



Sociaal beheer in geclusterde woonvormen

Eindrapport

Opdrachtgever: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

directie Bestuur, Financiën en Regio's

Rotterdam, 20 augustus 2020



Sociaal beheer in geclusterde woonvormen

Eindrapport

Opdrachtgever: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Michel Briene
Rixt Bos
Gerda Rodenburg
Erik van Ossenbruggen

Rotterdam, 20 augustus 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	17
1.1 Aanleiding en doel	17
1.2 Werkwijze en inkadering	17
1.3 Selectie cases	18
1.4 Leeswijzer	19
2 Beschrijving woonvormen en sociaal beheer	21
2.1 Inleiding	21
2.2 Wettelijke kader	21
2.3 Kosten en financieringsvormen	24
2.4 Betrokken partijen en organisatie	25
2.5 Verschijningsvormen	26
2.6 Doelgroepen	27
2.7 Kosten en financieringsvormen	28
2.8 Regionale verschillen	28
2.9 Conclusies	29
3 Effectiviteit sociaal beheer in woonvormen	31
3.1 Inleiding	31
3.2 Effectiviteit sociaal beheer op bewoners	31
3.3 Effectiviteit sociaal beheer op leefbaarheid in de wijk	32
3.4 Effectiviteit woonvormen	33
3.5 Verdeling van lusten en lasten	34
3.6 Deelconclusie en reflectie	36
4 Leereffecten	39
4.1 Inleiding	39
4.2 Werkbare woonvormen, voorzieningen en ondersteuning	39
4.3 Organisatie, beheer en rolverdeling	41
4.4 Mogelijkheden voor duurzame financiering	43
4.5 Deelconclusie	47
5 Ondersteuningsvragen en vervolgstappen	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Ondersteuningsvragen vanuit het veld	49
5.3 Aanbevelingen voor invulling gewenste vervolgondersteuning	51
Geraadpleegde bronnen	55

Bijlagen	57
Bijlage 1 Verslag werksessie: sociaal beheer in geclusterde woonvormen (dinsdag 9 juni)	58
Bijlage 2 Factsheets praktijkvoorbeelden	65
Case 1 Akker71, Arnhem	66
Case 2 Bruishuis, Arnhem	69
Case 3 De Biltse Grift, Utrecht	73
Case 4 Grietje Slagterlaan/Dirk Veermanhof, Wognum	76
Case 5 Flexwonen Hoeksche Waard	79
Case 7 Housing First Jeugd, Amsterdam	81
Case 8 Huis Assendorp, Zwolle	83
Case 9 Irenehof, Panningen	86
Case 10 Majella wonen, Utrecht	89
Case 11 Montana, Ermelo	93
Case 12 Short Stay Facility, Dordrecht	95
Case 13 Skills in de stad, Leeuwarden/Maastricht	98
Case 14 Lutulistraat, Hoofddorp	103
Case 15 Tiny houses, Tinga (Sneek)	107
Case 16 Welkom, Veenendaal	109
Case 17 Woonzorgplein Ethelto, Rijssen	112
Case 18 Zandewierde, Hummelo	115
Case 19 Ordune van Zayaz, Den Bosch	118

Voorwoord

De woningmarkt staat al geruime tijd onder druk. Het aantal inwoners en huishoudens blijft stijgen en daarmee ook de vraag naar woningen. Bovendien blijft de bouwproductie van nieuwbouwwoningen achter bij de vraag vanuit de markt. Kwetsbare doelgroepen hebben meer nog dan anderen last van de krapte. Een passende woonplek voor deze doelgroep vraagt in veel gevallen ook net iets anders in sociaal beheer en zorg dan de huisvesting van reguliere doelgroepen, wat niet bijdraagt aan het vinden van passende woonruimte.

Vanuit deze toenemende vraag worden initiatieven en woonvormen opgezet die hieraan tegemoet proberen te komen. Corporaties, private partijen en/of gemeenten zetten zich bij dergelijke woonvormen vaak in rondom sociaal beheer, met als doel de leefbaarheid, zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, relatie tussen bewoners onderling en signaalfunctie te bevorderen.

Om de woonvraag van kwetsbare doelgroepen verder op te lossen, wil het Rijk de realisatie van innovatieve geclusterde woonvormen stimuleren. In dit kader hebben het Rijk (BZK, VWS en SZW) en gemeenten behoefte aan meer inzicht in hoe de invulling van dergelijke concepten in de praktijk er uitziet en hoe de organisatie- en financieringsvraagstukken hierin worden opgepakt, uitgewerkt en ingevuld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft aan Ecorys gevraagd om hiervoor een studie uit te voeren. In deze rapportage worden de bevindingen gepresenteerd.

Voor de begeleiding van de studie is vanuit de opdrachtgever een commissie ingesteld bestaande uit:

- Rabia el Morabet Belhaj-Boulaksil (*Ministerie van VWS*);
- Armine Stepanyan (*Vereniging van Nederlandse Gemeenten*);
- Michelle van Dijk (*Ministerie van BZK*);
- Nouchka van Winkoop (*Ministerie van BZK, voorzitter*).

Wij zijn de leden van de begeleidingscommissie erkentelijk voor de constructieve discussies naar aanleiding van eerdere conceptrapportages. De inhoud van deze rapportage komt echter volledig voor verantwoordelijkheid van Ecorys.

Samenvatting

1. Inleiding

Groeiende vraag naar passende initiatieven en woonvormen voor kwetsbare doelgroepen

De druk op de woningmarkt zorgt voor moeilijkheden in het vinden van huisvesting voor verschillende doelgroepen. Zo hebben ook kwetsbare doelgroepen last van de krapte: zij hebben meer moeite met het vinden van een passende woonplek. Een passende woonplek voor deze doelgroep vraagt in veel gevallen ook net iets anders in sociaal beheer en zorg dan de huisvesting van reguliere doelgroepen, wat niet bijdraagt aan het vinden van passende woonruimte. Vanuit deze toenemende vraag worden initiatieven en woonvormen opgezet die hieraan tegemoet proberen te komen. Corporaties, private partijen en/of gemeenten zetten zich bij dergelijke woonvormen vaak in rondom sociaal beheer, met als doel de leefbaarheid, zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, relatie tussen bewoners onderling en signaalfunctie te bevorderen. Deze inzet kost geld, en levert tegelijk ook maatschappelijke baten op. Hoe deze concepten georganiseerd en gefinancierd worden, kan per initiatief en tussen partijen verschillen.

Betere inzicht in uitvoeringpraktijk om geclusterde woonvormen verder te stimuleren

Om de woonvraag van kwetsbare doelgroepen verder op te lossen, wil het Rijk de realisatie van innovatieve geclusterde woonvormen stimuleren. In dit kader hebben het Rijk (BZK, VWS en SZW) en gemeenten behoefte aan een studie die inzicht biedt in hoe de invulling van dergelijke concepten eruitziet en hoe de organisatie- en financieringsvraagstukken hierin worden opgepakt, uitgewerkt en ingevuld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft aan Ecorys gevraagd om hiervoor een studie uit te voeren. In deze rapportage worden de bevindingen gepresenteerd.

Onderzoeksvragen

Het gestelde doel van deze studie is verder uitgewerkt in een aantal onderzoeksvragen. Daarbij is een onderscheid aangebracht in een drietal onderdelen:

1. Het in beeld brengen van de stand van zaken;
2. Advies over werkbare vormen, en;
3. Advies over gewenste ondersteuning.

In de hoofdtekst zijn de drie onderdelen verder uitgewerkt via bijbehorende onderzoeksvragen.

Afbakening geclusterde woonvormen met sociaal beheer

Gelet op de achtergrond en doel van deze studie kijken we in deze studie naar (geclusterde) woonvormen om de woonvraag van kwetsbare doelgroepen verder op te lossen, in combinatie met sociaal beheer met als doel de leefbaarheid, zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, tussen bewoners onderling en als signaalfunctie (verder) te bevorderen.

Wijze van informatieverzameling

De rapportage is met name gebaseerd op deskresearch en gesprekken die zijn gevoerd met vertegenwoordigers van in totaal 19 praktijkcases. Bij de keuze van de praktijkvoorbeelden is onder andere gestreefd naar een zo goed mogelijke ruimtelijke spreiding over ons land en is bovendien rekening gehouden met de diversiteit aan doelgroepen, verschillen in type accommodaties en verschillen in aangeboden vormen van sociaal beheer. Een beknopte beschrijving van de praktijkcases is opgenomen in de hoofdtekst. In de bijlagen zijn per case uitgebreide fact sheets opgenomen. De voorlopige resultaten zijn vervolgens ingebracht in een werksessie met

vertegenwoordigers uit de sector om de voorlopige resultaten te valideren, maar vooral ook om zo nodig aan te vullen en te verdiepen.

2. Beschrijving woonvormen en sociaal beheer

In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op het wettelijke kader en een aantal karakteristieken van geclusterde woonvormen en sociaal beheer. Op basis van deze beschrijvingen komen we tot de volgende noties die van belang zijn voor het verdere vervolgtraject:

Wettelijke kader

Binnen de herziening van het zorgstelsel in 2015 is gekozen voor decentralisatie van taken met beleidsvrijheid voor de gemeenten. Anders dan voorheen is het niet langer de rijksoverheid die de wijze van lokaal beleid en uitvoering bepaalt, maar worden gemeenten zelf in staat gesteld om de beschikbare middelen naar eigen inzicht binnen gestelde randvoorwaarden in te zetten. In de praktijk wordt de grotere keuzevrijheid onder andere zichtbaar door de ontwikkeling van een breed pallet aan nieuwe concepten met bijbehorende voorzieningen en financieringsvormen voor huisvesting en beheer.

De genoemde herziening en invoering van het nieuwe zorgstelsel in 2015 heeft geleid tot een aantal belangrijke verschuivingen die in het kader van de voorliggende studie relevant zijn, zoals de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo) om ouderen thuis te laten wonen 'zo lang het kan'. Veel verzorgingshuizen zijn hierdoor (deels) overbodig geworden. In de praktijk heeft dit geresulteerd in sloop of herbesteding van verouderde gebouwen en tot de ontwikkeling van allerlei nieuwe concepten en nieuwe toetreders tot de markt.

De Woningwet bepaalt in Nederland de kwaliteit van de volkshuisvesting en op welke manieren deze moet worden aangeboden. Sinds de eerste Woningwet is sprake geweest van een aantal belangrijke herzieningen waarvan de laatste belangrijke in 2015 heeft plaatsgevonden. De veranderingen binnen de Woningwet in 2015 hebben geleid tot een inperking van de keuzevrijheid van woningcorporaties. Bepaalde ontwikkelingen zijn hierdoor niet meer mogelijk maar anderzijds is er ook sprake van een toename van allerlei vernieuwende ideeën. Tegelijkertijd is met de herziening ook een grotere rol toegekend aan de gemeenten.

Karakteristieken van geclusterde woonvormen en sociaal beheer

Qua verschijningsvorm en invulling is sprake van een grote mate van diversiteit op het gebied van geclusterde woonvormen en sociaal beheer. De diversiteit wordt vervolgens nog vergroot vanwege regionale verschillen in woningmarktomstandigheden en de vraag naar voorzieningen op het gebied van sociaal beheer.

Om toch een orde aan te brengen in de veelheid aan initiatieven, is op basis van deze inzichten gewerkt met een typologie op basis van:

- de mate van zelfstandigheid van wonen (zelfstandig versus wonen met begeleiding vanuit zorgorganisaties);
- en het niveau van de voorzieningen op het niveau van sociaal beheer (beperkt versus uitgebreid).

In de hoofdtekst zijn de in beschouwing genomen cases op basis van deze typologie gegroepeerd.

3. Effectiviteit sociaal beheer in woonvormen

Sociaal beheer en continuïteit in sociaal beheer zijn essentiële voorwaarden voor het realiseren van een meerwaarde van een wooninitiatief voor individuele bewoners (zelfredzaamheid) en het versterken van bewoners onderling (samenredzaamheid). Zorgvragers lijken vooral baat te hebben bij het sociaal beheer: het vergroot hun zelfredzaamheid, hun eigenwaarde, maatschappelijke participatie en onderlinge relatie met medebewoners. Door het versterken van bewoners en het terugdringen van overlast in het complex, draagt sociaal beheer indirect ook bij aan een leefbare wijk. De ingebruikneming van leegstaand of tijdelijk vastgoed voor wooninitiatieven draagt eveneens bij aan de leefbaarheid van de wijk. Het is belangrijk te noemen dat de effecten genoemd zijn door mensen die we hebben gesproken, maar niet onderbouwd zijn met onderzoek.

Maatschappelijke meerwaarde sociaal beheer

Op basis van de geïnventariseerde effecten vanuit de casestudies, is het mogelijk om de belangrijkste maatschappelijke meerwaarde van sociaal beheer in woonvormen te duiden. Dit zijn:

- **Toenemende zelfredzaamheid van zorgvragende bewoners**, waardoor er in sommige gevallen minder frequente ondersteuning nodig is. Voor gemeenten kan dit bijdragen aan een afname van de uitgaven vanuit de Wmo en (voor andere zorgfinanciers) vanuit de Wlz en Zvw.
- Aansluitend, dragen geclusterde woonvormen bij aan de **samenredzaamheid en sociale cohesie in een buurt**. Hierdoor zijn bewoners (zowel zorgdragers als zorgvragers) meer betrokken en alert, waardoor zowel de zelfredzaamheid als de leefbaarheid (veiligheid, overlast) positief worden beïnvloed.
- De **initiatieven leveren voor verschillende doelgroepen huisvesting op**, waardoor mensen minder snel op straat terecht komen en het aandeel personen met verward gedrag, overlast en onveiligheid wordt beperkt.
- Door de realisatie van woonvormen met sociaal beheer, komen er **meer woningen beschikbaar op de woningmarkt**, wat de druk voor zorgvragende en reguliere woningzoekers verlaagt en de doorstroom bevordert.
- Met de realisatie van woonvormen in maatschappelijk vastgoed, wordt **maatschappelijke kapitaalvernietiging tegengegaan**.

4. Leereffecten

De belangrijkste leereffecten voor effectief sociaal beheer in geclusterde woonvormen, lijken op basis van de uitgevoerde analyse te liggen in het benodigde essentiële inzicht in de (verdeling van) kosten en baten, en het afstemmingsvraagstuk tussen partijen. Daarnaast zijn er op projectniveau aandachtspunten in de keuze voor de uitwerking en invulling van het concept.

Het wordt duidelijk dat zowel op systeem- als initiatiefniveau er nog beperkt inzicht is in de maatschappelijke kosten en baten: iets wat essentieel is in de afstemming tussen partijen als het gaat om duurzame financiering van sociaal beheer in geclusterde woonvormen. Daarbij gaat het niet alleen om inzicht tussen de verdeling van kosten en baten tussen partijen, maar ook intern, binnen organisaties.

Als het gaat om werkbare woonvormen lijken er verschillende elementen van belang. Met name de doelgroep en het type huisvesting zijn bepalend voor de (benodigde) invulling van het sociaal beheer. Daarbij blijkt ook de mix in doelgroepen en de zorgvuldige selectie/keuze van bewoners een belangrijke succesfactor voor dergelijke woonvormen, met name om community-building in praktijk te brengen. Verder zijn ook praktische aspecten zoals de 'duur' van de woonvorm (tijdelijk, permanent of semi-permanent), het type pand, en een gemeenschappelijke ontmoetingsplek van belang voor het succes van sociaal beheer in geclusterde woonvormen.

5a. Ondersteuningsvragen en vervolgstappen

Tijdens de gesprekken met vertegenwoordigers van de verschillende initiatieven en de werksessie is ingegaan op mogelijke ondersteuningsvragen waar men in de dagelijkse praktijk mee te maken heeft of krijgt. In het navolgende hebben we deze kort samengevat.

1. Samenwerking en afstemming tussen partijen:

Naast samenwerking en afstemming tussen partijen die het initiatief uitvoeren, is zeker bij nieuwe initiatieven of bij een verandering van het concept ook medewerking en afstemming met de (direct) omwonenden cruciaal om draagvlak te creëren.

2. Kennis- en informatieoverdracht: wat kan wel en niet

Er is vanuit het veld behoefte om de al opgedane kennis en ervaring met sociaal beheer en geclusterde woonvormen beter en systematischer te organiseren en te ontsluiten.

3. Monitoring van markt en relevante doelgroepen

Vanuit het veld is behoefte aan een betere monitoring van de in gang gezette initiatieven. Om hoeveel initiatieven gaat het bijvoorbeeld, welke doelgroepen worden bediend en wat is de ruimtelijke spreiding. Dit maakt het voor (potentiele) initiatiefnemers makkelijker om de marktkansen in te schatten en de invulling van het concept aan te passen op de behoefte vanuit de markt.

4. Duur van de tijdelijke wooncontracten

In principe geldt voor tijdelijke wooncontracten voor zelfstandige woonruimte een maximale termijn van 2 jaar die landelijk is vastgesteld. Vanwege de krupper wordende woningmarkt gaat deze termijn in veel regio's steeds meer knellen met het oog op de lokale/ regionale woningmarktomstandigheden en de doelgroep(en) die worden bediend. Vanuit het veld is de vraag welke mogelijkheden er zijn om flexibeler om te gaan met de gestelde termijn als de markt daarom vraagt. Voor tijdelijke huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte geldt daarentegen een maximale termijn van 5 jaar waardoor sprake is van meer flexibiliteit.

5. Aanbieden van alternatief aanbod, buiten reguliere aanbod/doelgroep corporaties.

Om geclusterde woonvormen met sociaal beheer tot een succes te maken is het ook van belang om perspectief te bieden na afloop van het tijdelijk contract door afdoende woonruimte en eventuele ondersteuning aan te bieden.

6. Versoepeling van mogelijkheden om tijdelijke woningen te bouwen

Hoewel er in de afgelopen jaren veel initiatieven zijn ontwikkeld op het gebied van flexwonen is er in voorkomende gevallen nog steeds sprake van tekorten. De mate waarin hiervan sprake is wordt met name bepaald door de situatie op de lokale/ regionale woningmarkt. Om tekorten aan tijdelijke woningen op te heffen is het denkbaar om de beschikbare plancapaciteit te verruimen om aanvullend nog flexwonen te kunnen realiseren.

7. Inzicht in maatschappelijke meerwaarde verhoogt draagvlak

Door de maatschappelijke meerwaarde op projectniveau in beeld te brengen ontstaat een beter inzicht in de verdeling van de lusten en lasten zodat men weet wie wat bij zou kunnen/ moeten dragen.

8. Financiële ondersteuning, bv. bij onvoorziene uitgaven/calamiteiten

Gelet op het vaak experimentele karakter van de verschillende praktijkvoorbeelden en de zoektocht om tot een sluitend en succesvol concept te komen is vaak ook sprake van allerlei risico's en onzekerheden die voor (potentiele) initiatiefnemers belemmerend kunnen werken. Om deze belemmeringen (voor een deel) weg te nemen en de realisatie van projecten gericht op sociaal beheer en geclusterde woonvormen te vergemakkelijken is het denkbaar om daar waar mogelijk van overheidswege financiële ondersteuning te bieden, bijvoorbeeld in situaties waarbij sprake is van onvoorziene uitgaven/ calamiteiten.

9. Overgang naar andere gemeenten en inkomensondersteuning

Een belangrijk deel van de urgent woningzoekenden is wat betreft inkomen aangewezen op een uitkering. Indien tijdelijke huisvesting wordt gevonden in een andere gemeente kan het doorgaans enige tijd duren voordat de uitkering in de nieuwe woongemeente rond is. Een van de ondersteunings-vragen vanuit het veld betreft de vraag hoe de overgang van de ene naar de andere gemeente in de genoemde situatie kan worden vergemakkelijkt.

10. Belemmeringen vanuit de huurwetgeving

Huurders in Nederland hebben in de meeste gevallen recht op huurbescherming, hetgeen betekent dat een verhuurder niet zomaar de huur op kan zeggen. Huurbescherming geldt zowel voor bewoners van zelfstandige als van onzelfstandige woningen (zoals studentenkamers). Ook huurders met geliberaliseerde huurcontracten hebben huurbescherming. In geval van sociaal beheer en geclusterde woonvormen kan de bestaande huurwetgeving belemmeringen opleveren in situaties waarbij doelgroepen/ bewoners bij elkaar worden geplaatst en op voorhand niet kan worden gegarandeerd dat deze mix in de praktijk ook inderdaad succesvol zal zijn.

5b. Aanbevelingen voor invulling gewenste vervolgondersteuning

Voor de gestelde ondersteuningsvragen is in beeld gebracht hoe hieraan het beste invulling kan worden gegeven en welke partij hierbij het voortouw kan nemen of ondersteuning kan verlenen. De onderscheiden partijen zijn: centrale overheid, andere overheden en overige partijen.

7.1 Centrale overheid

1. Duur van de tijdelijke wooncontracten

De mogelijkheden en randvoorwaarden voor tijdelijke wooncontracten zijn vastgelegd in de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Gelet op de verschillen in vraag en aanbod is het denkbaar om een differentiatie aan te brengen naar woningmarktgebied, maar dit maakt toepassing en uitvoering complexer. Door het hanteren van een maximale duur zoals ook nu het geval is wordt immers al de nodige flexibiliteit geboden.

2. Monitoring voortgang door de overheid

Met de decentralisatie zijn gemeenten eerstverantwoordelijke geworden op het gebied van jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning. Op deze gebieden is de rijksoverheid als systeemverantwoordelijke slechts verantwoordelijk voor kaders en randvoorwaarden. Vanuit deze rol is het denkbaar dat de gewenste monitoring van markt en relevante doelgroepen door de centrale overheid wordt geïnitieerd en begeleid.

3. Inzicht in doeltreffendheid en doelmatigheid

Vanuit meerdere cases is het beeld ontstaan dat de betrokkenen alleen in kwalitatieve zin een beeld hebben van de bijdrage van het initiatief. De betrokken partijen geven aan dat er behoefte is aan meer inzicht in de doeltreffendheid van hun inspanningen, en ook of de inzet van middelen doelmatig is, maar missen de expertise of financiële middelen om zulke analyses zelf uit te voeren. De centrale overheid kan op conceptniveau een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) initiëren, of financiële steun bieden wanneer er onderzoek op projectniveau gedaan wordt.

4. Ondersteuning bij conceptontwikkeling en implementatie

Vanuit een vergelijkbare rol kan de centrale overheid in samenwerking met bijvoorbeeld de landelijke koepels ook ondersteuning bieden bij de conceptontwikkeling om daarmee de ontwikkeling van nieuwe initiatieven en het optimaliseren van bestaande initiatieven te stimuleren. Tijdens de werksessie werd vanuit gemeentelijke hoek aangegeven dat men graag ondersteuning zou krijgen in het bewegen richting meer ondernemerschap in dergelijke sociaal maatschappelijke opgaven. Met name ook als het gaat om de afstemming met private partijen, en de gemeentelijke rol en mogelijkheden hierin. Relevante koepelorganisaties, waaronder VNG, Aedes en Actiz kunnen hier ook een bijdrage aan leveren.

