_\(bouwkunde\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Bestek_(bouwkunde))



Het realiseren van het MLHD is voor alle partijen een belangrijke stap. Voordat je kunt beginnen met het bouwen van de samenleving in het Mooi Leven Huis moet er wel een gebouw zijn, waarin bewoners kunnen gaan wonen en hun dag moeten kunnen besteden. Om het gebouw mogelijk te maken is het nodig om een afweging te maken wie het ontwikkel- en bouwproces hiervoor mogelijk gaat maken en welk risico door ouders, door middel van SMLDH, gelopen kan worden. De notitie laat zien dat het mogelijk maken van de ontwikkeling via NabijNetwerk ervoor zorgt draagt dat ouders/verwanten in het hele proces eigenaarschap houden en – erg belangrijk - ook géén risico lopen. Wel is het zaak om op basis van gelijkwaardigheid en vertrouwen samen te gaan werken. Hiervoor moeten de nodige afspraken worden vastgelegd in een intentieverklaring tussen SMLHD, NabijNetwerk en Philadelphia. Deze verklaring geeft partijen de mogelijkheid om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst, die de basis legt voor de gelijkwaardige samenwerking tussen ouders en Philadelphia.

Voor de ontwikkeling en bouw van het MLHD is eigenaarschap van alle partijen (ouders/verwanten en Philadelphia) noodzakelijk. De wijze van werken, waar nu voor gekozen wordt, maakt samenwerken op basis van gelijkwaardigheid mogelijk en sluit risico op het gebied van de ontwikkeling en bouw voor ouders uit.

## Addendum – 11 april 2021

De stichting Mooi Leven Huis Dommelstreek heeft, in haar voorstadium als kerngroep Mooi Leven Huis Dommelstreek, besloten de ontwikkeling van het Mooi Leven Huis te ontwikkelen via de derde mogelijkheid:

### 3. Ontwikkeling en bouw via NabijNetwerk