Overige betrokkenen

5. Zorgen voor voldoende doorstromingsmogelijkheden bij aflopen tijdelijk huurcontract

Op het gebied van nieuwbouw van woningen zijn provincies en gemeenten primair verantwoordelijk. De toenemende schaarste op de woningmarkt en de sterk gestegen marktprijzen zijn echter signalen dat deze overgang niet optimaal is verlopen. In een recente publicatie van het CPB (2019) naar het bouwproces van nieuwe woningen worden hiervoor als belangrijke oorzaken genoemd dat provincies de woningbehoefte lager inschatten dan gemeenten en marktpartijen (en daardoor op de rem gaan staan) en huidige inwoners van een gemeente vaak geen belang hebben bij nieuwbouw omdat de winst vooral gaat naar de ontwikkelaar en niet naar de gemeente¹. Het doorbreken van deze omissies draagt bij aan een verruiming van de woningmarkt en zal daardoor ook een positief effect hebben op de doorstromings-mogelijkheden bij een tijdelijk huurcontract.

6. Zorgen voor voldoende aanbod van tijdelijke huisvesting

Om het aanbod aan tijdelijke huisvesting te vergroten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- De allocatie van specifieke locaties voor tijdelijke huisvesting.
- Het bieden van een afdoende alternatief via transformatie en herbestemming van bestaand vastgoed waaronder leegstaande kantoren en ander maatschappelijk vastgoed.

Hier ligt een gezamenlijk taak voor alle lokale overheden.

7. Regels omtrent urgentie

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten zelf regels stellen voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in de eigen gemeenten. Deze regels legt een gemeente vast in een huisvestingsverordening die voor vier jaar geldig blijft. In deze verordening kan een gemeente een urgentieregeling opnemen waarin wordt aangegeven welke groepen woningzoekenden voorrang kunnen krijgen. Gemeenten zijn niet verplicht om dergelijke verordening vast te stellen en hebben dus zelf rechtstreeks invloed op het beleid. Uitgaande van een inventarisatie uit 2018 heeft 49 procent van de gemeenten een dergelijke huisvestingsverordening². Uit de gevoerde gesprekken komt eveneens naar voren dat het urgentiebeleid per gemeente verschilt. Onduidelijk is echter in hoeverre deze mate van vrijheid in de praktijk ook invloed heeft op het aanbod van tijdelijke woonvoorzieningen.

¹ CPB (2019), Het bouwproces van nieuwe woningen, Den Haag.

² <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/wie-krijgt-voorrang-op-een-sociale-huurwoning.html>.

8. Regels over garantstelling

Bij overgang van een urgent woningzoekende met een uitkering naar een andere gemeente kan sprake zijn van een overgangperiode waarbij het verstrekken van de uitkering niet naadloos op elkaar aansluit. Hierdoor kunnen huurachterstanden ontstaan. Om de daarmee samenhangende risico's te verminderen en de overgang van een urgent woningzoekende van de ene naar de andere gemeente te vergemakkelijken is het bijvoorbeeld denkbaar om met een garantstelling te werken.

9. Verbindende/faciliterende rol

Vanuit provinciale hoek werd aangegeven dat een financiële bijdrage, in vrij te besteden handgeld, zou helpen, vergelijkbaar met het geld voor provincies rondom flexwonen. Dit zou vooral de tekorten in de opstartfase dichten (eenmalige kosten). Om deze bijdrage te financieren zijn er verschillende mogelijkheden denkbaar: bijvoorbeeld via provinciale middelen of rijksmiddelen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De druk op de woningmarkt zorgt voor moeilijkheden in het vinden van huisvesting voor verschillende doelgroepen. Zo hebben ook kwetsbare doelgroepen last van de krapte: zij hebben meer moeite met het vinden van een passende woonplek. Een passende woonplek voor deze doelgroep vraagt in veel gevallen ook net iets anders in sociaal beheer en zorg dan de huisvesting van reguliere doelgroepen, wat niet bijdraagt aan het vinden van passende woonruimte.

Vanuit deze toenemende vraag worden initiatieven en woonvormen opgezet die hieraan tegemoet proberen te komen. Voorbeelden van deze woonvormen zijn geclusterde woonvormen en soms ook flexibele woonconcepten, waarin doelgroepen met een hulpvraag zelfstandig wonen naast mensen zonder hulpvraag. Een belangrijk meerwaarde van deze mix is het feit dat men vanwege de nabijheid laagdrempelig hulp van elkaar kan vragen.

Corporaties, private partijen en/of gemeenten zetten zich bij dergelijke woonvormen vaak in rondom sociaal beheer, met als doel de leefbaarheid, zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, relatie tussen bewoners onderling en signaalfunctie te bevorderen. Deze inzet kost geld, en levert tegelijk ook maatschappelijke baten op. Hoe deze concepten georganiseerd en gefinancierd worden, kan per initiatief en tussen partijen verschillen.

Om de woonvraag van kwetsbare doelgroepen verder op te lossen, wil het Rijk de realisatie van innovatieve geclusterde woonvormen stimuleren. In dit kader hebben het Rijk (BZK, VWS en SZW) en gemeenten behoefte aan meer inzicht in hoe de invulling van dergelijke concepten eruitziet en hoe de organisatie- en financieringsvraagstukken hierin worden opgepakt, uitgewerkt en ingevuld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft aan Ecorys gevraagd om hiervoor een studie uit te voeren. In deze rapportage worden de bevindingen gepresenteerd.

1.2 Werkwijze en inkadering

Onderzoeksvragen

Het gestelde doel van deze studie is verder uitgewerkt in een aantal onderzoeksvragen. Daarbij is een onderscheid aangebracht in een drietal onderdelen: het in beeld brengen van de stand van zaken (onderdeel A), advies over werkbare vormen (onderdeel B) en advies over gewenste ondersteuning (onderdeel C). In navolgend overzicht zijn de onderzoeksvragen per onderdeel weergegeven.

Onderdeel A: in beeld brengen stand van zaken

- Hoe ziet de keten van alternatieve woonvormen eruit? In het bijzonder: hoe ziet sociaal beheer in bestaande geclusterde woonvormen er uit? Welke spelers zijn er?
- Welke partijen zijn daarbij betrokken? Welke rollen/ verantwoordelijkheden hebben partijen daarin, in het bijzonder de gemeente(n)? Welke mogelijkheden zien woningcorporaties, andere verhuurders, gemeenten en evt. welzijnsorganisaties voor sociaal beheer en de financiering daarvan?
- Hoe ziet de organisatie en de bekostiging van huidige (experimentele) geclusterde woonvormen eruit? Welke rol spelen de partijen, in financiële zin? In het bijzonder: wat is de rol van gemeenten hierbij?
- Hoe wordt omgegaan met gebruik van woonvormen door bewoners uit andere gemeenten? Welke ruimte is er voor het maken van afspraken tussen gemeenten?

- Wat zijn de verschillende mogelijkheden voor (duurzame) financiering (dus niet in de vorm van pilots of tijdelijke regelingen)? Wanneer is het rendabel voor de verhuurder? Wat is daarvoor nodig?
- Wat is de effectiviteit van het sociaal beheer, voor de zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van bewoners? Wat is de effectiviteit van het sociaal beheer voor de leefbaarheid van de directe omgeving? Wanneer is de inzet van sociaal beheer niet meer effectief? Is er een relatie te leggen tussen de effectiviteit van het sociaal beheer en de verhouding dragende en vragende bewoners?
- Waar slaan de kosten en baten neer?

Onderdeel B: Advies over werkbare vormen

- Wat is op basis van de analyse stand van zaken, het advies over verschillende werkbare vormen (organisatie, financiering en rolverdeling)?

Onderdeel C: Advies over gewenste ondersteuning

- Is er, op basis van de stand van zaken, een ondersteuningsvraag (waaronder ondersteuning door het Rijk) voor het vervolg? Welke eventuele ondersteuningsvragen hebben partijen? Zo ja, wat is het advies over de invulling van deze gewenste vervolgondersteuning?

Informatieverzameling

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden is gebruik gemaakt van een mix van verschillende onderzoeksmethoden.

- Op basis van [deskresearch](#) en eigen bureauexpertise is een eerste beeld gevormd van het speelveld. Welke woonvormen komen bijvoorbeeld voor, wat zijn onderscheiden doelgroepen en wat kan al worden gezegd over de organisatie en bekostiging?
- Aan de hand van [casuïstiek](#) wordt het beeld uit de deskresearch nader ingekleurd, aangevuld en uitgewerkt aan de hand van concrete praktijkvoorbeelden. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van organisaties die in de dagelijks praktijk betrokken zijn bij genoemde praktijkvoorbeelden (zie ook §1.3).
- De opgedane kennis en inzichten zijn vervolgens ingebracht in een [werksessie](#) om samen met de opdrachtgever en andere betrokken partijen een beter inzicht te krijgen in a) de effectiviteit van het sociaal beheer voor de zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van bewoners, b) de effectiviteit van het sociaal beheer voor de leefbaarheid van de directe omgeving en c) de vraag waar de kosten en baten neerslaan.
- De verzamelde en opgehaalde informatie is vervolgens [nader geanalyseerd en geduid](#) door middel van het toetsen van de resultaten aan de gestelde onderzoeksvragen en het [opgestelde analysekader](#).

1.3 Selectie cases

Afbakening geclusterde woonvormen met sociaal beheer

Gelet op de achtergrond en doel van deze studie kijken we in deze studie naar (geclusterde) woonvormen om de woonvraag van kwetsbare doelgroepen verder op te lossen, in combinatie met sociaal beheer met als doel de leefbaarheid, zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, relatie tussen bewoners onderling en signaalfunctie te bevorderen.

Overzicht geselecteerde cases

Uitgaande van de genoemde definitie zijn in deze studie in totaal 20 praktijkvoorbeelden nader uitgewerkt. Bij de keuze van de praktijkvoorbeelden is onder andere gestreefd naar een zo goed mogelijke ruimtelijke spreiding over ons land en is bovendien rekening gehouden met de diversiteit aan doelgroepen, verschillen in type accommodaties en verschillen in aangeboden vormen van

sociaal beheer. In navolgende tabel is per case informatie opgenomen over de locatie, de doelgroepen waarop het concept is gericht alsmede de woonvorm.

Tabel 1.1 Overzicht en kenmerken geselecteerde cases

	Naam project	Plaats	Doelgroepen	Woonvorm
1	Akker71	Arnhem	Ouderen, statushouders, GGZ-cliënten en mensen in scheiding	Onzelfstandige woningen
2	Bruishuis	Arnhem	Studenten, mensen in scheiding, GGZ-cliënten	Kamers
3	De Biltse Grift	Utrecht	Studenten	Appartementen
			Jongeren LVB	Kamers
4	Dirk Veermanhof	Wognum	Statushouders en starters	Appartementen
5	Flexwonen Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Alle inwoners van de gemeente die (met spoed) tijdelijke woonruimte nodig hebben	Zelfstandige woningen
6	Genderhof	Eindhoven	Ouderen, starters, spoedzoekers	Appartementen
7	Housing First	Amsterdam	Kwetsbare doelgroepen	Wonen in wijken
8	Huis Assendorp	Zwolle	Kwetsbare ouderen, vitale ouderen, studenten	Appartementen
9	Irenehof	Peel en Maas	Mensen in scheiding	Gezinswoningen
			Starters	Appartementen
			EU-arbeidsmigranten	
10	Majella Wonen	Utrecht	Regulier en Thuislozen	Appartementen (2 tot 4 kamer)
11	Montana	Ermelo	Studenten, statushouders, LVB	Appartementen
12	Short Stay Facility	Dordrecht	Arbeidsmigranten, expats, blij van mijn lijf, studenten, mensen in scheiding en GGZ-cliënten	Appartementen
13	Skills in de stad	Leeuwarden en Maastricht	Jongeren zonder diploma	Zelfstandige woningen
14	Tijdelijke huisvesting Lutulitstraat	Haarlemmermeer (Hoofddorp)	Statushouders	Flexwoningen
15	Tiny houses	Tinga (Sneek)	Alleenstaanden, statushouders	Tiny houses
16	Welkom	o.a. Veenendaal en Den Haag	Mensen met financiële, sociale of zorggerelateerde problemen	Appartementen
17	Woonzorgplein Eltheto	Rijssen	Vitale ouderen	Appartementen
			Niet-vitale ouderen	Studio's en groepswoonings
18	Zandewierde	Hummelo	Statushouders, reguliere bewoners	Studio's en appartementen
19	Zavaz	Den Bosch	Statushouders en spoedzoekers	Appartementen

1.4 Leeswijzer

- In [hoofdstuk 2](#) wordt aan de hand van de beschikbare literatuur nader ingegaan op de verschillende woonvormen die in de praktijk worden aangetroffen alsmede de voorzieningen en ondersteuning die daarbij wordt aangeboden. Daarnaast wordt ook ingegaan op het wettelijke kader en wordt een overzicht gegeven van de publieke en private organisaties die bij de

verschillende woonvormen zijn betrokken alsmede de wijze waarop de financiering in de praktijk wordt geregeld.

- [Hoofdstuk 3](#) gaat nader in op de maatschappelijke meerwaarde van de verschillende initiatieven. Op basis van de geselecteerde praktijkvoorbeelden wordt onder andere gekeken naar de effectiviteit van het sociaal beheer, de effecten op leefbaarheid en de verdeling van de lusten en lasten.
- Mogelijke leereffecten staan centraal in [hoofdstuk 4](#). Belangrijke informatie hiervoor is opgehaald via de praktijkvoorbeelden en de werksessie met het veld.
- In [hoofdstuk 5](#) worden de geformuleerde ondersteuningsvragen op een rij gezet. Deze ondersteuningsvragen worden vervolgens vertaald in een behoefte aan vervolgondersteuning.

Het rapport wordt voorafgegaan door een [samenvatting](#). In de [bijlagen](#) zijn nadere uitwerkingen en detailleringen opgenomen, waaronder een uitgebreide beschrijving van de verschillende praktijkvoorbeelden die als onderdeel van deze studie nader zijn onderzocht.

2 Beschrijving woonvormen en sociaal beheer

2.1 Inleiding

Sociaal beheer kent uiteenlopende vormen en inhoudelijke invullingen. Direct aan het initiatief gerelateerde elementen die de vorm van het sociaal beheer bepalen zijn onder meer de betrokken partijen en organisatie, het/de type doelgroep(en), de woonvorm/het type huisvesting, aan te bieden voorzieningen en ondersteuning en de financieringsmogelijkheden. Dergelijke elementen bepalen keuzes voor de beoogde doelstellingen en beoogde maatschappelijke meerwaarde van het sociaal beheer in belangrijke mate.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op bovengenoemde onderwerpen in relatie tot de sociaal beheeropgaven, op basis van deskresearch. Om de genoemde onderwerpen in het juiste perspectief te plaatsen kijken we allereerst naar het relevante wettelijke kader. Dit kader bepaalt mede welke mogelijkheden denkbaar zijn en wat wel en wat niet kan. Dit hoofdstuk dient daarmee als basis voor de verdere analyse in het onderzoek, op basis van de case studies. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beknopte deelconclusie.

2.2 Wettelijke kader

Woningwet

De Woningwet bepaalt in Nederland de kwaliteit van de volkshuisvesting en op welke manieren deze moet worden aangeboden. De eerste Woningwet dateert uit 1901 en is ingevoerd met als doel om [kwaliteitsregulering](#) van de woningbouw mogelijk te maken. In die periode heerste er woningnood en kenmerkte de woningvoorraad zich door woningen van slechte kwaliteit. De Woningwet maakte het mogelijk om krotopruijing te realiseren en [woningbouwverenigingen](#)³ op te richten, die moesten zorgen voor betaalbare woonruimte conform vastgelegde kwaliteitseisen. De Rijksoverheid committeerde zich tevens tot het bieden van [financiële steun](#) ter stimulering van de woningbouwproductie.

Er hebben sinds 1901 meerdere wijzigingen van de Woningwet plaatsgevonden, in 1965 (Woningwet 1962), in 1992 (Wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet) en meest recent in 2015. In de jaren '90 werd er [deregulering](#) en [marktwerking](#) aan de Woningwet gekoppeld. Dit had tot gevolg dat veel woningcorporaties voor een ruime verbreding van hun takenpakket kozen, uiteenlopend van leefbaarheidsinspanningen tot risicovolle beleggingen – in sommige gevallen met ternauwernood afgewende faillissementen als gevolg.

De Woningwet 2015 kan daarom gezien worden als een reactie op dergelijke excessen. In de herziene wet keert de regering terug naar meer regulering van de volkshuisvesting. De Woningwet 2015 bevat de volgende wettelijke bepalingen die in dit kader relevant zijn:

- **Grotere rol voor gemeenten:** zij worden gevraagd meer regie te nemen in het volkshuisvestelijk domein en samen te werken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Dit mondt uit in zogenaamde prestatieafspraken, waarin de ketenpartners te realiseren prestaties koppelen aan lokale volkshuisvestelijke opgaven. Toenmalig minister Blok heeft daarbij nadrukkelijk gevraagd om aandacht voor wonen en zorg in de prestatieafspraken.

³ In de Woningwet 2015 is de term 'woningbouwverenigingen' vervangen door 'woningcorporaties'.

Daarvoor is het van belang dat ook zorg- en welzijnsinstellingen aansluiten bij de vorming van de prestatieafspraken. Ook in woonzorgvisies komt relevant gemeentelijk beleid tot uiting.

- **Inperking van de taken van woningcorporaties.** Om herhaling van de eerder vermelde excessen van woningcorporaties te voorkomen, beperkt de Woningwet het takenpakket van woningcorporaties. Woningcorporaties dienen in ieder geval de opgedragen, sociale (DAEB) taak uit te voeren: het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting (Woningwet 2015. Hierna: Woningwet). In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. De bijdragen die corporaties aan leefbaarheid mogen leveren staan beschreven in artikel 51 het BTIV. Het betreft onder meer woonmaatschappelijk werk waartoe mede behoort het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voor deur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties, evenals het in dienst hebben van een huismeester of sociaal beheerders. Bijdragen aan leefbaarheid is toegestaan als het een bijdrage levert aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie. Deze activiteiten zijn de Diensten van algemeen economisch belang (Daeb) en mogen met geborgd geld worden uitgevoerd. Marktactiviteiten (niet-Daeb) zijn op dit moment toegestaan als deze door de gemeente gewenst zijn, in het volkshuisvestingsbeleid de noodzaak daarvan is aangetoond en uit een markttoets blijkt dat deze niet door marktpartijen opgepakt worden. Niet-Daeb activiteiten mogen alleen gescheiden van de Daeb-activiteiten uitgevoerd worden door een corporatie en dienen daartoe ondergebracht te worden in een dochterorganisatie (juridische splitsing) of in een gescheiden administratie (administratieve scheiding).

Wet doorstroming huurmarkt 2015

In aanvulling op de Woningwet heeft toenmalig minister Blok in 2016 de Wet doorstroming huurmarkt 2015 ingevoerd. De wet heeft twee onderdelen, namelijk beperking van de gemiddelde huurverhoging die woningcorporaties mogen doorvoeren en verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woningen. Het tweede onderdeel is in deze context relevant.

Waar er voorheen vrijwel alleen mogelijkheid was tot het afsluiten van huurcontracten voor onbepaalde termijn, bepaalt deze wet dat het in situaties mogelijk is om een huurcontract af te sluiten voor een periode van maximaal twee jaar in het geval van zelfstandige woonruimte. Hiermee pogde toenmalig minister Blok om de doorstroming op de huurmarkt te vergroten.

Deze versoepeling geldt niet voor zelfstandige Daeb-woningen (sociale huurwoningen). Daar moet altijd een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd worden afgesloten. Een uitzondering daarop vormen echter (onder andere) de volgende doelgroepen:

- huurders in de noodopvang;
- huurders waar een tijdelijk huurcontract wordt gecombineerd met woonbegeleiding.

Voor onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur) geldt een maximale duur van het huurcontract van vijf jaar.

Zorgstelsel

In Nederland is het zorgstelsel geregeld in een aantal stelselwetten: de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet. Daarnaast zijn er nog een enkele algemene wetten en een aantal specifieke zorgwetten die in dit kader minder relevant zijn⁴.

⁴ Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2016), *Het Nederlandse zorgstelsel*, Den Haag.

- De [Zorgverzekeringswet \(Zvw\)](#) trad in 2006 in werking, waarmee iedere Nederlander van een breed basispakket aan zorg is verzekerd. Bij de uitvoering van de Zvw spelen private zorgverzekeraars een belangrijke rol. Via gereguleerde marktwerkingen en publieke randvoorwaarden bepaalt de centrale overheid de kaders waarbinnen de private zorgverzekeraars kunnen opereren.
- De [Wet langdurige zorg \(Wlz\)](#) is per 1 januari 2015 van kracht en wordt op landelijk niveau in opdracht van de rijksoverheid uitgevoerd door Wlz-uitvoerders die de feitelijke uitvoering hebben overgedragen aan regionaal opererende zorgkantoren. Mensen die in Nederland permanent toezicht of 24-uurszorg in de nabijheid nodig hebben, kunnen gebruik maken van de Wlz. Het gaat hierbij om kwetsbare groepen zoals ouderen met vergevorderde dementie, ernstige verstandelijk of lichamelijk beperkte mensen en mensen met langdurige aandoeningen. Vanaf 2021 kunnen ook mensen in langdurig intensieve GGZ hier aanspraak op maken. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) geeft voor deze groepen op een landelijk uniforme manier indicaties af. De Wlz is een verplichte volksverzekering en wordt via premies betaald door iedereen in Nederland die inkomstenbelasting afdraagt.
- Met de instelling van de [Wet maatschappelijke ondersteuning \(Wmo\)](#) in 2015 hebben gemeenten de taak gekregen om ondersteuning te bieden aan mensen met een beperking. De ondersteuning is erop gericht om de beoogde doelgroep (mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking, zoals (licht) gehandicapten of ouderen) deel te laten nemen aan de maatschappij en zoveel als mogelijk thuis te laten wonen. Als dat laatste niet (meer) mogelijk is kan een gemeente beschermd wonen en opvang aanbieden. Bij de ondersteuning uit de Wmo maken gemeenten onderscheid in algemene voorzieningen die in principe zijn bedoeld voor alle burgers (denk b.v. aan ouderenvervoer) en maatwerkvoorzieningen gericht op een persoon (huishoudelijke hulp, begeleiding bij administratie, e.d.). Genoemde maatwerkvoorzieningen kunnen in natura worden gegeven waarbij de ondersteuning via de gemeente beschikbaar wordt gesteld of via een persoonsgebonden budget (pgb) waarbij de ondersteuning zelf wordt ingekocht. Bekostiging van de Wmo loopt via bijdragen van het Rijk via het Gemeentefonds. Gemeenten zijn vrij om de beschikbare middelen binnen de gestelde kaders naar eigen inzicht te besteden. Daarnaast betalen Wmo-klanten een eigen bijdrage van maximaal 19 euro per maand. Onder dit abonnementstarief vallen maatwerkvoorzieningen, persoonsgebonden budgetten en algemene voorzieningen waarbij sprake is van een duurzame hulpverleningsrelatie. Gemeenten hebben daarnaast de vrijheid om ook andere algemene voorzieningen in het abonnementstarief onder te brengen.⁵
- Met de komst van de [Jeugdwet](#) in 2015 is de ondersteuning, hulp en zorg aan kinderen en jongeren net als bij de Wmo gedecentraliseerd naar de gemeenten. Vanuit de Jeugdwet ondersteunen gemeenten kinderen, jongeren (tot 18 jaar met een mogelijke verlenging tot 23 jaar) en bijbehorende familieleden bij opgroei-, opvoedings- en psychische problemen en stoornissen. Gemeenten zijn in principe vrij hoe ze de ondersteuning vorm geven. De benodigde middelen voor uitvoering van de Jeugdwet krijgen gemeenten van het Rijk via het Gemeentefonds.

Hoewel het niet in strikte zin tot het wettelijke kader behoort, is de trend van [extramuralisering](#) en ambulantisering van de zorg belangrijk om te vermelden. Als gevolg van de stijgende zorgkosten in Nederland, de wens om deze kosten in de hand te houden en het streven naar een inclusieve samenleving, is het Rijksbeleid erop gericht dat bijvoorbeeld ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, door onder meer in te zetten op betere ondersteuning en zorg thuis (zie ook beleidsprogramma Langer Thuis⁶). Door de mogelijkheden voor zorg aan huis te verbeteren, wordt opname in verpleeg- en verzorgingstehuizen uitgesteld. Ook bij mensen met een psychosociale kwetsbaarheid is de trend richting extramuralisering en ambulantisering zichtbaar: er is sprake van

⁵ <https://www.hetca.nl/zakelijk/regelingen/wmo-in-2020>

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/langer-zelfstandig-wonen>

een afname van klinische plekken in GGZ-klinieken, een afbouw in het aantal Bescherm Wonen-plekken en een uitbouw van ambulante zorg, waarbij mensen zelfstandig wonen en ondersteuning (bijv. ambulante woonbegeleiding) in de eigen omgeving krijgen.⁷ Ambulante ondersteuning kan verleend worden door professionals vanuit zorg en welzijn, maar ook door mantelzorgers, al dan niet via sociaal beheer. Binnen gemeenten en tussen rijk en de gemeenten is momenteel overigens een discussie gaande over de mate waarin extramuralisering haalbaar is en wenselijk gelet op de leefbaarheid in wijken.

Overige regelgeving

Tenslotte is er ook nog andere regelgeving die van belang is voor geclusterde woonvormen in combinatie met sociaal beheer. Hierbij moeten de Europese regels omtrent ongeoorloofde staatssteun genoemd worden.

De Europese Commissie heeft bepaald dat overheden geen financiële steun mogen verlenen aan marktpartijen wanneer die partijen daarmee een economisch voordeel genieten ten opzichte van hun concurrenten.⁸ Enige uitzondering vormen steun ter waarde van maximaal € 200.000 (de zogenaamde **de minimisregeling**) of voor diensten van algemeen economisch belang (daeb) waar marktfalen optreedt; volkshuisvesting is hier een voorbeeld van.

Ook al lijken uitgaven voor sociaal beheer in veel gevallen dat budgetplafond niet te overschrijden, kunnen de staatssteunregels er toch toe leiden dat gemeenten terughoudend zijn met het ondersteunen van sociaal beheer als er ook andere partijen zijn die sociaal beheer kunnen bekostigen.

2.3 Kosten en financieringsvormen

We beperken ons hier tot de kosten en financieringsvormen van het beheer: fysiek en sociaal beheer. De praktijk laat zien dat fysiek en sociaal beheer vaak in één functie worden gecombineerd (Platform31, 2017). De kosten hiervan hangen af van de intensiteit van het beheer, die weer mede afhankelijk is van de (zwaarte van de problematiek van de) doelgroepen die worden gehuisvest, maar ook door wie het beheer wordt uitgevoerd, waarbij variatie mogelijk is tussen betaalde krachten, al dan niet aangevuld met bewoners, buurtbewoners en/of andere vrijwilligers (zie ook § 2.2). Zo kan de (sociaal) beheerder in dienst zijn van een corporatie en kunnen de kosten (deels) doorbelast worden aan bewoners, bijvoorbeeld als maandelijks component in de servicekosten. Er zijn ook projecten bekend, waarbij gemeenten het sociaal beheer organiseren en waarbij in veel gevallen een sociaal beheerder bij de gemeente in dienst is, die deze rol vervult in meerdere projecten. Er zijn ook voorbeelden waarbij de gemeente subsidie of een opdracht verstrekt aan een welzijnsorganisatie die het sociaal beheer uitvoert. Of een gemeente, zorginstelling en/of woningcorporatie die een opdracht verstrekt aan een sociaal maatschappelijk vastgoedbeheerder, waarbij gemeenten het sociaal beheer/woonbegeleiding kunnen financieren vanuit Wmo-gelden en bijvoorbeeld de zorginstelling een bepaald budget vrijgeeft voor beheer.

In hoofdstuk 3 en 4 gaan we aan de hand van de cases nog nader in op de wijze waarop financieringsvormen van het beheer in de praktijk worden vormgegeven en wat daarbij werkbare vormen zijn, gelet op de beoogde (maatschappelijke) doelen.

⁷ <https://www.trimbos.nl/kennis/ambulantisering/ambulantisering-feiten-en-cijfers>

⁸ Kenniscentrum Europa decentraal (2015), *Hoe voorkom je als gemeente ongeoorloofde staatssteun aan derden?*

2.4 Betrokken partijen en organisatie

Uit de literatuurstudie wordt direct duidelijk dat er bij sociaal beheer in geclusterde woonvormen veel verschillende partijen en organisaties betrokken zijn. Ieder vanuit een eigen rol, verantwoordelijkheid en belang. In het navolgende gaan we hierop nader in en kijken allereerst naar de betrokkenheid op systeemniveau. Vervolgens wordt nader ingezoomd op de betrokken partijen op individueel projectniveau.

2.4.1 Systeemniveau

Zoals hierboven aangegeven, leggen de Woningwet 2015 en de Wmo een belangrijke taak bij gemeenten wat betreft het zorgen voor passende huisvesting en het organiseren van ondersteuning en zorg voor mensen met een – al dan niet tijdelijke – zorg- of ondersteuningsbehoefte. Met de toenemende vergrijzing en de extramuralisering en ambulantisering van de zorg, staan gemeenten voor de complexe opgave om in een krappe woningmarkt voldoende geschikte woningen beschikbaar te stellen en de juiste zorg en ondersteuning te bieden. Zij werken hierin samen met woningcorporaties en zorgorganisaties.

Qua woningbouwproductie zijn gemeenten afhankelijk van de provincie, die de (maximale) woningbouwproductie per gemeente reguleert.⁹

Om gemeenten, corporaties en zorgorganisaties te ondersteunen is eind 2019/ begin 2020 op initiatief van VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK de Taskforce Wonen en Zorg opgericht en van start gegaan.¹⁰ De Taskforce Wonen en Zorg stimuleert en faciliteert dat iedere gemeente met corporaties en zorgorganisaties afspraken gaat maken over de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor kwetsbare groepen met een woonzorgbehoefte. De ambitie van de Taskforce Wonen en Zorg is dat eind 2021 alle gemeenten prestatieafspraken hebben gemaakt op het gebied van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid, als basis voor concrete plannen. Om gemeenten te helpen deze visies, opgaven en plannen te realiseren is het ondersteuningsteam Wonen en Zorg beschikbaar voor vragen die meer expertise nodig hebben.

Daarnaast hebben staatssecretaris Blokhuis, minister Ollongren en staatssecretaris Van Ark recent de Tweede Kamer geïnformeerd over hun plan van aanpak ten aanzien van dak- en thuisloosheid 'Een (t)huis, een toekomst'.¹¹ Eén van de centrale doelstellingen hiervan is om uiterlijk eind 2021 voor dak- en thuisloze mensen 10.000 extra woonplekken met passende begeleiding te realiseren. Het Rijk zet zich hier samen met VNG en Aedes voor in. Gedacht wordt aan tijdelijke en permanente woonplekken door middel van woningdelen, flexwonen, afspraken met woningcorporaties om bestaande vrijkomende woonruimte met voorrang toe te wijzen aan dak- en thuisloze mensen, inzet van leegstand of nieuwbouw. Tot en met 2021 stelt het kabinet 200 miljoen euro extra ter beschikking voor de uitvoering van regionale plannen.

⁹ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/woningbouwprogrammering-onder-de-loep/>

¹⁰ <https://www.taskforcewonenzorg.nl/de-taskforce/over-de-taskforce>

¹¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/03/kamerbrief-over-een-thuis-een-toekomst-de-aanpak-van-dak-en-thuisloosheid>

2.4.2 Projectniveau

Woningaanbieders

Rondom geclusterde woonvormen zijn [woningcorporaties](#), gevolgd door [particuliere of private partijen](#), de twee belangrijkste groepen van eigenaren die woningen aanbieden. Dergelijke partijen hebben naast het eigenaarschap vaak ook de exploitatie in handen, waar dit soms ook wordt uitbesteed aan een andere partij.

Bij particuliere of private partijen is er een onderscheid te maken tussen vastgoedpartijen/-beheerders en partijen die een (maatschappelijk/sociaal) woon-beheer concept aanbieden, bijvoorbeeld rondom zorg, leegstand of een specifieke doelgroep.

Andere typen partijen die dergelijke woonconcepten aanbieden zijn bijvoorbeeld [opvang-](#) en [zorginstellingen](#). Zij doen dit zowel via eigenaarschap als via exploitatie of onderhuur.

Sociaal beheer

Wat betreft het sociaal beheer, blijken er veel uiteenlopende partijen betrokken te worden. Dit geldt zowel voor de uitvoering als de financiering van het sociaal beheer.

Zo zijn er projecten waarbij het sociaal beheer georganiseerd wordt door de betrokken woningaanbieders en -exploitanten, zoals [woningcorporaties](#), [particuliere of private partijen](#) en [beheerorganisaties](#) (die namens de exploitant (zelf)beheer organiseren).

Een andere, veelvoorkomende, variant is dat een bij de doelgroep betrokken organisatie of partij het sociaal beheer op zich neemt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan [welzijnsorganisaties](#), [maatschappelijke organisaties](#) of [zorgpartijen](#), gericht op de betreffende doelgroep van het sociaal beheer.

Verder zijn er ook projecten bekend, waarbij [gemeenten](#) het sociaal beheer organiseren. In veel gevallen wordt er dan een sociaal beheerder bij de gemeente in dienst genomen, die deze rol vervult in meerdere projecten. Deze vorm lijkt voornamelijk voor te komen bij de huisvesting van statushouders, omdat de huisvesting van deze doelgroep ook een primaire taak van de gemeente is.

Naast professioneel georganiseerd sociaal beheer zijn er ook initiatieven waarbij [bewoners](#) en [vrijwilligers](#) een groot deel, dan wel de volledige, sociaal beheer op zich nemen. Wanneer zij ondersteuning krijgen, gebeurt dit vaak door een van de bovengenoemde partijen.

Overige betrokkenen

Naast partijen die zorgdragen voor de huisvesting en het sociaal beheer, zijn er in sommige gevallen ook nog andere partijen betrokken bij geclusterde woonprojecten, meestal ter ondersteuning of aanvulling van de doelgroep. Voorbeelden hiervan zijn:

- **Schuldhelpverlening:** als voorwaarde voor de woning.
- **Ondernemers:** die bedrijfsruimten op locatie gebruiken.

2.5 Verschijningsvormen

Qua verschijningsvorm van geclusterde woonvormen met sociaal beheer maken we een onderscheid in het type huisvesting dat wordt aangeboden en in de verschillende (vormen van) aangeboden voorzieningen en ondersteuning voor sociaal beheer.

Type huisvesting

Binnen de grote diversiteit aan typen accommodaties kan grofweg een onderscheid worden aangebracht in zelfstandige woningen (inclusief de daarbij behorende woonvoorzieningen die nodig zijn zoals een keuken en sanitaire voorzieningen) en onzelfstandige woningen waarbij dergelijke voorzieningen (deels) gemeenschappelijk zijn en derhalve worden gedeeld. Wat betreft type huisvesting kan vervolgens nog een tweedeling worden aangebracht in woningen die (ruimtelijk) geclusterd zijn (bijvoorbeeld als onderdeel van een appartementencomplex) of woningen die verspreid in een gebied voorkomen, maar qua concept of in organisatorische zin wel een eenheid vormen.

Aangeboden voorzieningen en ondersteuning

Voorzieningen en ondersteuning die worden aangeboden aan bewoners van woningen met sociaal beheer zijn onder andere (Platform31, 2017):

- beheer, waarbij vaak sprake is van de combinatie van fysiek beheer en sociaal beheer in één functie;
- een (24-uurs)receptie;
- gemeenschappelijke ruimte;
- activiteitenaanbod (in het complex of in de buurt);
- cameratoezicht;
- schoonmaakservice;
- wasserette.

Daarnaast worden veelal voorzieningen aangeboden die (mede) voor de buurt beschikbaar zijn, waaronder (Platform31, 2017):

- verhuur van vergaderzalen;
- een sportschool;
- een restaurant;
- cursusaanbod (bijv. mindfulness en yoga);
- spreekuur van het wijkteam;
- buurtpost van de politie.

Daarnaast kunnen bewoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte - bijvoorbeeld vanuit de Wlz, Wmo, Jeugdwet of Participatiewet - individuele ondersteuning krijgen, waaronder ambulante woonbegeleiding, dagbesteding, hulp bij schulden en huishoudelijke ondersteuning.

2.6 Doelgroepen

Op basis van eerder onderzoek¹² kunnen we de volgende doelgroepen onderscheiden in geclusterde woonvormen. Er zijn twee hoofdcategorieën, namelijk **reguliere bewoners** – ook wel ‘dragere’ genoemd – en **bijzondere doelgroepen**: de ‘vragere’. Binnen de categorie bijzondere doelgroepen kunnen vervolgens de volgende groepen worden onderscheiden:

- **Personen met persoonlijke problematiek**: Dit is een brede waaier van personen die in het verleden met problematiek te kampen hadden of hier nog steeds mee kampen – al dan niet chronisch. Het gaat in de eerste zin om mensen in scheiding die acuut woonruimte zoeken, maar ook dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en verslaafden. Daarnaast zijn er ook GGZ-patiënten en verder in het spectrum van langdurige zorg de verstandelijk en lichamelijk

¹² Zie onder andere: **Ecorys** (2018), *Doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen*. Rotterdam. En: Platform31 (2017), *De Magic Mix – de update. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*. Den Haag: Platform31.

beperkten. Ook vakantieparkbewoners die niet langer het vakantiepark als hoofdverblijfplaats mogen gebruiken zijn een doelgroep die voor gemeenten onder zorg en wonen valt.

- **Ouderen:** In het kader van de noodzaak om langer zelfstandig te wonen, ontstaat er een categorie ouderen die niet toe zijn aan traditionele verpleeghuiszorg, maar wel behoefte hebben aan lichte ondersteuning. Zij komen dan bijvoorbeeld terecht in aanleunwoningen, dichtbij zorg, of in zelfstandige woningen waar zij wel beschikking hebben tot gemeenschappelijke ruimten.
- **Studenten:** Zij studeren in de grotere Nederlandse steden en zijn veelal op zoek naar een betaalbare woonruimte (kamer). Om hun kansen te vergroten, accepteren zij soms een kamer die ze mogen huren in ruil voor een tegenprestatie zoals vrijwilligerswerk in de woonvorm.
- **Statushouders:** Zodra immigranten een verblijfsvergunning krijgen, moeten zij door de gemeente en woningcorporaties worden gehuisvest. Ter bevordering van hun integratie en het algemeen nut wordt ook aan hen regelmatig gevraagd om vrijwilligerswerk te verrichten. Dit kan in en rondom geclusterde woonvormen plaatsvinden.
- **Expats en arbeidsmigranten:** In gebieden met veel vraag naar landbouw- en industriële arbeidskrachten en in gebieden met vraag naar internationale kenniswerkers is tot slot een vraag naar tijdelijke woonruimte zichtbaar. Vooral in het geval van arbeidsmigranten betreft het vraag naar goedkope kamers of huurwoningen, waarbij gedeelde voorzieningen doorgaans worden geaccepteerd.

2.7 Kosten en financieringsvormen

We beperken ons hier tot de kosten en financieringsvormen van het beheer: fysiek en sociaal beheer. De praktijk laat zien dat fysiek en sociaal beheer vaak in één functie worden gecombineerd (Platform31, 2017). De kosten hiervan hangen af van de intensiteit van het beheer, die weer mede afhankelijk is van de (zwaarte van de problematiek van de) doelgroepen die worden gehuisvest, maar ook door wie het beheer wordt uitgevoerd, waarbij variatie mogelijk is tussen betaalde krachten, al dan niet aangevuld met bewoners, buurtbewoners en/of andere vrijwilligers (zie ook § 2.2). Zo kan de (sociaal) beheerder in dienst zijn van een corporatie en kunnen de kosten (deels) doorbelast worden aan bewoners, bijvoorbeeld als maandelijks component in de servicekosten. Er zijn ook projecten bekend, waarbij gemeenten het sociaal beheer organiseren en waarbij in veel gevallen een sociaal beheerder bij de gemeente in dienst is, die deze rol vervult in meerdere projecten. Er zijn ook voorbeelden waarbij de gemeente subsidie of een opdracht verstrekt aan een welzijnsorganisatie die het sociaal beheer uitvoert. Of een gemeente, zorginstelling en/of woningcorporatie die een opdracht verstrekt aan een sociaal maatschappelijk vastgoedbeheerder, waarbij gemeenten het sociaal beheer/woonbegeleiding kunnen financieren vanuit Wmo-gelden en bijvoorbeeld de zorginstelling een bepaald budget vrijgeeft voor beheer.

In hoofdstuk 3 en 4 gaan we aan de hand van de cases nog nader in op de wijze waarop financieringsvormen van het beheer in de praktijk worden vormgegeven en wat daarbij werkbare vormen zijn, gelet op de beoogde (maatschappelijke) doelen.

2.8 Regionale verschillen

Tot slot kunnen er regionale verschillen zichtbaar zijn in het aanbod van sociaal beheer en geclusterde woonvormen. In ieder geval is de aard van lokale opgaven en problematiek leidend voor de verschijningsvorm van sociaal beheer en geclusterde woonvormen. Daarbij is [de mate van stedelijkheid](#) een belangrijke factor. Dit komt terug in meerdere voorbeelden:

- Er zijn indicaties dat sociaal beheer het meest voorkomt in steden.¹² Hier is de prevalentie van [dak- en thuislozen](#) doorgaans hoger. Hetzelfde geldt voor mensen met een [verslaving](#). Dit is voor een deel te verklaren uit het feit dat centrumgemeenten sinds 1994 verantwoordelijk zijn voor de maatschappelijk opvang en verslavingszorg. De aanwezigheid van geclusterde woonvormen en sociaal beheer is daarom naar verwachting ook groter dan op het platteland.
- In steden is de [sociale cohesie](#) doorgaans ook minder sterk dan op het platteland, wat vraagt om meer institutioneel georganiseerd sociaal beheer.
- [Vergrijzing](#) is daarentegen een trend die zich juist relatief sterk op het platteland manifesteert. Het zou daarom zo kunnen zijn dat woonvormen waarin ouderen met andere doelgroepen wonen, sterker vertegenwoordigd zijn in de meer rurale gemeenten.
- Tot slot kunnen de hogere [prijsniveaus](#) op de huurmarkt in de Randstad van invloed zijn, aangezien dit de doorstroming op de woningmarkt hindert en kwetsbare doelgroepen moeilijker gehuisvest zouden kunnen worden bij het ontbreken van bijzondere woonvormen.

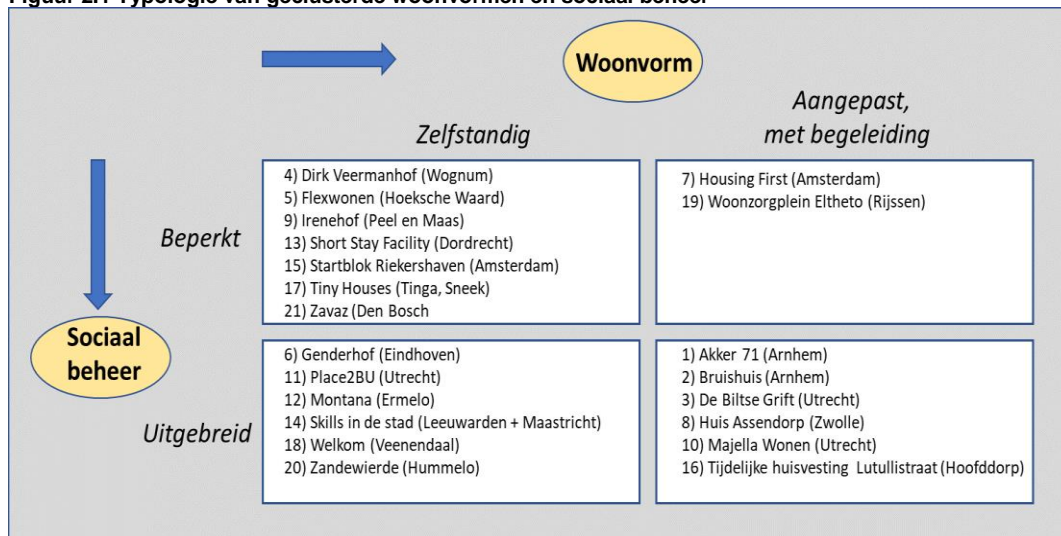
2.9 Conclusies

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op het wettelijke kader en een aantal karakteristieken van geclusterde woonvormen en sociaal beheer. Op basis van deze beschrijvingen komen we tot de volgende noties die van belang zijn voor het verdere vervolgtraject:

1. Binnen de herziening van het zorgstelsel is een nadrukkelijk keuze gemaakt voor [decentralisatie van overheidstaken](#) met beleidsvrijheid voor gemeenten. Anders dan voorheen is het niet langer de rijksoverheid die de wijze van uitvoering bepaalt, maar worden gemeenten zelf in staat gesteld om de beschikbare middelen naar eigen inzicht binnen gestelde randvoorwaarden in te zetten. Omdat verondersteld werd dat gemeenten de uitvoering van taken goedkoper konden uitvoeren is bij de decentralisatie een efficiëntiekorting toegepast. Door stijgende loonkosten en een toenemende vraag in bijvoorbeeld de jeugdzorg blijken de toegekende financiële middelen echter niet toereikend. Wat betreft activiteiten wordt de grotere keuzevrijheid onder andere zichtbaar door de ontwikkeling van een breed pallet aan nieuwe concepten met bijbehorende voorzieningen en financieringsvormen voor huisvesting en beheer.
2. De genoemde herziening en invoering van het nieuwe zorgstelsel in 2015 heeft geleid tot een aantal belangrijke verschuivingen die in het kader van de voorliggende studie relevant zijn. Een belangrijke verschuiving is de keuze met de invoering van de Wmo om [ouderen thuis te laten wonen 'zo lang het kan'](#). Veel verzorgingshuizen zijn overbodig geworden. In de praktijk heeft dit geresulteerd in sloop of herbesteding van verouderde gebouwen en tot de ontwikkeling van allerlei nieuwe concepten en nieuwe toetreders tot de markt.
3. De veranderingen binnen de Woningwet hebben geleid tot [een inperking van de keuzevrijheid van woningcorporaties](#). Bepaalde ontwikkelingen zijn hierdoor niet meer mogelijk maar anderzijds is er ook sprake van een toename van allerlei vernieuwende ideeën.
4. Qua verschijningsvorm en invulling is sprake van een [grote mate van diversiteit](#) op het gebied van geclusterde woonvormen en sociaal beheer. De diversiteit wordt vervolgens nog vergroot vanwege regionale verschillen in woningmarktomstandigheden en de vraag naar voorzieningen op het gebied van sociaal beheer.
5. Om toch een orde aan te brengen in de veelheid aan initiatieven, werken we op basis van deze inzichten met een [typologie](#) op basis van:
 - a. de mate van zelfstandigheid van wonen (zelfstandig versus wonen met begeleiding vanuit zorgorganisaties)
 - b. en het niveau van de voorzieningen op het niveau van sociaal beheer (beperkt versus uitgebreid).

In navolgende figuur wordt de voorgestelde typologie gevisualiseerd en is tevens aangegeven hoe de onderscheiden cases aansluiten bij deze typologie. In de bijlagen is per case een uitgebreide toelichting opgenomen.

Figuur 2.1 Typologie van geclusterde woonvormen en sociaal beheer



3 Effectiviteit sociaal beheer in woonvormen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de onderzoeksvragen die betrekking hebben op de effectiviteit en uitwerking van het sociaal beheer in woonvormen. We kijken daarbij naar:

- De effectiviteit op bewoners, met aandacht voor zelfredzaamheid, maatschappelijke participatie, en de relatie tussen bewoners onderling (§3.2), en;
- De effectiviteit op de leefbaarheid van de directe omgeving, met aandacht voor draagvlak in de wijk en overlastbestrijding (§3.3);
- De effectiviteit van woonvormen (§3.4);
- Waar de kosten en baten van het sociaal beheer neerslaan (§3.5).

Het hoofdstuk wordt afgesloten met een deelconclusie en reflectie op de resultaten (§3.6), waarbij we ook de maatschappelijke meerwaarde van de woonvormen in breder perspectief plaatsen.

3.2 Effectiviteit sociaal beheer op bewoners

Algemeen beeld

Alle initiatieven waarbij sprake is van een geclusterde woonvorm (waarin mensen met een ondersteuningsbehoefte, de zogenaamde zorgvragers, samen wonen met mensen zonder ondersteuningsbehoefte, de zogenaamde zorgdragers), geven aan dat inzet op sociaal beheer bijdraagt aan de zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van **zorgvragers**, en aan de relatie tussen bewoners onderling. Er ontstaat (weer) sociale cohesie, betrokkenheid en eigenaarschap richting de buurt of het pand (ook bij zorgdragers). Daarnaast draagt de huisvestingsvorm en het sociaal beheer hierbij ook bij aan een veilig thuis gevoel, en het leren steeds zelfstandiger te wonen.

Bij bovengenoemde effecten zijn enkele belangrijke aspecten van het sociaal beheer te noemen:

- Een uitgebreid intakegesprek met nieuwe kandidaten, waarbij ook gekeken wordt of de nieuwe bewoner 'past';
- Het principe van 'zien en gezien worden': de aanwezigheid van mensen (beheerders, receptiemedewerkers, andere bewoners, etc.) die een oogje in het zeil houden, signaleren, bewoners verder helpen, hen accepteren en waarderen, en indien nodig aanspreken op hun gedrag;
- Strakke (leefbaarheids)regels en heldere afspraken.

In aanvulling hierop initiëren sommige initiatieven sociale activiteiten voor bewoners, veelal in het complex, maar ook daarbuiten, bijvoorbeeld in de vorm van wandelgroepjes of door projecten in de wijk op te halen en voor de wijk uit te voeren. Vooral bij zorgvragers draagt deelname aan dergelijke activiteiten bij aan meer zelfvertrouwen en eigenwaarde.

De effectiviteit van het sociaal beheer op zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van **zorgvragers** wordt versterkt als goed wordt samengewerkt met zorginstellingen, die aanvullende, individuele begeleiding (ambulante begeleiding) aan bewoners bieden. Bij tijdelijke woonvormen wordt werken aan zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie als noodzakelijke voorwaarde gezien om succesvol uit te stromen.

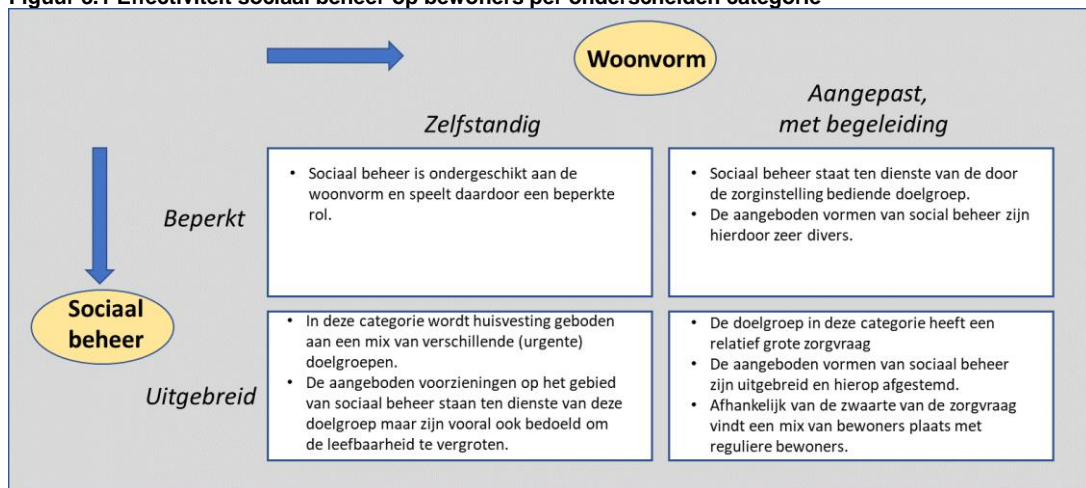
Voor de **zorgdragers** is eveneens het effect zichtbaar dat er (weer) sociale cohesie, sociale betrokkenheid en eigenaarschap in de buurt of het complex ontstaat. Hier draagt deze doelgroep ook zelf een steentje bij, door het zelf organiserend vermogen van de groep bewoners op te bouwen. Een ander voordeel van het sociaal beheer op de doelgroep is dat het de doelgroep een gevoel van maatschappelijke betrokkenheid en relevantie kan opleveren.

Tot slot is het belangrijk te benoemen dat het hebben van een woonplek, wat door de wooninitiatieven wordt mogelijk gemaakt, voorziet in een basisbehoefte. Het zorgt voor rust, lost vaak al een deel van de problemen op en draagt daarmee bij aan versterking van de bewoners. Punt van aandacht dat veelvuldig werd genoemd, is de tijdelijkheid van de woonplekken. Een huurperiode van twee jaar wordt in veel situaties als te kort gezien om succesvol door te stromen, zeker bij mensen met een zorgvraag. De onrust die de tijdelijkheid van de huisvesting met zich meebrengt, kan negatieve effecten voor de bewoners met zich meebrengen.

Nadere verbijzondering naar type

In onderstaand figuur is schematisch weergegeven hoe de effectiviteit van het sociaal beheer op de bewoners verschilt per onderscheiden categorie.

Figuur 3.1 Effectiviteit sociaal beheer op bewoners per onderscheiden categorie



3.3 Effectiviteit sociaal beheer op leefbaarheid in de wijk

Algemeen

Het sociaal beheer beperkt zich veelal tot activiteiten binnen het complex, maar er zijn ook voorbeelden waarbij het reikt tot in de wijk, bijvoorbeeld door in en voor de wijk activiteiten uit te voeren, of door een fysieke ingreep in de buurt te doen (tuinonderhoud, speeltuintjes, bankjes). Daarnaast komt het veelvuldig voor dat in de plint van een wooncomplex ruimtes of andere voorzieningen (sportschool, restaurant, cursusaanbod) ter beschikking staan van wijkbewoners. Dit bevordert het draagvlak voor het initiatief.

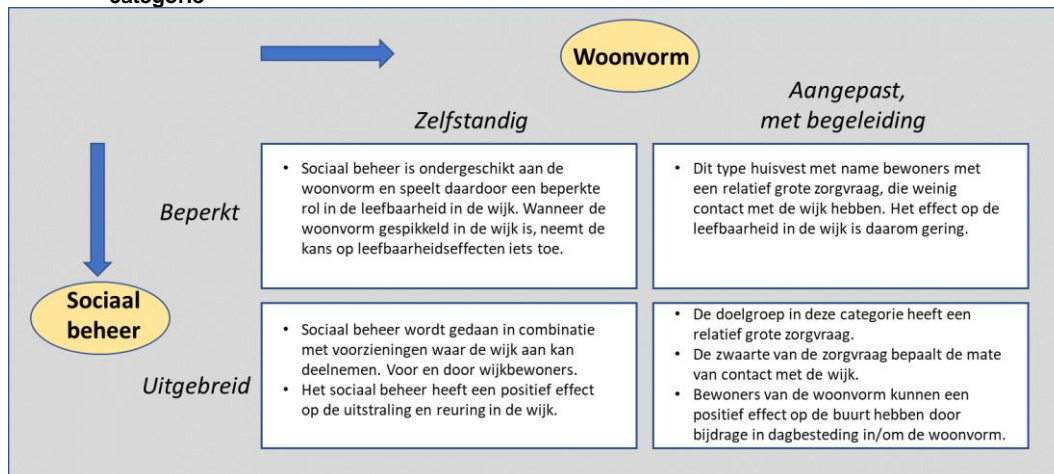
Waar bij de start van een initiatief vanuit de wijk veelal zorgen en angsten zijn voor overlast, laten eigenlijk alle initiatieven zien dat in de praktijk geen negatieve effecten op de leefbaarheid in de wijk worden waargenomen. Bij meerdere initiatieven werd benoemd dat de buurt juist is opgeknapt door leegstand vastgoed een nieuwe bestemming te geven en/of een nieuwe groep bewoners aan de buurt toe te voegen.

Voorbeeld: Een project waarbij een groot effect op de omgeving zichtbaar wordt is het project Majella in Utrecht. Na de komst van het project is de buurt erop vooruit gegaan. De sociale controle en cohesie is sterk verbeterd. Daarnaast pakt men op het fysieke vlak de tuinen aan en is een speelplaats opgeknapt.

Nadere verbijzondering naar type

In onderstaand figuur is schematisch weergegeven hoe de effectiviteit van het sociaal beheer op de leefbaarheid van de wijk verschilt per categorie.

Figuur 3.2 Effectiviteit sociaal beheer op de leefbaarheid in de wijk onderscheiden per onderscheiden categorie



3.4 Effectiviteit woonvormen

Dit onderzoek gaat vooral om sociaal beheer in woonvormen waar 1) mensen met een ondersteuningsbehoefte samen wonen met mensen zonder ondersteuningsbehoefte (geclusterd wonen) en 2) waar allemaal mensen met een ondersteuningsbehoefte samen wonen. Het is relevant om de effectiviteit van de inzet van woonvormen in dit licht te bezien. Ook op dit vlak worden er verschillende effecten zichtbaar in de onderzochte cases.

Op het gebied van woonvormen worden er legio verschillende verschijningsvormen ingezet, bijvoorbeeld: geclusterd en niet geclusterd, in een complex of verspreid over de wijk (gespikkeld), tijdelijke verhuur of een huurcontract voor onbepaalde tijd, selectie en geen selectie bij toewijzing. De keuze voor en de effectiviteit van deze verschijningsvormen lijken sterk afhankelijk van de doelgroepen, de locatie en context hieromtrent.

Bij initiatieven met tijdelijke huurcontracten van max. 2 jaar werd meerdere malen genoemd dat de tijdelijkheid van het contract de effectiviteit op zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van de bewoners kan beperken. Dit speelt als de kans op doorstroom naar een reguliere woning binnen twee jaar niet reëel is gezien de lokale woningvoorraad en/of als door de tijdsdruk een bewoner niet de rust krijgt om tot ontwikkeling te komen en binnen twee jaar zelfstandig genoeg functioneert om door te stromen.

Er zijn positieve effecten te zien als het gaat om de inzet van maatschappelijk vastgoed voor dergelijke woonvormen. Wanneer leegstaand maatschappelijk vastgoed wordt ingezet, levert het niet alleen maatschappelijk rendement op via het sociaal beheer, maar ook op het gebied van maatschappelijk kapitaal, leefbaarheid en de toevoeging van extra woningen.

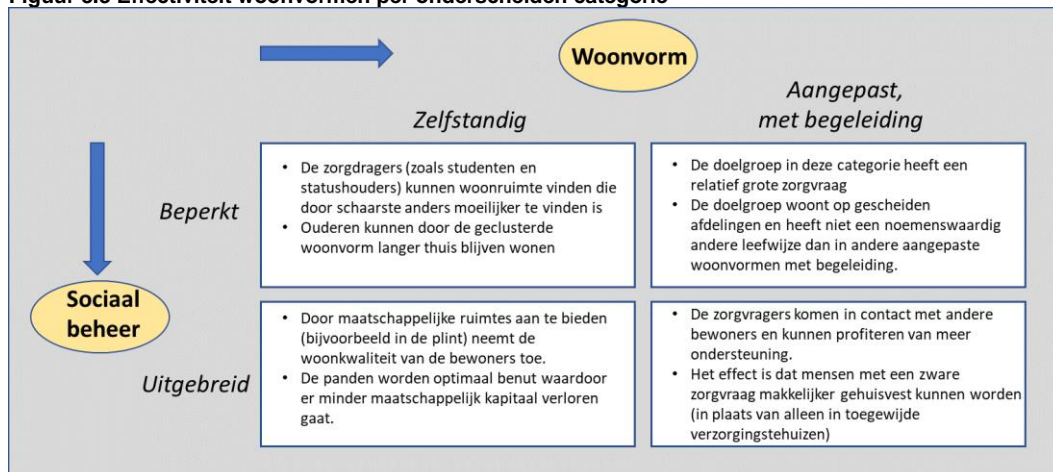
Rondom maatschappelijk kapitaal wordt bedoeld dat er veelal (leegstaand) maatschappelijk vastgoed, wordt aangewend voor de realisatie van maatschappelijk rendement, in plaats van dat deze afgestoten of gesloopt worden. Het leefbaarheidseffect komt tot stand, doordat er weer bewoning komt in leegstaande panden, waardoor er weer beweging ontstaat in en rond het pand. Tot slot leveren dergelijke woonvormen een verlichting op de druk op de woningvoorraad op. Zowel in gemengde als niet-gemengde projecten, doordat er extra wooneenheden worden gerealiseerd. Deze laatste twee effecten gelden ook voor niet-maatschappelijk vastgoed dat wordt ingezet. Bij eventuele verkoop of verhuur van vastgoed door zorginstellingen is overigens sprake van een meldingsplicht bij het College sanering zorginstellingen (CSZ) om te voorkomen dat zorgvastgoed onder de marktprijs wordt verkocht. De mogelijkheden voor herbestemming waaronder de realisatie van nieuwe woon/zorg plekken worden hierdoor beïnvloed.

In geclusterde woonvormen worden verschillende doelgroepen bij elkaar gebracht waardoor een gemeenschap, een 'community', kan ontstaan. Bewoners letten op elkaar, delen lief en leed en kunnen van elkaar leren. Voor het slagen van een geclusterde woonvorm is het vormen van een dergelijke gemeenschap ook een succesfactor van belang, om de slaagkans en meerwaarde van projecten te vergroten. Om dit te realiseren is vaak coaching/begeleiding nodig, om de bewoners echt bij elkaar te brengen.

Nadere verbijzondering naar type

In onderstaand figuur is schematisch weergegeven in hoeverre de effectiviteit van de woonvormen verschilt per onderscheiden categorie.

Figuur 3.3 Effectiviteit woonvormen per onderscheiden categorie



3.5 Verdeling van lusten en lasten

Algemeen beeld

In deze studie is geen uitputtend overzicht gemaakt van de verdeling van de lusten en lasten, maar het is wel duidelijk geworden dat er sprake is van een scheve verdeling, zowel tussen wettelijke bijdrages als tussen bijdrages van overige belanghebbenden.

Voor de verdeling van de lusten en lasten is het van belang dat sprake is van verschillende wettelijke grondslagen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bekostiging vanuit de Wmo, Zvw of de Wlz. Als de zorgvraag verandert leidt dat ook tot een verschuiving in de bekostiging omdat gemeenten ervoor moeten zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en hiervoor ondersteuning bieden op basis van de Wmo. De Wlz wordt daarentegen uitgevoerd in

opdracht van de rijksoverheid door Wlz-uitvoerders die de feitelijke uitvoering hebben overgedragen aan regionaal opererende zorgkantoren. In de praktijk kan dat leiden tot conflicterende belangen en is het bijvoorbeeld de vraag of een gemeente voldoende prikkels heeft om te investeren als ze vervolgens op de langere termijn geen baten ontvangen.

Projectniveau

Als we kijken naar bewoners van geclusterde woonvormen, dan lijken voor zorgvragers de baten groter dan voor zorgdragers (zie ook §3.1). Hiertoe is het van belang een goede mix tussen zorgvragers en zorgdragers te realiseren. In één initiatief werd in dat kader de verhouding 40-60 genoemd: (maximaal) 40% zorgvragers tegenover 60% zorgdragers. In andere initiatieven is er soms ook sprake van alleen zorgvragende doelgroepen en ook van een evenredig verdeelde mix.

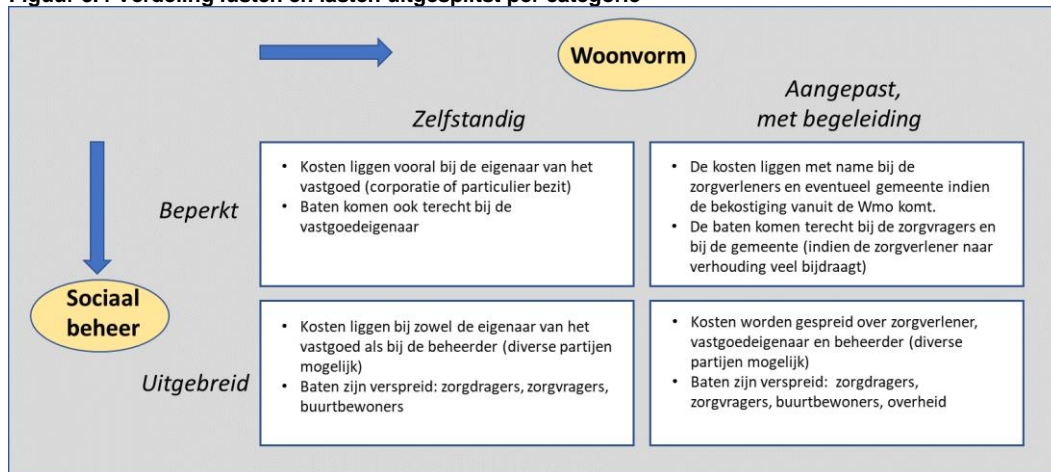
Als het wooninitiatief door een corporatie is geïnitieerd, ligt hier ook veelal het sociaal beheer. Verschillende corporaties gaven aan zich af te vragen tot waar hun taak reikt en wanneer deze taak over zou moeten gaan naar bijvoorbeeld zorg (zorginstellingen) en veiligheid (gemeente). Aan de andere kant wezen corporaties ook op hun eigenbelang bij het investeren in sociaal beheer: minder overlast in de buurt, nu en in de toekomst als de bewoners doorstromen naar andere woningen van de corporatie.

Ook zijn er initiatieven waarbij aan de voorkant samenwerking wordt gezocht met de gemeente en/of zorginstellingen. Bij dergelijke initiatieven zien we vaker gedeelde financiering en taakverdeling, maar dat hoeft niet in alle gevallen zo te zijn. Denkbaar is bijvoorbeeld ook dat een gemeente een bijdrage in natura levert aan een initiatief in de vorm van bijvoorbeeld personeel ondersteuning of de opening ter plaatse van een zorgloket.

Nadere verbijzondering naar type

In onderstaand figuur is schematisch weergegeven hoe de verdeling van de lusten en lasten verschillen per onderscheiden categorie.

Figuur 3.4 Verdeling lusten en lasten uitgesplitst per categorie



3.6 Deelconclusie en reflectie

3.6.1 Conclusies casestudies: sociaal beheer

Sociaal beheer en continuïteit in sociaal beheer zijn essentiële voorwaarden voor het realiseren van een meerwaarde van een wooninitiatief voor individuele bewoners (zelfredzaamheid) en het versterken van bewoners onderling (samenredzaamheid). Zorgvragers lijken vooral baat te hebben bij het sociaal beheer: het vergroot hun zelfredzaamheid, hun eigenwaarde, maatschappelijke participatie en onderlinge relatie met medebewoners. Door het versterken van bewoners en het terugdringen van overlast in het complex, draagt sociaal beheer indirect ook bij aan een leefbare wijk. De ingebruikneming van leegstaand of tijdelijk vastgoed voor wooninitiatieven draagt ook bij aan de leefbaarheid van de wijk.

Het is belangrijk te noemen dat de effecten genoemd zijn door mensen die we hebben gesproken, maar niet onderbouwd zijn met onderzoek.

3.6.2 Reflectie: maatschappelijke meerwaarde sociaal beheer

Op basis van de geïventariseerde effecten vanuit de casestudies, is het mogelijk om de belangrijkste maatschappelijke meerwaarde van sociaal beheer in woonvormen te duiden. We hebben deze meerwaarde aan de hand van het analysekader (hoofdstuk 2) en de resultaten van de casestudies (hoofdstuk 3) in kaart gebracht. Deze geïdentificeerde maatschappelijke meerwaarde is vervolgens gevalideerd, aangevuld en aangescherpt in een werksessie met decentrale overheden, betrokkenen bij de case studies, en overige belanghebbenden zoals belangenvertegenwoordigers.

De belangrijkste geïdentificeerde maatschappelijke meerwaarde van sociaal beheer in woonvormen lijkt voornamelijk te zitten in:

- Toenemende zelfredzaamheid van zorgvragende bewoners, waardoor er in sommige gevallen minder frequente ondersteuning nodig is. Voor gemeenten kan dit bijdragen aan een afname van de uitgaven vanuit de Wmo en (voor andere zorgfinanciers) vanuit de Wlz en Zvw. In breder perspectief betekent meer zelfredzaamheid in sommige gevallen ook een actievere maatschappelijke participatie, waardoor mensen weer (gedeeltelijk) kunnen meedoen op de arbeidsmarkt of op een andere wijze (bijvoorbeeld als vrijwilliger) bijdragen. Dergelijke zaken leveren dus in breder perspectief ook besparingen of vermeden kosten op, als bijvoorbeeld minder uitkeringen;
- Aansluitend, dragen geclusterde woonvormen ook bij aan de samenredzaamheid en sociale cohesie in een buurt. Hierdoor zijn bewoners (zowel zorgdragers als zorgvragers) meer betrokken en alert, waardoor zowel de zelfredzaamheid als de leefbaarheid (veiligheid, overlast) positief worden beïnvloed. Dit bespaart en voorkomt op verschillende vlakken maatschappelijke inzet en kosten. Zowel bij de gemeenten en de politie (vermeden kosten van criminaliteit en vandalisme), als corporaties als zorg- en welzijnspartijen (besparingen op leefbaarheidsinzet);
- De initiatieven leveren verschillende doelgroepen huisvesting op, waardoor mensen minder snel op straat terecht komen. Hierdoor wordt het aandeel personen met verward gedrag, overlast en onveiligheid beperkt, wat weer veelal maatschappelijke (vooral gemeentelijke) inzet en kosten bespaart, maar ook op persoonlijk vlak zorgt voor perspectief en een grotere kans dat men zich kan ontplooiën en kan meedoen aan de samenleving;
- Door de realisatie van woonvormen met sociaal beheer, komen er meer woningen beschikbaar op de woningmarkt, wat de druk verlaagt. Zowel voor zorgvragende, als reguliere woningzoekers. Dit levert daarom starters- en doorstromingskansen op voor reguliere woningzoekenden, maar ook doorstroming in (zorg)instellingen doordat mensen van beschermd wonen naar begeleid of zelfstandig wonen kunnen doorstromen;

- Met de realisatie van woonvormen in maatschappelijk vastgoed, wordt maatschappelijk kapitaalvernietiging tegengegaan. Vastgoed dat wordt ingezet, zoals verzorgingstehuizen, kunnen vaak nog een tijd mee, die op deze wijze ook maatschappelijk wordt ingezet en benut.

Er bestaat daarentegen nog relatief weinig zicht op de waarde van sociaal beheer in geclusterde woonvormen in kwantitatieve zin. De volgende hoofdstukken gaan hierop verder op in, door stil te staan bij de implicaties hiervan (bijvoorbeeld voor de rolverdeling en financiering van sociaal beheer) en de benodigde ondersteuning en vervolgstappen.

4 Leereffecten

4.1 Inleiding

De praktijkervaringen met geclusterde woonvormen en sociaal beheer leveren een divers beeld op van de wijze waarop betrokken organisaties hieraan invulling geven. Met deze praktijkervaringen als vertrekpunt kijken we in dit hoofdstuk allereerst naar de leereffecten aan de hand van een aantal onderscheiden aspecten: wat zijn werkbare woonvormen, welke voorzieningen passen hierbij en wat betekent e.e.a. voor de ondersteuning (§4.2) en wat we kunnen leren over de wijze waarop de verschillende praktijkvoorbeelden zijn georganiseerd en worden beheerd (§4.3). Paragraaf 4.4 behandelt ten slotte de vraag in hoeverre de wijze van financiering een voldoende basis biedt voor een duurzame en doelmatige bekostiging.

4.2 Werkbare woonvormen, voorzieningen en ondersteuning

Huisvesting

De onderzochte initiatieven laten zien dat er in de eerste plaats lessen getrokken kunnen worden uit de manier van huisvesting.

Het is belangrijk om van tevoren de beoogde doelgroepen die gehuisvest moeten worden, duidelijk af te bakenen. In hoofdstuk drie werd al een onderscheid gemaakt tussen zorgdragers en zorgvragers. Hoe groter de zorgvraag, hoe crucialer de keuzes omtrent plaatsing van doelgroepen worden. De [mix van zorgvragers en zorgdragers](#) kent namelijk grenzen. Een te grote concentratie van zorgvragers – zeker in het geval van meervoudige sociale- en verslavingsproblematiek – leidt doorgaans tot een aanzuigende werking: bewoners introduceren vergelijkbare zorgvragers uit hun kring tot de woonvorm wat in extreme gevallen tot accumulatie van problemen kan leiden. Dit vraagt om wederkerigheid tussen zorgvragers en zorgdragers, waarbij van beide kanten de verantwoordelijkheden duidelijk moeten zijn.

In de meeste gevallen is een 50/50 mix van regulier-kwetsbaar nog acceptabel, maar meer zorgdragers ten opzichte van de zorgvragers is doeltreffender. Er zijn voorbeelden waarbij een verhouding van 60/40 of zelfs 70/30 als werkbaar werd beschouwd. Deze les is bijvoorbeeld getrokken in zorgflat Akker71, waar eerst vijf van de negen verdiepingen werden verhuurd voor de huisvesting van personen met een zware zorgvraag, maar dit aantal bleek te groot voor een werkbare formule. Inmiddels is dit teruggebracht naar drie verdiepingen; op twee verdiepingen is een invulling met statushouders gekozen en op drie verdiepingen internationale studentenhuisvesting.

Een zorgvuldige procedure voor de [intake en toewijzing van kandidaten](#) helpt bij de afbakening van de doelgroepen. In meerdere initiatieven vindt er screening plaats van kandidaten, vaak door middel van een toelatingsgesprek. Daarin komen de motivatie, achtergrond en problematiek van de kandidaat aan de orde. Hiermee wordt duidelijk wat de mate van zorgvraag is en of de kandidaat dus past bij het concept van de geclusterde woonvorm. Tevens kan de financiële draagkracht van de kandidaat besproken worden. Een les die in enkele voorbeelden getrokken werd, is dat kandidaten uit andere gemeenten enige tijd nodig hebben om hun uitkering te laten aanpassen. Dit vraagt om effectieve intergemeentelijke afstemming, of financiële overbruggingsconstructies. De ontvangende gemeente kan bijvoorbeeld met een voorschot werken.

In relatie tot de huisvesting kan geconcludeerd worden dat **tijdelijke huurcontracten** (met een looptijd van twee jaar) in de praktijk meestal een voldoende werkbare oplossing zijn. Deze vorm leidt daarentegen in gebieden met een grote druk op de woningmarkt in toenemende mate tot problemen. Er zijn in zulke gebieden (te) weinig doorstrommogelijkheden, waardoor de tijdelijkheid van het huurcontract tot extra stress leidt bij de zorgvrager. Er moet worden opgemerkt dat dit per doelgroep verschilt en met name iets is wat speelt bij GGZ-patiënten en vergelijkbare groepen. Arbeidsmigranten zijn vaak juist al na één of twee jaar uit zichzelf verhuisd.

Tijdelijkheid: inzichten uit de werksessie

Meerdere deelnemers aan de werksessie hebben aangegeven dat tijdelijkheid niet altijd een eigenschap/randvoorwaarde is van geclusterde woonvormen. Voor verschillende doelgroepen, met name ouderen, maar ook een deel van de mensen die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang, en statushouders, zijn juist permanentere woonvormen wenselijk, waarbij geclusterde woonvormen een mogelijkheid kan zijn. Hierbij gaat het er juist om dat bewoners (langdurige) verbindingen en relaties opbouwen waarmee men elkaar verder helpt. Indien nodig, worden hiervoor in praktijk ook omklap-contracten ingezet, waarbij de woning eerst (tijdelijk) op naam van een zorgorganisatie staat, en na één of twee jaar wordt overgezet naar de bewoner.

Voor andere doelgroepen kan de tijdelijkheid juist een oplossing zijn, omdat de woonvorm wordt ingezet als opstapje (terug) naar zelfstandige bewoning. Dit geldt bijvoorbeeld voor doelgroepen die tijdelijk financiële problemen hebben, of waar de woningmarkt oververhit is en er sprake is van een acuut probleem. In deze gevallen creëert de geclusterde woonvorm een flexibele schil voor de woningmarkt. Vaak is de tijdelijke twee jaarperiode genoeg. Waar nodig, is er binnen de bestaande kaders ruimte voor maatwerk om de periode nog te verlengen.

Verder kwam gekoppeld aan het tijdelijkheidsaspect, de doorstroming ter sprake. In feite zijn er gekoppeld aan de bovengenoemde typen varianten, ook twee doorstromingsvarianten zichtbaar:

- Permanente geclusterde woonvormen: Voor deze doelgroepen wordt in de woonvormen geen doorstroming gecreëerd, maar wel buiten de woonvorm, bijvoorbeeld doordat er eengezinswoningen vrijkomen waar ouderen woonden, en er plaatsen vrijkomen in een AZC of maatschappelijke instellingen.
- Tijdelijke geclusterde woonvormen: Bij tijdelijkheid wordt ook ingezet op doorstroming, zodat er een permanente flexibele schil beschikbaar is.

Ten slotte verdient het **type pand** aandacht. Zoals eerder al is toegelicht, ontstaan de meeste voorbeelden van geclusterde woonvormen uit een herbestemming van bestaand maatschappelijk vastgoed of de transformatie van panden, zoals een voormalige bibliotheek, kantoorruimte enzovoort. Daarom zijn geclusterde woonvormen meestal in één complex gevestigd. In sommige gevallen is er sprake van 'gespikkelde' eenheden in een woonwijk. De geclusterde woonvorm in één complex is de meest werkbare woonvorm. Door de kleinere onderlinge afstanden in één complex is sociaal contact en onderlinge hulpverlening onder de bewoners eenvoudiger. Een voordeel van verspreide eenheden in de wijk is overigens wel dat het kan zorgen voor het 'verdunnen' van eventuele problematiek over een groter gebied.

Voorzieningen en ondersteuning

Ten tweede kunnen er lessen getrokken worden uit de aanwezige voorzieningen en ondersteuning. Ten aanzien van ondersteuning is een **sociaal beheerder** ('huismeester') een basisvereiste, zeker bij bewoners met persoonlijke problematiek. Aanvullend is onderlinge sociale controle en informele zorg door de bewoners onderling een goede toevoeging. Er moet dan wel collectief afgesproken worden dat dit onderdeel van het woonconcept is.

De meeste initiatieven laten zien dat de aanwezige voorzieningen integraal onderdeel van het concept zijn. Wanneer het één groot complex betreft, zijn er meestal **voorzieningen in de plint** aanwezig. Het doel van deze voorzieningen is tweeledig. Ten eerste zijn de voorzieningen nodig om de business case van de woonvorm sluitend te krijgen. Zeker een commerciële huurder die een bedrijfsruimte huurt in de plint van het complex draagt bij aan de bekostiging van de woonvorm. Daarnaast dragen de voorzieningen bij aan het sociaal beheer van de woonvorm, bijvoorbeeld wanneer een in pandig restaurant dagbesteding aanbiedt voor de kwetsbare doelgroep in de woonvorm. Overigens is het sociaal beheer niet noodzakelijk afhankelijk van voorzieningen in een plint. Ook ontmoetingsruimtes dragen in belangrijke mate bij aan het sociaal beheer.

Nadere verbijzondering naar type

In onderstaand figuur is schematisch weergegeven wat de belangrijkste leereffecten in relatie tot de woonvorm en voorzieningen zijn per onderscheiden categorie.

Figuur 4.1 Leereffecten woonvorm en voorzieningen per onderscheiden categorie



4.3 Organisatie, beheer en rolverdeling

Voor de organisatie en het beheer van geclusterde woonvormen en de rolverdeling tussen de verschillende partijen is het van belang om een onderscheid te maken op systeemniveau en de feitelijke uitvoering op projectniveau.

4.3.1 Systeemniveau

Op systeemniveau hebben gemeenten een belangrijke taak in het organiseren van wonen en zorg voor mensen met een ondersteuningsbehoefte. De combinatie van wonen en zorg vraagt om een integrale aanpak binnen gemeenten. De gemeentelijke systemen zijn hier vaak nog niet op aangepast: gescheiden afdelingen zorgen nog te vaak voor een verkokerde aanpak, waarbij de werelden van wonen en zorg elkaar onvoldoende kennen. De ontwikkeling binnen overheden in de richting van opgave gestuurd werken kunnen bijdragen aan een meer integrale aanpak.

Sociaal en fysiek beheer

Wanneer we kijken naar de organisatie van het beheer in de onderzochte geclusterde woonvormen, dan zien we in feite twee verschillende vormen van beheer, namelijk sociaal beheer en fysiek beheer.

Bij sociaal beheer gaat het om activiteiten die gericht zijn op het vergroten van de zelfredzaamheid, maatschappelijke participatie en de relatie tussen de bewoners onderling. Dit kan op meerdere manieren. Zo kunnen de kwetsbare bewoners door hulpverleners bijgestaan worden om structuur in hun leven aan te brengen en sociale contacten en praktische vaardigheden op te doen. Dit vergroot hun **zelfredzaamheid**. Dat kan ook **financieel**, door het aanbieden van schuldhulpverlening en re-integratie op de arbeidsmarkt. Verder dient het sociaal beheer ook gericht te zijn op het **tegengaan van overlast** binnen het complex (door corporatie, sociaal beheerder, huismeester) en in de wijk (in samenwerking met politie en gemeente).

Fysiek beheer betreft de activiteiten die gericht zijn op het leefbaar houden van de omgeving, door bijvoorbeeld het **voorkomen van vervuiling** in en om de omgeving van het complex, maar ook het **ter beschikking stellen van voorzieningen**. Meestal zijn dit collectieve ruimtes, maar het kan ook gaan om middelen zoals een gezamenlijke kerstboom, of materiaal voor een buurtbarbecue.

Initiatiefnemers

Zowel bij sociaal als fysiek beheer zijn er verschillende initiatiefnemers. Bij de onderzochte casussen zien we hoofdzakelijk vijf categorieën van initiatiefnemers, met ieder hun eigen aanleiding voor het realiseren van de geclusterde woonvorm en bijbehorende beheeractiviteiten.

1. Woningcorporaties die sinds de Woningwet van 2015 niet hun leefbaarheidsinspanningen hebben beperkt. In principe vraagt de Woningwet dat woningcorporaties zich zo veel mogelijk op hun primaire taak richten, namelijk het huisvesten van mensen in de sociale huursector. Daarvoor waren corporaties in grotere mate maatschappelijk actief. Sommige corporaties maken vanuit hun visie en strategie de keuze om door te gaan met sociaal beheer, omdat ze menen dat het gerechtvaardigd is vanuit de lokale opgaven die spelen.
2. Woningcorporaties die maatschappelijk vastgoed herbestemmen door leegstand. Dit betreft met name woningcorporaties die veel traditionele bejaardentehuizen hadden. Al dan niet in samenwerking met zorginstellingen zoeken zij naar een alternatieve invulling, waarbij ouderen bijvoorbeeld langer zelfstandig blijven wonen met ondersteuning van zorgdragers zoals de studenten in Huis Assendelft in Zwolle.
3. Zorginstellingen. In vergelijkbare zin als bij de tweede categorie reageren zij op teruglopende vraag. Er is een trend zichtbaar waarin zorginstellingen vanwege de beddenreductie en reductie van financiële risico's hun vastgoed afstoten aan woningcorporaties en terughuren. Deze categorie is klein en zal naar verwachting niet groeien.
4. Gemeenten als regievoerder. Zij hebben goed overzicht op de kwetsbare doelgroepen in hun gebied en zien potentie in een verbindende functie tussen zorgpartijen en woningcorporaties. Soms is er ook een verband met de doelgroep (bij 'urgente') of de politieke samenstelling van het college.
5. Private partijen. Hierbij moet gedacht worden aan maatschappelijke ondernemers en bewonersinitiatieven. Zij nemen vooral het initiatief bij het uitblijven van actie door de overige categorieën. Bij maatschappelijke ondernemers bestaat in zekere zin het risico op hogere huren, vergeleken met de overige categorieën.

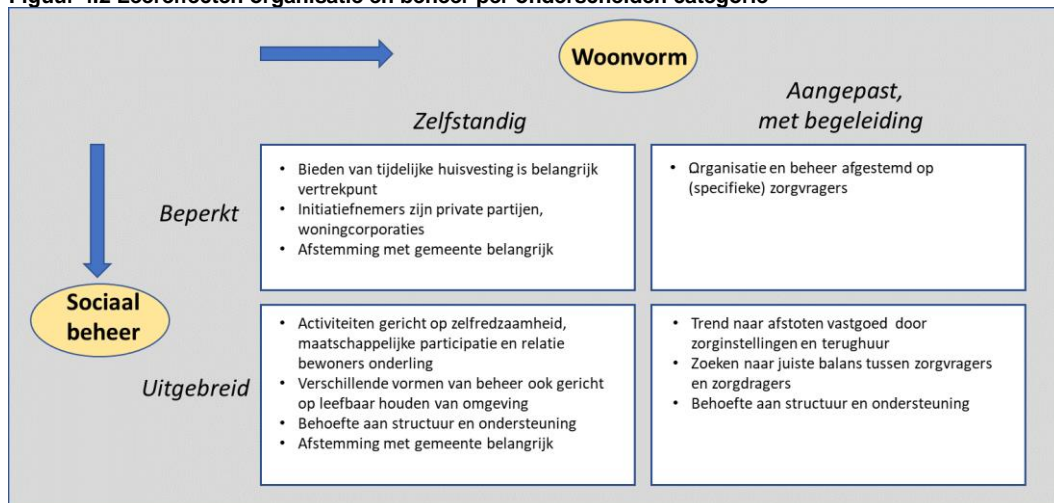
Een les die we trekken uit de casussen is dat er bij alle vormen **afstemming met de gemeente** nodig is. Dit kan gaan om talloze aspecten, waaronder het krijgen van inzicht in de omvang van de doelgroep (statushouders en crisisopvang), de bekostiging en ondersteuning van de doelgroep (sociaal beheer is opgenomen als product in de inkoop vanuit de Wmo) en de bestemming van de grond en het pand.

Een ander leerpunt is dat er voldoende **structuur en ondersteuning** (bij de conceptontwikkeling en implementatie) nodig is – zeker wanneer het initiatief door een bewonersbedrijf, -vereniging of vergelijkbaar concept wordt geïnitieerd en geïmplementeerd. Met name wanneer de verantwoordelijkheid voor het beheer bij deze categorie ligt, lijken de betrokkenen soms te worstelen met de juiste aanpak, vanuit een gebrek aan kennis van succesvolle aanpakken. Ook komt het meer dan eens voor dat een private partij of woningcorporatie zorgt voor de huisvesting en het beheer van de geclusterde woonvorm overlaat aan de het zelforganiserende vermogen van de bewoners. Het rendement hiervan is lager dan wanneer er meer beleid en organisatie aan het beheer ten grondslag ligt.

Nadere verbijzondering naar type

In onderstaand figuur is schematisch weergegeven hoe de leereffecten in relatie tot organisatie en beheer verschillen per onderscheiden categorie.

Figuur 4.2 Leereffecten organisatie en beheer per onderscheiden categorie



4.4 Mogelijkheden voor duurzame financiering

4.4.1 Systeemniveau

Op basis van de casestudies en werksessie, zijn er op systeemniveau enkele leereffecten als het gaat om duurzame financiering. Op systeemniveau worden er veelal reguliere middelen ingezet voor de bekostiging van de geclusterde woonvorm en het sociaal beheer. Wel zijn er op initiatiefniveau veelal afspraken gemaakt tussen partijen, over het aanwenden van reguliere middelen. Bovenstaande lijkt ook te gelden voor bewoners die vanuit een andere gemeente komen; in regionaal verband of tussen gemeenten worden afspraken gemaakt over het overhevelen van budgetten, indien nodig.

In praktijk loopt men ertegenaan dat inzicht in de maatschappelijke kosten en baten (en waar deze terecht komen) vaak ontbreekt. De maatschappelijke kosten en baten gaan verder dan alleen de financiële stromen en worden mede ook bepaald door de invulling van de concepten en de doelgroepen die daarbij worden bediend. Deze inzichten zijn essentieel om draagvlak, gedeeld

vertrouwen en een gelijk inzicht te verkrijgen, om vandaaruit naar mogelijke oplossingen te zoeken in de invulling van projecttekorten en onrendabele toppen.

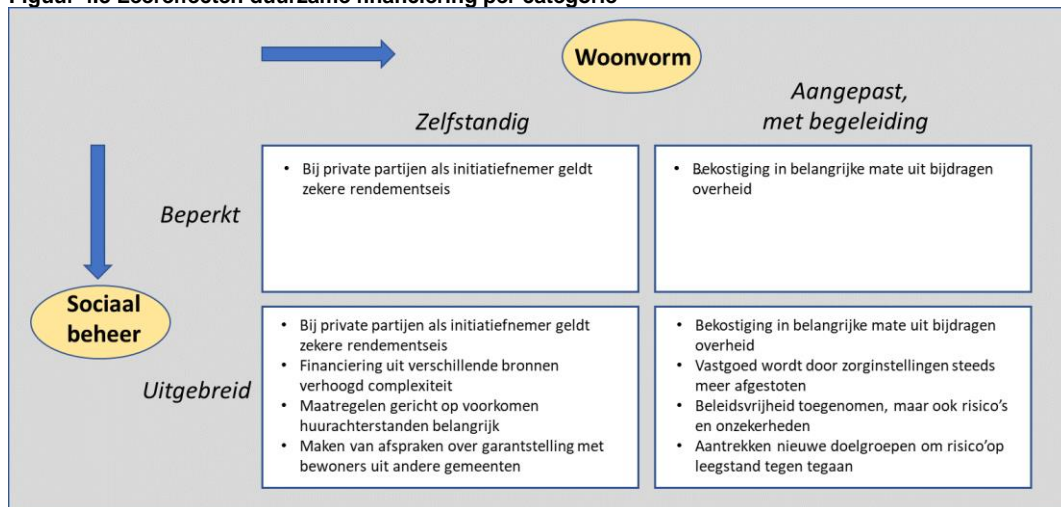
Hierbij is het van belang om aan de batenkant niet alleen opbrengsten inzichtelijk te maken, maar ook vermeden kosten. De maatschappelijke meerwaarde van projecten wordt nu vaak nog onderbelicht in het gesprek over de initiatieven.

Als gevolg is het ook van belang dat de verschillende partijen aan de voorkant met elkaar aan tafel zitten, waarbij organisaties en overheden intern ook over grenzen heen kunnen kijken en ook de bereidheid en de mogelijkheid krijgen om hiernaar te handelen. Bijvoorbeeld als het gaat om het aanwenden en verantwoorden van middelen; zoals het inzetten van Wmo-budgetten voor sociaal beheer. Een integrale blik op het financieringsvraagstuk en de mogelijkheid hiernaar te handelen zijn in dit kader belangrijke elementen. In praktijk lijkt het voor organisaties, met name gemeenten, nog lastig om deze meer integrale werkwijze toe te passen.

4.4.2 Projectniveau

Om zicht te krijgen op de verschillende mogelijkheden voor duurzame financiering van de projecten en initiatieven is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen van sociaal beheer. We bespreken per categorie uit het vierkwadrantenmodel de werking van de financiering, met aandacht voor de betrokken partijen, het neerslaan van kosten en baten en hoe deze verdeling tot stand is gekomen.

Figuur 4.3 Leereffecten duurzame financiering per categorie



Zelfstandige woonvorm met beperkt sociaal beheer

In deze categorie ligt het accent in belangrijke mate op de huisvesting zelf en is slechts sprake van een beperkte inzet op sociaal beheer. Dientengevolge is huisvesting ook de grootste financieringslast, die in principe door de initiatiefnemer ook wordt doorberekend aan de huurder. De invulling van sociaalbeheer is zoals gezegd beperkt en wat betreft invulling ook afhankelijk van de doelgroepen die worden bediend. De bekostiging van het sociaal beheer kan lopen via bijvoorbeeld participatiebanen of gelden die beschikbaar zijn voor specifiek doelgroepen zoals statushouders. In de praktijk komt het ook voor dat bepaalde kosten (deels ook) worden doorbelast aan de huurder, bijvoorbeeld in de vorm van servicekosten. Vanuit dit perspectief is derhalve geen sprake van een afwijking ten opzichte van reguliere vormen van huisvesting.

Voor de gebruikers van de voorzieningen heeft de snelle beschikbaarheid van een woning een belangrijke meerwaarde. Bij de totstandkoming van de initiatieven spelen de betreffende gemeenten veelal een faciliterende rol door bijvoorbeeld de realisatie van een tijdelijk wooncomplex planologisch mogelijk te maken.

Zelfstandige woonvorm met uitgebreid sociaal beheer

In dit kwadrant zitten relatief veel initiatieven die vanuit een private partij/sociaal ondernemer zijn gestart. Zij zoeken de samenwerking op met eigenaren van vastgoed, de gemeente, zorginstellingen en overige lokale partijen om een oplossing voor een huisvestingsvraagstuk voor kwetsbare inwoners te realiseren, veelal gecombineerd met een huisvestingsvraagstuk voor inwoners zonder ondersteuningsbehoefte (bijv. jongeren uit de gemeente die zelfstandig willen gaan wonen). Deze 'magic-mix'-aanpak vraagt aandacht voor sociaal beheer, waarvan de financiering op verschillende manieren plaats vindt, bijvoorbeeld vanuit Wmo-gelden vanuit de gemeente (casus Montana Ermelo, zie kader hieronder voor meer informatie over de financiering) of door doorberekening in de huur. Veelal is een sociaal beheerder aangesteld, is er een gemeenschappelijke ruimte en wordt een bepaalde inzet van bewoners verwacht om het initiatief tot een succes te maken. Dit ondersteunt bij het creëren van onderlinge verbinding tussen bewoners (beheersbaarheid en leefbaarheid binnen de woonvoorziening), maar is veelal ook gericht op het maken van verbinding met de wijk en de bredere lokale samenleving. Belangrijk aandachtspunt bij kwetsbare inwoners is het werken aan hun zelfredzaamheid en eigenwaarde, om zo bij te dragen aan het vergroten van hun participatie in de samenleving. Afhankelijke van de ondersteuningsbehoefte van de bewoner, wordt de ondersteuning vanuit sociaal beheer binnen de woonvorm aangevuld met individuele ondersteuning vanuit de zorg. Deze wordt vanuit individuele gelden voor de betreffende bewoner (bijv. Wmo) bekostigd.

Financiering Montana Ermelo:

Montana Ermelo is een voorbeeld van een succesvolle publiek-private samenwerking. Een zorgpartij verhuurt haar panden aan social ondernemer De Huischmeesters, die verantwoordelijk is voor beheer, exploitatie, werving en selectie van bewoners en voor woonbegeleiding. In samenspraak met de gemeente is vastgelegd welke taken onder woonbegeleiding vallen en hoe deze worden gefinancierd: de gemeente financiert de inzet van woonbegeleiders vanuit de Wmo. De Huischmeesters zet voor de woonbegeleiding sociaal beheerders in. Voor zowel de gemeente als de Huischmeesters is over en weer duidelijk wat van hen wordt verwacht.

Voor bewoners met een ondersteuningsbehoefte bieden zorginstellingen - naast de woonbegeleiding die vanuit de Huischmeesters wordt geboden – ambulante zorg/begeleiding, afgestemd op de individuele client en gefinancierd uit individuele zorgbudgetten.

Aangepaste woonvorm met beperkt sociaal beheer

Deze categorie betreft woonvormen waar een zorg- en welzijnsinstelling voor de huisvesting zorgt en in beperkte mate sociaal beheer aanbiedt. Er zijn twee varianten zichtbaar binnen deze categorie. In beide varianten vindt financiering met name door de overheid (indirect) plaats.

In de eerste variant (zie bijvoorbeeld case studie Eltheto) gaat het om zorg- en welzijnsinstellingen die financiële middelen uit de Wlz inzetten voor personen met langdurige zorg. Daarmee wordt zowel de huisvesting van de doelgroep als het sociaal beheer betaald. Het sociaal beheer wordt in de case studie eveneens gefinancierd uit de algemene middelen van de twee betrokken zorg- en welzijnsorganisaties: Carintreggeland en Philadelphia. Zij hebben daarover geen afspraken gemaakt; de succesfactor is vooral het onderlinge wederzijdse vertrouwen, waarbij beide partijen erop vertrouwen dat om de beurt uitgaven gedaan worden. Het gaat daarbij overigens slechts om uitgaven voor de leefbaarheid in het complex in de orde van enkele duizenden euro's per jaar. Als

het om veel grotere bedragen zou gaan, was de investeringsbereidheid van deze instellingen geringer geweest. Op basis van het genoemde onderlinge vertrouwen wordt ook vanuit beide organisaties afwisselend personeel ter beschikking gesteld wat zich met het sociaal beheer in het complex bezig houdt. Ten slotte wordt gebruik gemaakt van vrijwilligers in het complex. Dit kan gezien worden als een derde vorm van financiering (in natura).

In de tweede variant gaat het om zorg- en welzijnsinstellingen die in samenwerking met een gemeente (bijvoorbeeld gemeente Amsterdam in case studie Housing first) zorgen voor zelfstandige huisvesting van hun cliënten en een begeleider. De financiering komt in deze variant voor een deel uit de Wmo. Hoe hoog deze bijdrage is, verschilt echter. Dit is namelijk afhankelijk van de onderhandelingen tussen de gemeenten en de ondersteunende partij (in de case studie is dit Housing first). Daarnaast moet de cliënt ook zelf voor een deel van de financiering zorgen. Deze kan komen uit onder andere WAJONG, DWI (Dienst Werk en Inkomen), Justitie (Informatiesysteem Forensische Zorg) en Bureau Jeugdzorg. Er wordt in deze variant echter nadrukkelijk naar gestreefd dat de cliënten inkomsten gaan genereren uit betaald werk. Zodoende betaalt de cliënt daarmee aanvankelijk een deel van de kosten van het traject, maar stroomt uiteindelijk uit naar volledige zelfstandigheid.

Aangepaste woonvorm met uitgebreid sociaal beheer

Binnen dit kwadrant zijn verschillende varianten zichtbaar. Wat de cases gemeen hebben, is dat de huisvesting veelal georganiseerd wordt door de betrokken 'huisvestingspartij', bijvoorbeeld de corporatie of de eigenaar van het vastgoed. Deze gelden worden veelal doorgerekend aan de bewoner via huur. Daarnaast hebben sommige doelgroepen in deze variant een bepaalde mate van begeleiding nodig, vanuit een zorg- of welzijnspartij. Dit wordt vaak op vergelijkbare wijzen gefinancierd als in voorgaande kwadrant, meestal uit individuele gelden voor de betreffende bewoner/doelgroep, zoals Wmo, Wlz, of bijvoorbeeld gemeentelijk budget voor integratie statushouders.

Wat betreft het sociaal beheer wordt in veel gevallen door diverse betrokken partijen een bijdrage geleverd, vaak door het eigen aandeel in sociaal beheer te dragen. Betrokken partijen kunnen zijn de gemeente, corporatie/private huisvester en/of een zorg- of welzijnsorganisatie, in verschillende samenstellingen. Het blijkt dat de samenstelling afhangt van verschillende factoren, belangrijk hierin lijken de doelgroep en de verantwoordelijkheden vanuit partijen in de huisvesting danwel begeleiding van deze doelgroep. Zo zijn bij de huisvesting van statushouders veelal de gemeente met of zonder woningcorporatie of huisvester betrokken, en is bij doelgroepen voor maatschappelijke opvang of ouderen juist vaker ook een zorg- of welzijnspartij betrokken.

In sommige gevallen is de begeleiding ook onderdeel van het sociaal beheer. Dit is bijvoorbeeld het geval in de casestudie Majella Wonen. Waarbij de zorgpartij, de corporatie en de gemeenten allemaal een bijdrage leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid.

Financiering Majella Wonen: De begeleiding vanuit de zorgorganisatie wordt betaald vanuit de Wmo-gelden. Hierover hebben de zorgorganisatie en de gemeente en de heldere afspraken gemaakt, die ook prikkels bevatten om de inzet in drie jaar te kunnen afbouwen. Andere kosten vanuit de zorgorganisatie, bijvoorbeeld de projectleider en forensische expertise, worden uit algemene middelen van de zorgorganisatie betaald. De corporatie financiert de inzet vanuit de eigen reguliere middelen. Ook draagt deze financieel bij aan het onderhoud aan tuinen door de woonvereniging.

Daarnaast heeft de gemeente aandacht, tijd en energie gestoken in het mogelijk maken van het project en worden er incidenteel middelen beschikbaar gesteld voor begeleiding van de doelgroep. Wanneer er bewoners in de zorgdoelgroep vanuit een andere gemeente binnen de U16 (16 Utrechtse gemeenten) worden gehuisvest, komen hier ook centrumgemeentemiddelen voor vrij.

In deze casestudie, en ook andere cases, wordt duidelijk dat een belangrijke succesfactor is dat 'bredere' financiering mogelijk is, zodat ook aan de voorkant de benodigde inzet gepleegd kan worden in het opzetten en goed laten lopen van het sociaal beheer in het project. Daarnaast komt in het interview nog naar voren dat de betrokkenen vanuit de zorgorganisatie en corporatie als collega's met elkaar samenwerken. Deze samenwerking opzetten kost tijd, maar het levert in het project veel vertrouwen, eigenaarschap en teamwerk op. Naast genoemde partijen, is ook de opstelling en medewerking van de gemeente in dit project essentieel geweest om bijvoorbeeld coöptatie mogelijk te maken.

4.5 Deelconclusie

De belangrijkste leereffecten voor effectief sociaal beheer in geclusterde woonvormen, lijken op basis van de inzichten verkregen uit de literatuurstudie, casestudies en de werksessie, te liggen in het benodigde essentiële inzicht in de (verdeling van) kosten en baten, en het afstemmingsvraagstuk tussen partijen. Daarnaast zijn er op projectniveau aandachtspunten in de keuze voor de uitwerking en invulling van het concept.

Het wordt duidelijk dat zowel op systeem- als initiatiefniveau de maatschappelijke kosten en baten nog beperkt worden gekwantificeerd: iets wat essentieel is in de afstemming tussen partijen als het gaat om duurzame financiering van sociaal beheer in geclusterde woonvormen.

Daarbij gaat het niet alleen om inzicht tussen de verdeling van kosten en baten tussen partijen, maar ook intern, binnen organisaties. Het wordt duidelijk dat bijvoorbeeld gemeenten, de opgave van sociaal beheer in geclusterde woonvormen, vooral aanvliegen vanuit de het 'wonen' ofwel het 'sociaal-' of 'zorgdomein'. Vanuit de huidige systemen vindt er op beleidsniveau versnippering plaats van de opgave, terwijl in praktijk de opgave juist domein overstijgend is. Samenwerking, afstemming en een combinatie tussen de verschillende aspecten, lijkt de investeringen juist efficiënter en effectiever te maken, waardoor een grotere maatschappelijke meerwaarde kan worden bereikt.

Als het gaat om werkbare woonvormen lijken er verschillende elementen van belang. Met name de doelgroep en het type huisvesting zijn bepalend voor de (benodigde) invulling van het sociaal beheer. Daarbij blijkt ook de mix in doelgroepen en de zorgvuldige selectie/keuze van bewoners een belangrijke succesfactor voor dergelijke woonvormen, met name om community-building in praktijk te brengen. Verder zijn ook praktische aspecten zoals de 'duur' van de woonvorm (tijdelijk, permanent of semi-permanent), het type pand, en een gemeenschappelijke ontmoetingsplek van belang voor het succes van sociaal beheer in geclusterde woonvormen.

5 Ondersteuningsvragen en vervolgstappen

5.1 Inleiding

Hoofdstuk drie en vier hebben inzicht gegeven in de effectiviteit van sociaal beheer en geclusterde woonvormen en in de leereffecten die de initiatieven met zich mee hebben gebracht. Zodoende is duidelijk wat er nodig is voor het beoogde rendement van de woonvormen in termen van organisatie en financiering.

Toch zijn er vraagstukken ten aanzien van (onder meer) kennis, organisatorische afstemming, bestuurlijke verantwoordelijkheden en wetgeving waarvan gebleken is dat de betrokkenen bij de cases nog zoekende zijn. Het kan gaan om ondersteuningsvragen hebben of zelfs belemmeringen die worden ervaren.

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de geïdentificeerde ondersteuningsvragen (§5.2) en mogelijke invulling van die ondersteuningsvragen (§5.3) – uitgesplitst naar invulling door de Rijksoverheid, regionale overheden en lokale overheden. We sluiten af met een overkoepelende reflectie op sociaal beheer in geclusterde woonvormen.

5.2 Ondersteuningsvragen vanuit het veld

Tijdens de gesprekken met vertegenwoordigers van de verschillende initiatieven en in de werksessie is onder andere ingegaan op de mogelijke ondersteuningsvragen waar men in de dagelijkse praktijk mee te maken heeft of krijgt. In het navolgende worden deze vragen (in willekeurige volgorde) op een rij gezet.

1) Samenwerking en afstemming tussen partijen

Wettelijk gezien zijn gemeenten primair verantwoordelijk voor passende huisvesting en passende zorg/ondersteuning voor kwetsbare inwoners, waaronder geclusterde woonvormen met sociaal beheer kunnen vallen. Onze casussen laten zien dat het initiatief van deze woonvormen met sociaal beheer vaak van woningaanbieders (corporaties of particuliere partijen) of zorg-/welzijnsorganisaties komt. Dit vraagt afstemming met de gemeente. De praktijk laat zien dat deze afstemming op o.a. taken en rollen vaak nog een zoektocht is. Het lijkt logisch – vanuit de wettelijke taken – bij gemeenten een regierol te beleggen. Momenteel is nog discussie op welke wijze deze regierol moet worden ingevuld. In nog te verschijnen VNG visie wonen en zorg wordt hierop nader ingegaan.

We zien dat in veel gemeenten vanuit de gemeente convenanten met woningcorporaties en zorgaanbieders afgesloten worden om (zelfstandige) huisvesting beschikbaar te stellen voor kwetsbare inwoners (veelal een contract van één of twee jaar, waaraan de voorwaarde van het aanvaarden van zorg is gekoppeld). Er lijkt behoefte te zijn om de regierol die gemeenten in deze pakken uit te breiden naar andere woonvormen, waaronder (geclusterde) woonvormen met sociaal beheer, en hierin – naast de woningcorporaties - ook particuliere woningaanbieders te betrekken. Belangrijk daarbij is ook aandacht te besteden aan integrale samenwerking binnen gemeenten (verbinding van de afdelingen wonen en zorg). Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties kunnen indien zij knelpunten ervaren ondersteuning krijgen vanuit de Taskforce Wonen en Zorg.

Naast samenwerking en afstemming tussen partijen die het initiatief uitvoeren, is zeker bij nieuwe initiatieven of bij een verandering van het concept ook medewerking en afstemming met de (direct) omwonenden cruciaal om draagvlak te creëren.

2) Kennis- en informatieoverdracht: wat kan wel en niet

Op basis van de in beschouwing genomen praktijkcases, de beschikbare literatuur en de werksessie kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een breed pallet aan mogelijkheden om fysiek en sociaal beheer aan elkaar te koppelen. Zo is de mix aan doelgroepen divers, is sprake van uiteenlopende vormen van huisvesting en is ook sprake van een uiteenlopend aanbod van voorzieningen. Door deze mate van verscheidenheid en mogelijkheden is het voor initiatiefnemers vaak lastig om te leren van de ervaringen die al zijn opgedaan omdat nieuwe initiatieven vaak ook om maatwerk vragen. Om die reden is er vanuit het veld behoefte om de al opgedane kennis en ervaring met sociaal beheer en geclusterde woonvormen beter en systematischer te organiseren en te ontsluiten. De gemeente Den Haag heeft recent een 'routebeschrijving' gemaakt hoe de opstartfase van dergelijke woonvormen succesvol op te zetten. Dit soort handreikingen zijn daarbij behulpzaam.

3) Monitoring van markt en relevante doelgroepen

Vanuit het veld is behoefte aan een betere monitoring van de in gang gezette initiatieven. Om hoeveel initiatieven gaat het bijvoorbeeld, welke doelgroepen worden bediend en wat is de ruimtelijke spreiding. Naast het schetsen van een momentopname is een monitor ook relevant om ontwikkelingen zichtbaar te maken: doorstromingsnelheid van bewoners, ontwikkeling in zelfredzaamheid van bewoners, etc.. Dit maakt het voor (potentiele) initiatiefnemers onder andere makkelijker om de marktkansen in te schatten en de invulling van het concept aan te passen op de behoefte vanuit de markt. In hoeverre worden de betreffende doelgroepen al bediend door bestaande voorzieningen en initiatieven en waar liggen nieuwe marktkansen.

4) Duur van de tijdelijke wooncontracten

Van meer praktische aard zijn vragen rondom met name de duur van de tijdelijke wooncontracten (zie ook hoofdstuk 2). In principe geldt voor dergelijke contracten een maximale termijn van 2 jaar die landelijk is vastgesteld. Vanwege de krappere wordende woningmarkt gaat deze termijn echter steeds meer knellen. De mate waarin dergelijke knelpunten optreden is afhankelijk van de lokale/ regionale woningmarktomstandigheden en de doelgroep(en) die worden bediend. Vanuit het veld is de vraag welke mogelijkheden er zijn om flexibeler om te gaan met de gestelde termijn als de markt daarom vraagt.

5) Aanbieden van alternatief aanbod, buiten reguliere aanbod/doelgroep corporaties.

Het principe van een tijdelijk huurcontract is dat urgente woningzoekenden voor de duur van een bepaalde periode aan onderdak worden geholpen en daar waar nodig en gewenst ook op andere fronten worden bijgestaan en ondersteund. Het gaat derhalve om een overbruggingsperiode met als uiteindelijke doel om door te stromen naar een reguliere woning. In veel gevallen wordt dit doel ook daadwerkelijk bereikt, maar door het krappere worden van de woningmarkt treedt in toenemende mate ook schaarste op waardoor doorstroming lastig wordt.

6) Versoepeling van mogelijkheden om tijdelijke woningen te bouwen

Hoewel er in de afgelopen jaren veel initiatieven zijn ontwikkeld op het gebied van flexwonen is er in voorkomende gevallen nog steeds sprake van een situatie waarbij de vraag het aanbod overtreft en derhalve sprake is van een tekort. De mate waarin hiervan sprake is van tekorten wordt met name bepaald door de situatie op de lokale/ regionale woningmarkt. Om deze tekorten op te heffen is het denkbaar om de beschikbare plancapaciteit te verruimen om aanvullend nog flexwonen te kunnen realiseren.

7) Inzicht in maatschappelijke meerwaarde verhoogt draagvlak

In de praktijk is vaak nog onduidelijkheid wat de maatschappelijke meerwaarde van een initiatief is of zal zijn. Door alleen te kijken naar de kosten en de mogelijke (financiële) opbrengsten komt de maatschappelijke waarde onvoldoende in beeld bij de verschillende stakeholders. De maatschappelijke meerwaarde komt onder andere tot uitdrukking in het verminderen van overlast, het verhogen van de maatschappelijke participatie of de bijdrage aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de wijk. Door deze meerwaarde op projectniveau in beeld te brengen ontstaat een beter inzicht in de verdeling van de lusten en lasten zodat men weet wie wat bij zou kunnen/ moeten dragen.

8) Financiële ondersteuning, bv. bij onvoorziene uitgaven/calamiteiten

Gelet op het vaak experimentele karakter van de verschillende praktijkvoorbeelden en de zoektocht om tot een sluitend en succesvol concept te komen is vaak ook sprake van allerlei risico's en onzekerheden die voor (potentiele) initiatiefnemers belemmerend kunnen werken. Om deze belemmeringen (voor een deel) weg te nemen en de realisatie van projecten gericht op sociaal beheer en geclusterde woonvormen te vergemakkelijken is het denkbaar om daar waar mogelijk van overheidswege financiële ondersteuning te bieden, bijvoorbeeld in situatie waarbij sprake is van onvoorziene uitgaven of calamiteiten.

9) Overgang naar andere gemeenten en inkomensondersteuning

Een belangrijk deel van de urgent woningzoekenden is wat betreft inkomen aangewezen op een uitkering. Indien tijdelijke huisvesting wordt gevonden in een andere gemeente dan waar men een uitkering ontvangt kan sprake zijn van belemmeringen omdat het doorgaans enige tijd duurt voordat de uitkering in de nieuwe woongemeente rond is. Uitkeringen worden immers toegekend en betaald door de gemeente waarin men woonachtig is en dit zorgt ervoor dat bij een mogelijke verhuizing een aanvraag moet worden ingediend bij de nieuwe gemeente. Een van de ondersteuningsvragen vanuit het veld is de vraag hoe de overgang van de ene naar de andere gemeente in de genoemde situatie kan worden vergemakkelijkt. De betrokken gemeenten kunnen immers beiden voordeel hebben indien een oplossing kan worden gevonden voor een urgent woningzoekende.

10) Belemmeringen vanuit de huurwetgeving

Huurders in Nederland hebben in de meeste gevallen recht op huurbescherming, hetgeen betekent dat een verhuurder niet zomaar de huur op kan zeggen. Huurbescherming geldt zowel voor bewoners van zelfstandige als van onzelfstandige woningen (zoals studentenkamers). Ook huurders met geliberaliseerde huurcontracten hebben huurbescherming. In geval van sociaal beheer en geclusterde woonvormen kan de bestaande huurwetgeving belemmeringen opleveren in situaties waarbij doelgroepen/ bewoners bij elkaar worden geplaatst en op voorhand niet kan worden gegarandeerd dat deze mix in de praktijk ook inderdaad succesvol zal zijn.

5.3 Aanbevelingen voor invulling gewenste vervolgondersteuning

Voor de gestelde ondersteuningsvragen wordt nu nader ingegaan op de vraag hoe hieraan het beste invulling kan worden gegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de verschillende partijen die voor de invulling het voortouw kunnen nemen of daarbij ondersteuning kunnen verlenen. De onderscheiden partijen zijn: centrale overheid, andere overheden en overige partijen.

1) Duur van de tijdelijke wooncontracten

De mogelijkheden en randvoorwaarden voor tijdelijke wooncontracten zijn vastgelegd in de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Voor de aanpassing van de maximale duur van een wooncontract is aanpassing van de wet noodzakelijk. Gelet op de verschillen in vraag en aanbod is het denkbaar om een differentiatie aan te brengen naar woningmarktgebied maar dit maakt toepassing en uitvoering complexer en lost het kernprobleem (een tekort aan woningen) niet op. Door het hanteren van een maximale duur zoals ook nu het geval is wordt immers al de nodige flexibiliteit geboden.

2) Monitoring voortgang door de overheid

Met de decentralisaties zijn gemeenten eerstverantwoordelijke geworden op het gebied van jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning. Op deze gebieden is de rijksoverheid als systeemverantwoordelijke slechts verantwoordelijk voor kaders en randvoorwaarden. Datzelfde geldt ook voor andere beleidsterreinen waarbij de uitvoering van het beleid is gedecentraliseerd. Vanuit deze rol is het denkbaar dat de gewenste monitoring van markt en relevante doelgroepen door de centrale overheid wordt geïnitieerd en begeleid.

3) Inzicht in doeltreffendheid en doelmatigheid

Vanuit meerdere cases is het beeld ontstaan dat de betrokkenen alleen in kwalitatieve zin een beeld hebben van de bijdrage van het initiatief. Dit wordt echter zelden met prestatie-indicatoren gemeten en zeker niet in termen van oorzaak-gevolgrelaties. De betrokken partijen geven aan dat er behoefte is aan meer inzicht in de doeltreffendheid van hun inspanningen, en ook of de inzet van middelen doelmatig is. Wanneer dit aan de voorkant (ex ante) onderzocht wordt, is een MKBA nodig. In latere fases gaat het om het evalueren van bestaande initiatieven. Veelal zijn de expertise of financiële middelen om zulke analyses uit te voeren niet voorhanden bij de individuele initiatieven. Daarom kan de centrale overheid op conceptniveau dergelijk onderzoek initiëren, of financiële steun bieden wanneer er onderzoek op projectniveau gedaan wordt. Naast MKBA's op projectniveau kan dit instrument ook worden ingezet op een meer strategisch niveau door te kijken naar de maatschappelijk meerwaarde van geclusterde woonvormen met sociaal beheer in zijn algemeenheid, dus zonder deze te koppelen aan concrete initiatieven. Een logische partij om dit op te pakken zouden de ministeries van BZK/VWS kunnen zijn.

4) Ondersteuning bij conceptontwikkeling en implementatie

Vanuit een vergelijkbare rol kan de centrale overheid in samenwerking met bijvoorbeeld de landelijke koepels ook ondersteuning bieden bij de conceptontwikkeling om daarmee de ontwikkeling van nieuwe initiatieven en het optimaliseren van bestaande initiatieven te stimuleren. Deze ondersteuning kan bijvoorbeeld vorm krijgen via het in beeld brengen en volgen van best practices in de tijd en door daar waar mogelijk belemmeringen weg te nemen.

Tijdens de werksessie werd vanuit gemeentelijke hoek aangegeven dat men graag ondersteuning zou krijgen in het bewegen richting meer ondernemerschap in dergelijke sociaal maatschappelijke opgaven. Met name ook als het gaat om de afstemming met private partijen, en de gemeentelijke rol en mogelijkheden hierin. Relevante koepelorganisaties, waaronder VNG, Aedes en Actiz kunnen hier ook een bijdrage aan leveren.

5) Zorgen voor voldoende doorstromingsmogelijkheden bij aflopen tijdelijk contract (2 jaar)

Op het gebied van nieuwbouw van woningen heeft de centrale overheid zich teruggetrokken en zijn de provincies en de gemeenten hiervoor primair verantwoordelijk geworden. De toenemende schaarste op de woningmarkt en de sterk gestegen marktprijzen zijn echter signalen dat deze overgang niet optimaal is verlopen. In een recente publicatie van het CPB (2019) naar het bouwproces van nieuwe woningen worden hiervoor als belangrijke oorzaken genoemd dat provincies de woningbehoefte lager inschatten dan gemeenten en marktpartijen (en daardoor op de rem gaan staan) en huidige inwoners van een gemeente vaak geen belang hebben bij nieuwbouw omdat de winst vooral gaat naar de ontwikkelaar en niet naar de gemeente¹³. Het doorbreken van deze omissies draagt bij aan een verruiming van de woningmarkt en zal daardoor ook een positief effect hebben op de doorstromingsmogelijkheden bij een tijdelijk contract.

6) Zorgen voor voldoende aanbod van tijdelijke huisvesting

In het verlengde van het voorafgaande punt speelt ook de zorg voor een voldoende aanbod van tijdelijke huisvesting. Ook hier zijn de lagere overheden primair aan zet. Om het aanbod aan tijdelijke woonruimte te vergroten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- de allocatie van specifieke locaties voor tijdelijke huisvesting;
- het bieden van een afdoende alternatief via transformatie en herbestemming van bestaand vastgoed waaronder leegstaande kantoren ander maatschappelijk vastgoed.

Hier ligt een gezamenlijk taak voor alle lokale overheden.

7) Regels omtrent urgentie

In de huidige situatie kunnen gemeenten (uitgaande van de Huisvestingswet 2014) zelf regels stellen voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in de eigen gemeenten. Deze regels legt een gemeente vast in een huisvestingsverordening die voor vier jaar geldig blijft. In deze verordening kan een gemeente een urgentieregeling opnemen waarin wordt aangegeven welke groepen woningzoekenden voorrang kunnen krijgen. Gemeenten zijn niet verplicht om dergelijke verordening vast te stellen en hebben dus zelf rechtstreeks invloed op het beleid. In geval van een urgentieregeling dient een gemeente wel een aantal categorieën verplicht op te nemen. Hieronder vallen mantelzorgers en -ontvangers alsmede personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. De verplichte voorrangspositie van toegelaten vluchtelingen in geval van een urgentieregeling is per 1 juli 2017 geschrapt.

Uitgaande van een inventarisatie uit 2018 heeft 49 procent van de gemeenten een dergelijke huisvestingsverordening¹⁴. Uit de gevoerde gesprekken komt eveneens naar voren dat het urgentiebeleid per gemeente verschilt. Onduidelijk is echter in hoeverre deze mate van vrijheid in de praktijk ook invloed heeft op het aanbod van tijdelijke woonvoorzieningen.

8) Regels over garantstelling?

Bij overgang van een urgent woningzoekende met een uitkering naar een andere gemeente kan sprake zijn van een overgangperiode waarbij het verstrekken van de uitkering niet naadloos op elkaar aansluit. Een gevolg hiervan kan zijn dat er huurachterstanden kunnen ontstaan. Om de daarmee samenhangende risico's te verminderen en de overgang van een urgent woningzoekende van de ene naar de andere gemeente te vergemakkelijken is het

¹³ CPB (2019), Het bouwproces van nieuwe woningen, Den Haag

¹⁴ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/wie-krijgt-voorrang-op-een-sociale-huurwoning.html>

bijvoorbeeld denkbaar om met een garantstelling te werken. De aanbieder van de (tijdelijke) woonruimte en bijbehorende voorzieningen krijgt dan de garantie dan de daarmee verband houdende vergoeding van de nieuwe bewoner van gemeentewege ook daadwerkelijk wordt gegarandeerd en het ontstaan van een huurachterstand wordt vermeden.

9) Verbindende/faciliterende rol

Vanuit provinciale hoek werd nog aangegeven dat een financiële bijdrage, in vrij te besteden handgeld, zou helpen, vergelijkbaar met het geld voor provincies rondom flexwonen. Dit zou ook hierin kunnen helpen in het opstarten, opzetten en stimuleren van deze projecten, die nu vaak nog in de kinderschoenen staan, waardoor meer inzet en afstemming nodig is, en waar niet direct inkomsten tegenover staan. Dit zou vooral de tekorten in de opstartfase dichten (eenmalige kosten). Om deze bijdrage te financieren zijn er verschillende mogelijkheden denkbaar: bijvoorbeeld via provinciale middelen of rijksmiddelen.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

CPB (2019), *Het bouwproces van nieuwe woningen*, Den Haag

Ecorys (2018), *Doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen*. Rotterdam.

Kenniscentrum Europa decentraal (2015), *Hoe voorkom je als gemeente ongeoorloofde staatssteun aan derden?*

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2016), *Het Nederlandse zorgstelsel*, Den Haag.

Platform31 (2017), *De Magic Mix – de update. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*. Platform31. Den Haag

Internet

<https://www.hetcak.nl/zakelijk/regelingen/wmo-in-2020>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/langer-zelfstandig-wonen>

<https://www.trimbos.nl/kennis/ambulantisering/ambulantisering-feiten-en-cijfers>

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/wie-krijgt-voorrang-op-een-sociale-huurwoning.html>

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/woningbouwprogrammering-onder-de-loep/>

<https://www.taskforcewonenzorg.nl/de-taskforce/over-de-taskforce>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/03/kamerbrief-over-een-thuis-een-toekomst-de-aanpak-van-dak-en-thuisloosheid>

Gesprekspartners

Gesprekspartner	Organisatie
Casestudies	
Mevrouw Goos	Gemeente Medemblik
Mevrouw Sneekes	Gemeente Medemblik
Mevrouw Sanders	Gemeente Haarlemmermeer
De heer Neven	Tussenvoorziening
De heer Ooms	Tussenvoorziening
De heer Köster	ICS-advies
Mevrouw Rijpert	Sité Woondiensten
Mevrouw Pierik	Gemeente Bronckhorst
De heer Klein Nienhuis	Bruishuis
Mevrouw Mos	Volkshuisvesting Arnhem
Mevrouw Van Asten	Volkshuisvesting Arnhem
Bestuur bewonersvereniging	Huis Assendorp
De heer Van Duijn	Huis Assendorp

Gesprekspartner	Organisatie
Mevrouw Slatman	Accolade
De heer Nobel	Woonbron
De heer Van Den Hazel	Projectleider Flexwonen, gemeente Hoeksche Waard
De heer Ketelaar	De Huischmeesters
Mevrouw Van Raak	Zayaz
Mevrouw Paton	HVO Querido
Werk sessie	
De heer van Meijeren	Ministerie van BZK
Mevrouw van Noort	Ministerie van BZK
Mevrouw Jakobs	Provincie Gelderland
De heer Gijsbers	Provincie Zuid-Holland
De heer van Noordenne	Provincie Noord-Brabant
De heer van Leeuwen	Gemeente Veenendaal
De heer Bechger	Gemeente Delft
Mevrouw Sietsma	Gemeente Delft
Mevrouw Beukema	Gemeente Den Haag
Mevrouw Hoffts	Gemeente Den Haag
Marian Koers	Gemeente Amsterdam
De heer Schipper	Aedes
Mevrouw Senior	Actiz
Mevrouw Jeuring	LSA (landelijk netwerk actieve bewonersgroepen)
De heer Brandsema	Limor
Mevrouw Lensink	Stichting Vluchtelingenwerk
Mevrouw Stigter	Taskforce wonen en zorg
Mevrouw van de Bovenkamp-Schuurman	Welkom
De heer Ooms	Tussenvoorziening
De heer Breeuwsmā	Portaal
De heer Patist	Portaal
Mevrouw Doevendans	Portaal
Mevrouw Rook	Portaal
De heer Ketelaar	De Huischmeesters
Mevrouw Mos	Volkshuisvesting Arnhem
Overig	
De heer van der Velden	Platform31
Begeleidingscommissie	
Mevrouw van Winkoop	Ministerie van BZK
Mevrouw van Dijk	Ministerie van BZK
Mevrouw Morabet Belhaj-Boulaksil	Ministerie van VWS
Mevrouw Stepanyan	VNG

Bijlagen

Bijlage 1 Verslag werksessie: sociaal beheer in geclusterde woonvormen (dinsdag 9 juni)

Onderstaand verslag geeft op hoofdlijnen de besproken en in de chat naar voren gekomen onderwerpen, vraagstukken en aandachtspunten weer. Niet altijd op chronologische volgorde, e.e.a. is waar logisch geordend naar onderwerp. De presentatie vindt u als bijlage in een apart document.

Mocht u aanvullingen hebben, zien wij deze graag in opmerkingen of track-changes terug. Deze opmerkingen zullen we dan meenemen bij de verwerking van de resultaten uit de werksessie in onze rapportage voor BZK. De deadline voor het aanleveren van opmerkingen is [dinsdag 16 juni](#), zodat we daarna nog voldoende tijd hebben om het te verwerken.

1) Overzicht deelnemers

Partij	Deelnemers
Decentrale overheden	
Provincie Gelderland	Christa Jakobs
Provincie Zuid-Holland	Victor Gijsbers
Provincie Noord-Brabant	Maurice van Noordenne
Gemeente Veenendaal	Edward van Leeuwen
Gemeente Delft	Jeannot Bechger
Gemeente Delft	Myrthe Sietsma
Gemeente Den Haag	Dorien Beukema
Gemeente Den Haag	Judith Hoffts
Gemeente Amsterdam	Marian Koers
Koepels/vertegenwoordigers doelgroepen/initiatiefnemers	
Aedes	Pieter Schipper
Actiz	Penny Senior
LSA (landelijk netwerk actieve bewonersgroepen)	Kristel Jeuring
Limor	René Brandsema
Stichting Vluchtelingenwerk	Erna Lensink
Taskforce wonen en zorg	Heleen Stigter
Welkom	Cora van de Bovenkamp-Schuurman
Tussenvoorziening	Nico Ooms
Portaal	Ids Breeuwsma
Portaal	Erik Patist
Portaal	Grietje Doevendans
Portaal	Iris Rook
De Huischmeesters	Marc Ketelaar
Volkshuisvesting Arnhem	Lisette Mos
Begeleidingscommissie/Rijk	
BZK	Nouchka van Winkoop
BZK	Prescillia van Noort
BZK	Bob van Meijeren
VWS	Rabia Morabet Belhaj-Boulaksil

Partij	Deelnemers
Onderzoeksbureau	
Ecorys	Michel Briene
Ecorys	Gerda Rodenburg
Ecorys	Erik van Ossenbruggen
Ecorys	Rixt Bos

2) Eerste bevindingen

Op slide 8, 9 en 10 van de presentatie zijn de belangrijkste voorlopige bevindingen opgenomen. Naar aanleiding van deze bevindingen zijn de volgende vragen/opmerkingen besproken:

Tijdelijkheid

- Er wordt besproken dat tijdelijkheid niet altijd een eigenschap/ randvoorwaarde is van geclusterde woonvormen. Voor verschillende doelgroepen, met name ouderen, maar ook een deel van de mensen die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang, en statushouders, zijn juist permanentere woonvormen wenselijk, waarbij geclusterde woonvormen een mogelijkheid kan zijn. Hierbij gaat het er juist om dat bewoners (langdurige) verbindingen en relaties opbouwen waarmee men elkaar verder helpt. Indien nodig, worden hiervoor in praktijk ook omklapcontracten ingezet, waarbij de woning eerst (tijdelijk) op naam van een organisatie staat, en na 1 of 2 jaar wordt overgezet naar de bewoner.
- Voor andere doelgroepen kan de tijdelijkheid juist een oplossing zijn, omdat de woonvorm wordt ingezet als opstapje (terug) naar zelfstandige bewoning. Dit geldt bijvoorbeeld voor doelgroepen die tijdelijk financiële problemen hebben, of waar de woningmarkt oververhit is en er sprake is van een acuut probleem. In deze gevallen creëert de geclusterde woonvorm een flexibele schil voor de woningmarkt. Vaak is de tijdelijke twee jaarperiode genoeg. Waar nodig, is er binnen de bestaande kaders ruimte voor maatwerk om de periode nog te verlengen.
- Verder komt gekoppeld aan het tijdelijkheidsaspect, de doorstroming ter sprake. In feite zijn er gekoppeld aan de bovengenoemde typen varianten, ook twee doorstromingsvarianten zichtbaar:
 - Permanente geclusterde woonvormen: Voor deze doelgroepen wordt in de woonvormen geen doorstroming gecreëerd, maar wel buiten de woonvorm, bijvoorbeeld doordat er eengezinswoningen vrijkomen waar ouderen woonden, en er plaatsen vrijkomen in een AZC of maatschappelijke instellingen.
 - Tijdelijke geclusterde woonvormen: Bij tijdelijkheid wordt ook ingezet op doorstroming, zodat er een permanente flexibele schil beschikbaar is.

3) Succesfactoren

Bieden van perspectief

- In aanvulling op de discussie over tijdelijkheid wordt het bieden van perspectief aan bewoners ook als belangrijke succesfactor gezien. Dit perspectief kan onder bestaan uit het bieden van zicht op huisvesting na afloop van het tijdelijke contract.

Afstemming en samenwerking

- Goede samenwerkingsafspraken en afstemming tussen de betrokken partijen, rondom randvoorwaarden en uitgangspunten zijn ook een succesfactor. Bijvoorbeeld rondom het genoemde tijdelijkheids- en doorstromingsaspect, waaronder afspraken met corporaties.

Community-vorming

- Het vormen van een gemeenschap, een 'community', is in geclusterde woonvormen ook een succesfactor van belang, om de slaagkans en meerwaarde van projecten te vergroten. Om dit te realiseren is vaak coaching/begeleiding nodig, om de bewoners echt bij elkaar te brengen.

Voorwaarden voor succes

- In de chat wordt gevraagd naar het voortraject: hoe dat vorm te geven om succesvol te worden? De gemeente Den Haag geeft aan hiervoor intern onlangs een routebeschrijving / tijdlijn voor te hebben gemaakt. Het wordt gewaardeerd als die t.z.t. gedeeld wordt.

4) Financiering

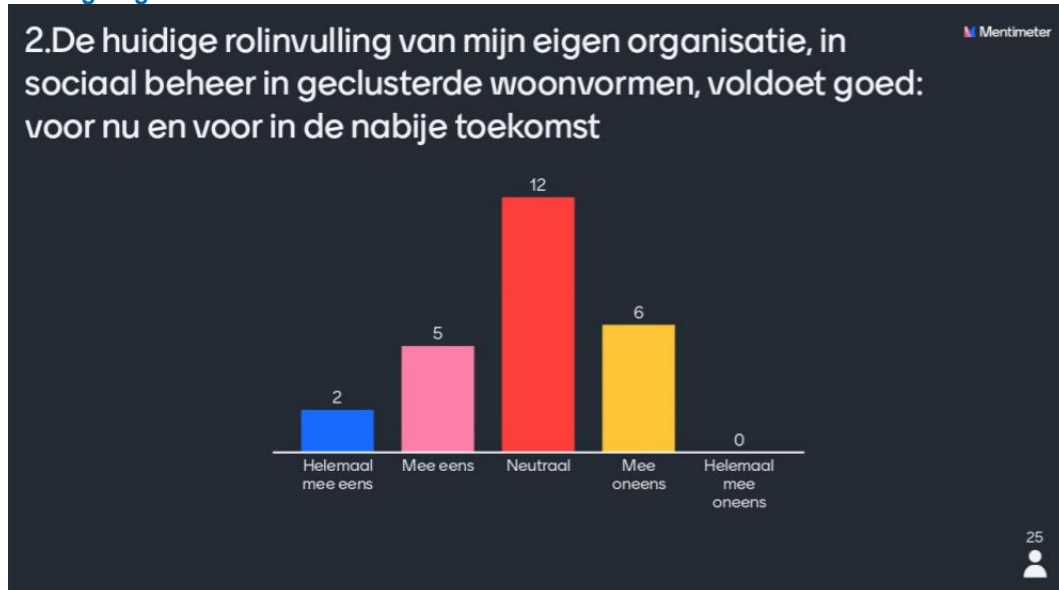
- Daarnaast komt in dit eerste deel de financiering ter sprake. Hierbij wordt opgemerkt dat het vaak nog een afstemmingsvraagstuk is wie de gezamenlijke ruimten en beheeraspecten gaan betalen. Dit is breed herkenbaar, ook op basis van de voorlopige resultaten van het onderzoek.
- Een reactie in de chat op de opmerking dat de invulling van de plint een mogelijkheid is om de business-case sluitend te krijgen: 'de invulling in de plint zou een toegevoegde *waarde* moeten zijn en geen toegevoegde *voorwaarde*. Zorg dat er op basis van inzet betaald wordt.'
- Bij de stelling over financiering wordt deze discussie nader geduid.

Stelling: behoefte



- Enkele deelnemers hebben aangegeven neutraal te staan tegenover de stelling. Zij geven aan dat voor verschillende doelgroepen het einddoel een vaste woning is, buiten een geclusterde woonvorm. Zoals ook eerdergenoemd, werd het verschil duidelijk tussen een geclusterde woonvorm als 'eindbestemming', bijvoorbeeld voor ouderen, en een geclusterde woonvorm als 'tussenvorm'. Met deze verschillende doelgroepen kan ook de behoefte verschillen.
- Men lijkt het erover eens dat er een structurele behoefte is aan geclusterde woonvormen, ook als het gaat over de tijdelijke vorm, om een flexibele schil te realiseren: er is behoefte aan een structurele flexibiliteit op de woningmarkt, die de tijdelijke geclusterde woonvormen kunnen bieden.
- Als het gaat om de doelgroepen, wordt herkend dat de gemene deler hierin vaak een vraag naar huisvesting is, in combinatie met een zorg- dan wel begeleidingsvraag. Het doel hierbij is vaak: zelfstandig(er) wonen. Hierbij lijkt er een verschil te bestaan tussen doelgroepen met een hulpvraag die voortkomt uit meer interne factoren of een hulpvraag die (deels) wordt gevormd door meer externe factoren (bijv. financiële problemen).

Stelling: organisatie



- Bij bovenstaande stelling zijn de antwoorden uiteenlopend.
- Aangegeven wordt bijvoorbeeld dat de huidige organisatie voldoet, maar voor de toekomst nog aandacht nodig heeft. Bijvoorbeeld omdat er nu wordt geïnvesteerd in het opbouwen van een gemeenschap, waarvoor middelen worden ingezet waarvoor nog geen structureel en duurzaam model beschikbaar is.
- Anderzijds wordt ook opgemerkt dat de huidige rolinvulling van gemeenten vaak nog lastig is, omdat zij traditioneler ingericht zijn en te maken hebben gekregen met verschillende decentralisatievormen. Wanneer de initiatieven dan een mix in doelgroepen of opgaven bevat, kan het lastiger zijn om hier eenduidig en een passende oplossing voor te vinden. Bijvoorbeeld in de samenwerking tussen wonen en zorg, of wonen en het sociaal domein. In de dagelijkse praktijk zijn wonen en zorg vaak sterk gescheiden en binnen de gemeentelijke organisatie bij verschillende afdelingen belegd. De integraliteit van het vraagstuk is dan nog lastig op te pakken, mede vanwege kennis- en ervaringsverschillen, de verschillende netwerken waar zij in acteren en de verschillende manieren van werken. Hierdoor kunnen afdelingen elkaar niet vinden, en een goede discussie voeren.
- Daarnaast speelt ook mee dat de rolverdeling tussen partijen onderling ook nog niet in alle gevallen helder is. Hierin is men gezamenlijk nog zoekende. Als gevolg is het lastiger om sociaal beheer en de inzet hieromtrent goed af te stemmen. De gemeenten hebben het gevoel dat ze hierin nog meer een regierol moeten innemen, om het gesprek tussen partijen te faciliteren en te voeren. Hierbij merken initiatiefnemers nog op dat de gemeente niet alleen regie moet voeren, maar juist ook actief zouden moeten meedoen.
- Opgemerkt wordt dat er ook veel verschil zit tussen de gemeenten: hoeveel durven en willen ze investeren? Hiermee hangt samen welke bestuurlijke prioriteiten en doelen het vraagstuk heeft. Gemeenten moeten vanuit een andere mindset gaan handelen: meer opgavegericht en met meer lef.
- Sociaal beheer moet echt gezien gaan worden als gezamenlijke verantwoordelijkheid. Nu zien gemeenten dit vaak niet als hun taak/rol, terwijl het wel een randvoorwaarde voor succes is. Het vraagstuk zien vanuit een ketenbenadering zou hier ook bij helpen.
- Belangrijke ontwikkeling hierin zou kunnen zijn om meer inzicht in de maatschappelijke kosten en baten te krijgen, zodat men ook ziet *waar* en *bij wie* investeringen baten kunnen opleveren, en vanuit dit inzicht betrokkenheid creëren.
- De stelling wordt neergelegd dat gemeenten, corporaties en zorginstellingen nog niet klaar zijn voor deze woonvorm. *Het sociaal beheer is nog geen product*. Hierbij wordt aangegeven dat het

veel tijd en energie kost om een werkbare vorm te krijgen waarin iedereen zich kan vinden. Er zijn veel verschillende takken van sport die bij de opzet en de uitwerking komen kijken. In reguliere processen komen deze vormen minder bij elkaar: bijvoorbeeld vastgoed, vergunningen, doelgroepen, typen begeleiding, sociaal beheer en financieringsvormen. Men heeft de middelen, maar deze zijn nu nog te veel verspreid over verschillende potjes. Om een stap verder te zetten is het zaak om de beschikbare middelen nu nog op een goede manier bij elkaar brengen.

Stelling: financiering



- Uit de opmerkingen, vragen en discussie blijkt dat er vooral breed behoefte is aan meer inzicht in de maatschappelijke kosten en baten, en waar/bij wie deze terecht komen. De maatschappelijke kosten en baten gaan verder dan alleen de financiële stromen en worden mede ook bepaald door de invulling van de concepten en de doelgroepen die daarbij worden bediend. Inzicht in de maatschappelijke kosten en baten helpt om draagvlak te creëren bij de verschillende betrokken partijen.
- Hierbij is het van belang om aan de batenkant niet alleen opbrengsten inzichtelijk te maken, maar ook vermeden kosten. De maatschappelijke meerwaarde van projecten wordt nu vaak nog onderbelicht in het gesprek over de initiatieven. Voor ouderenhuisvesting is bijvoorbeeld een onderzoek uitgevoerd naar de maatschappelijke effecten (kwalitatief), waarbij ook vooral een groot preventief effect zichtbaar werd: vermeden kosten. Deze baten vallen bij zorgverzekeraars, waardoor dit ook een belangrijke partij zou moeten zijn in de voorfase.
- Rondom de financiering is intensieve afstemming en afspraken tussen partijen ook essentieel. Hierbij lijkt openheid in de financieringsstructuur en mogelijkheden van belang, om gedeeld vertrouwen en een gelijk inzicht te verkrijgen, om vandaaruit naar mogelijke oplossingen te zoeken in de invulling van projecttekorten. Zoals gezegd, zou inzicht in de maatschappelijke kosten en baten hierbij helpen, om ook deze onrendabele toppen gefinancierd te krijgen.
- Hiervoor is het ook van belang dat de verschillende partijen aan de voorkant met elkaar aan tafel zitten, waarbij organisaties en overheden intern ook over grenzen heen moeten (gaan) kijken. Ook als het gaat om het aanwenden en verantwoorden van middelen, bijvoorbeeld door Wmo-budgetten voor sociaal beheer in te zetten. Hierover zijn in praktijk goede afspraken te maken. In de werksessie en in het onderzoek komen hier verschillende voorbeelden van naar voren.



- Deelnemers zijn het over bovenstaande stelling redelijk eens. Men geeft aan dat er op verschillende onderdelen ondersteuning nodig is.
- Een van de onderwerpen die ter sprake komt, is de beschikbaarheid van locaties. Dit blijkt in veel gebieden een probleem. Inzicht in en visie op de (woonzorg)opgave (vraag en behoefte), is hierbij van belang. Wanneer het bestuurlijk geprioriteerd wordt, en er concrete doelen worden gesteld, liggen er vervolgens in verordeningen of bestemmingsplannen mogelijkheden om realisatie ook min of meer af te dwingen bij ontwikkeling op bepaalde locaties. Het agenderen en uitwerken hiervan is een brede verantwoordelijkheid, van zowel overheden, grondeigenaren, alsook initiatiefnemers. Het draait om ketensamenwerking in het vinden van passende oplossingen, ook bij schaarste aan locaties en oplopende kosten/prijzen. Prestatieafspraken (nu tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders) zouden hierbij ook een in te zetten middel kunnen zijn, door ook zorg- en welzijnspartijen hierbij te betrekken.
- Daarnaast komt ter sprake dat er behoefte is aan bredere ondersteuning als projecten in uitvoering zijn: bijvoorbeeld om te leren en evalueren. Geclusterde woonvormen met sociaal beheer zijn een relatief nieuw verschijnsel en hebben “nog ondersteuning nodig omdat ze nog niet staan”. Hier zou de gemeente ook een rol in kunnen/moeten spelen. Met name ook richting het ontwikkelen van nieuwe en andere vormen in de gemeente.
- Ook komt de vervolgondersteuning vanuit het Rijk ter sprake:
 - Vanuit gemeentelijke hoek wordt aangegeven dat men graag ondersteuning zou krijgen in het bewegen richting meer ondernemerschap in dergelijke sociaal maatschappelijke opgaven. Met name ook als het gaat om de afstemming met private partijen, en de gemeentelijke rol en mogelijkheden hierin.
 - Daarbij komt ook het inzichtelijk maken van de brede meerwaarde en maatschappelijke effecten ter sprake, om ook lokale bestuurders te overtuigen en stimuleren deze opgaven breed op te pakken. Staatsecretaris Blokhuis (VWS) heeft hier al een begin mee gemaakt, gelinkt aan de brede aanpak dak- en thuisloosheid die hij onlangs samen met minister BZK en staatsecretaris SZW heeft gepresenteerd¹⁵, maar dit zou breder vanuit het Rijk gestimuleerd en ondersteund mogen worden.

¹⁵ Onderdeel van die aanpak is ook een MKBA. Zie ook:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/03/kamerbrief-over-een-thuis-een-toekomst-de-aanpak-van-dak-en-thuisloosheid>

- Vanuit provinciale hoek wordt aangegeven dat een financiële bijdrage, in vrij te besteden handgeld, zou helpen, vergelijkbaar met het geld voor provincies rondom flexwonen. Dit zou ook hierin kunnen helpen in het opstarten, opzetten en stimuleren van deze projecten, die nu vaak nog in de kinderschoenen staan, waardoor meer inzet en afstemming nodig is, en waar niet direct inkomsten tegenover staan. Dit zou vooral de tekorten in de opstartfase dichten (eenmalige kosten).

Vraag: wat moet er gebeuren/ waar is behoefte aan?



Waar is behoefte aan en wat zou er moeten gebeuren? De antwoorden lijken op hoofdlijnen voornamelijk betrekking te hebben op de volgende punten:

- Financiële ondersteuning, met name voor de onrendabele top en in de beginfase van projecten;
- Inzicht in maatschappelijke meerwaarde en maatschappelijke kosten en baten;
- Gezamenlijk inzicht in de (woonzorg) opgave is van belang, om met elkaar een duidelijk uitgangspunt te hebben en het gesprek verder te kunnen voeren en initiatieven werkbaar en uitvoerbaar te krijgen;
- Erkennen van verscheidenheid in doelgroepen, en daarmee behoeften, mogelijkheden en oplossingen;
- Samenwerking, afstemming, verbinding en commitment vanaf de voorkant van projecten, en breed ingezet, lijkt essentieel;
- Bestuurlijke commitment en doelstellingen;
- Kennisdeling en het delen van ervaringen en mogelijkheden heeft meerwaarde.

Bijlage 2 Factsheets praktijkvoorbeelden

	Naam project	Locatie
1	Akker71	Arnhem
2	Bruishuis	Arnhem
3	De Biltse Grift	Utrecht
4	Dirk Veermanhof	Wognum
5	Flexwonen Hoeksche Waard	Hoeksche Waard
6	Genderhof	Eindhoven
7	Housing First	Amsterdam
8	Huis Assendorp	Zwolle
9	Irenehof	Peel en Maas
10	Majella Wonen	Utrecht
11	Montana	Ermelo
12	Short Stay Facility	Dordrecht
13	Skills in de stad	Leeuwarden en Maastricht
14	Tijdelijke huisvesting Lutulitstraat	Haarlemmermeer (Hoofddorp)
15	Tiny houses	Tinga (Sneek)
16	Welkom	Veenendaal en Den Haag
17	Woonzorgplein Eltheto	Rijssen
18	Zandewierde	Hummelo
19	Zayaz	Den Bosch

Case 1 Akker71, Arnhem

Algemene informatie

Akker71 is in 2013 ontstaan uit een voormalig verzorgingstehuis dat is getransformeerd naar een geclusterde woonvorm voor verschillende doelgroepen. Het pand is in eigendom van woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem, die ook verantwoordelijk is voor de verhuur, exploitatie en beheer. Dit is een verschil met zusterflat het Bruishuis, waarbij het pand gehuurd wordt van Volkshuisvesting Arnhem, maar verhuur, exploitatie en beheer vervolgens geheel door Stichting Bewonersbedrijf Malburgen worden gedaan.

Oorspronkelijk was de intentie om een combinatie van wonen en leerwerktrajecten aan te bieden. Voor de implementatie van het concept is onder andere de samenwerking opgezocht met zorgpartijen (zorg voor drugs- en drankproblematiek en een Islamitische ouderenzorginstelling), een sportschool en een restaurant. Door het wegvallen van de zorginstellingen bleef er te weinig basis voor samenwerking over en heeft Volkshuisvesting Arnhem het project zelfstandig voortgezet.

Akker71 kan omschreven worden als 'verticale samenleving', want per verdieping worden verschillende doelgroepen gehuisvest:

- Verdieping 8 en 9: statushouders en bewoners pauzekamers;
- Verdiepingen 5-7: buitenlandse studenten verpleegkunde (Pleyade);
- Verdiepingen 2-4: patiënten van zorginstelling RIBW (psychiatrische patiënten; zij wonen hier beschermd en krijgen 24-uursbegeleiding op afroep).

In de beginperiode waren vijf van de negen verdiepingen verhuurd voor huisvesting van personen met een zware zorgvraag, maar dit aantal bleek te groot voor een werkbaar formule. Inmiddels is op twee verdiepingen een invulling met statushouders gekozen en op 3 verdiepingen internationale studentenhuisvesting.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Er zijn verspreid over de negen verdiepingen in totaal 111 onzelfstandige wooneenheden. Op de begane grond (plint) zijn er voorzieningen, waaronder de Wijkagentenpost Arnhem-Zuid, Sama Sama (Indonesisch restaurant en creatieve dagbesteding onder één dak), Cohen Coaching, Kapper Meyna, Thuiszorg Rijnstad, Psychologische Praktijk Sadaa, Stichting Taalhulp en Finovion (belastinghulp). In het restaurant Sama Sama zijn zalen aanwezig die openbaar verhuurd worden.

De verschillende verdiepingen zijn veelal gescheiden en er is hierdoor weinig interactie tussen de verschillende groepen. Dit geldt met name voor de verdiepingen waar zorg met een relatief intramuraal karakter wordt verleend. Op de achtste en negende verdieping wonen statushouders en bewoners van de pauzekamers, waar wel meer onderlinge interactie is.

De pauzekamers zijn bedoeld voor personen met relatieproblemen, die een time-out nodig hebben. Hiervoor gelden wel toelatingscriteria: men moet ouder dan 25 jaar zijn, een laag inkomen hebben en minstens een jaar woonachtig zijn in de regio (Arnhem, Rheden, Rozendaal, Renkum e.o.). Op de tiende verdieping is een techniekruimte en zaal aanwezig.

Sociaal beheer

Er is vijf dagen in de week een huismeester aanwezig. De huismeester zorgt voor het aanspreken van bewoners – ook om simpelweg een praatje te maken – en heeft een signaalfunctie voor ongewenste situaties, zoals overlast. Verder zijn er nog een receptioniste en een medewerker van Volkshuisvesting Arnhem betrokken bij het sociaal beheer. Samen zorgen zij voor het algemeen en sociaal beheer.

De verschillende organisaties (o.a. RIBW) huren een gehele verdieping bij Volkshuisvesting Arnhem. Zij zijn daardoor ook zelf verantwoordelijk voor de zorg en sociaal beheer binnen de verdiepingen. De zorgpartijen zijn ook zelf verantwoordelijk voor de selectie van bewoners.

Organisatie en rolverdeling

Volkshuisvesting Arnhem is eigenaar van het pand. De corporatie biedt pauzewoningen aan voor scheidingsgevallen. Ook huisvesten zij statushouders. De resterende verdiepingen worden per verdieping verhuurd. Verder levert Volkshuisvesting een projectleider.

Zorginstelling RIBW zorgt voor het sociaal beheer binnen haar eigen afdelingen met gebruik van de financiële middelen uit indicaties, maar is verder niet betrokken bij de rest van het gebouw.

Sommige van de voorzieningen in de plint spelen eveneens een rol in het sociaal beheer. Dit geldt met name voor het restaurant, dat als ontmoetingsruimte fungeert voor de wijk en voor mensen in Akker 71. Hier bieden zij werkplekken aan voor een aantal mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De gemeente is niet zo zeer betrokken bij Akker71. Wel levert zij de receptioniste (via de Arnhemse dagbestedingsvoorziening Scalabor).

Financiering

De partijen huren bij Volkshuisvesting Arnhem. In de huurprijs zijn bovenop de kale huurprijs servicekosten inbegrepen. Daarmee worden het grootste deel van de kosten voor de huismeester en receptioniste gedekt. Verder financiert Volkshuisvesting Arnhem nog een gedeelte van de kosten vanuit het algemene leefbaarheidsbudget van de corporatie.

Het eerste jaar krijgen de huurders van de pauzekamers korting op de huurprijs. De normale huurprijs is 420 euro; de korting in het eerste jaar is 110 euro. Om de doorstroming te bevorderen geldt de korting na een jaar niet meer. Desondanks blijft het lastig om voldoende doorstroming te realiseren.

Bovendien merkt Volkshuisvesting dat zij door haar positie als woningcorporatie minder bewegingsvrijheid heeft dan het naastgelegen Bruishuis, dat door het Bewonersbedrijf Malburgen wordt beheerd. Volkshuisvesting is gebonden aan corporatiespecifieke regelgeving. Dat legt beperkingen op. Voorbeelden hiervan zijn het feit dat Volkshuisvesting geen vrijwilligers mag betalen en voorzieningen professioneel moet aanbesteden. In het Bruishuis kunnen dergelijke aspecten flexibeler georganiseerd worden.

Effecten woonvorm

De betrokken partijen zijn positief over de ontwikkeling van Akker71. Het feit dat de woonruimte in Akker71 zo goed als volledig verhuurd is, geeft het succes aan. Het wordt gezien als een effectieve manier om andersoortige woonvormen aan te bieden om een verticale samenleving te maken. Het levert veel informatie op voor de woningcorporatie over de procedures buiten reguliere toewijzing om.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

De respondenten wijzen op de noodzaak van een juiste mix aan doelgroepen. In de eerdere situatie, waarin de helft van de verdiepingen bestond uit zorg vragers, ontstond een situatie die onwerkbaar bleek. De praktijk wees uit dat zo'n concentratie van aandachtsgroepen leidde tot verder aanzuiging van probleemveroorzakers. Nu is een juiste balans gevonden.

Tevens moet een zo normaal mogelijk leefsituatie worden gecreëerd. In Akker71 werd toen de situatie daar om vroeg, tijdelijk extra beveiliging ingezet. Dit is zo snel mogelijk weer afgebouwd tot een normale dagelijkse gang van zaken.

Verder wordt gewezen op het frequent onderhouden van contacten met andere betrokken stakeholders. Dit is vooral belangrijk wanneer een hele verdieping wordt verhuurd aan een partij, die daardoor meer verantwoordelijkheid in het sociaal beheer krijgt. Regelmatige afstemming is dan nodig om te waarborgen dat dezelfde doelen worden nagestreefd.

Bronnen

- Interview: mevrouw L. Mos en mevrouw L. van Asten, Volkshuisvesting Arnhem, 27 februari 2020.
- <https://www.akker71.nl/>
- <http://inmalburgen.nl/item/akker-71/>
- Platform31 (2017), De Magic mix, De Update.

Case 2 Bruishuis, Arnhem

Algemene informatie

Het Bewonersbedrijf Malburgen bestaat uit een bestuur van wijkbewoners, ondersteund door een zakelijk leider. Het is een sociale onderneming, waarvan de opbrengst rechtstreeks de wijk in vloeit. Bewonersbedrijven zijn ontstaan in navolging van de 'Community enterprises' in Groot-Brittannië; in economisch en sociaal zwakkere wijken krijgen wijkbewoners de kans om een bedrijf met een verdienmodel op te zetten in hun eigen omgeving, waarvan de opbrengst wordt gebruikt om de wijk te verbeteren en te versterken. De drijvende kracht achter het opzetten van Bewonersbedrijven in Nederland, is het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA), voorheen Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken. Samen met de Postcode Loterij en Stichting DOEN hebben zij een belangrijke aanjagende functie vervuld en startkapitaal beschikbaar gesteld aan Bewonersbedrijven in Nederland.

Deze ontwikkeling viel samen met een andere: in de Arnhemse wijk Malburgen stond een voormalig verzorgingshuis leeg. Het zou gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwbouw, maar door de economische crisis van 2008 waren de nieuwbouwplannen op de lange baan geschoven. Woningcorporatie Volkshuisvesting maakte er toen een 'Bruishuis' van: een plek om te wonen, te leren en te werken. De voormalige bejaardenwoningen werden woon- en werkunits. Toen het LSA de Bewonersbedrijven in Nederland van de grond wilde helpen komen, was de corporatie zich aan het bezinnen op de toekomst van het Bruishuis. Ze stond open voor het idee om de exploitatie van het pand uit handen te geven aan een gemotiveerde bewonersgroep met ondersteuning van een zakelijk leider die zijn sporen in de wijk ruimschoots had verdiend. Het Bewonersbedrijf Malburgen was geboren.

Exterieur van het Bruishuis met buurtspeeltuin; interieur restaurant Geniet in het Bruishuis



Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Er wonen 110 mensen in het Bruishuis, verspreid over 105 appartementen voor sociale huur. Per verdieping zijn 15 studio's aanwezig die allemaal zijn voorzien van een klein keukenblokje, douche en toilet. Nieuwkomers krijgen een contract voor 2 jaar aangeboden. Dit contract kan na deze periode eventueel worden verlengd.

Er wonen zeer verschillende doelgroepen in het Bruishuis. De bewonerspopulatie bestaat uit jong en oud, werkend en studierend, jongeren die begeleid wonen en mensen met verschillende culturele achtergrond. Naast reguliere bewoners wonen er ook mensen met verslavings- en/ of psychiatrische problematiek en mensen met een verstandelijke beperking. Het is niet zo dat er structureel mensen uit andere gemeenten gebruik maken van het Bruishuis, maar de filosofie is wel dat iedereen welkom is.

Naast huisvesting geeft het Bruishuis ook plaats aan 30 ondernemingen van waaruit 200 mensen werken, in en om de wijk. Het Bewonersbedrijf ondersteunt hiermee de wijk economie. Deze bedrijvigheid is op de eerste en tweede verdieping te vinden. Het gaat om:

- Ondernemers die een kantoor huren voor 307 euro per maand (all-in). Voorbeelden zijn: kickboxschool Omar's Gym in combinatie met huiswerkbegeleiding, een tattooshop, restaurant en een kleermaakster;
- Zorgverleners, gebaseerd op het concept zorgstraat (walk-in zorg voor de hele buurt), waaronder Malburgen Gezond (praktijk). Verdere voorbeelden zijn: Praktijk Ouderengeneeskunde, Tugra Zorg (Turks), Omganghuis (zodat kinderen toch beide ouders kunnen zien), Philadelphia, Zorggroep Kans en VPTZ (Vrijwillige Palliatieve Terminale Zorg);
- Maatschappelijke hulpverlening zoals Achter de Voordeur (schuldenhulp), Stichting Present (vrijwilligerswerk), Humanitas en de Weggeefhoek;
- Verder is er ook een BSO+ aanwezig voor moeilijk opvoedbare kinderen.

Commerciële en zorgvoorzieningen in de plint; wijkwinkel met voeding en kleinigheden



Sociaal beheer

Het totale beheer wordt gedaan door het Bewonersbedrijf Malburgen. Er is 24 uur per dag en 7 dagen per week een huismeester van het Bewonersbedrijf aanwezig. Verder maakt het Bewonersbedrijf gebruik van de inzet van ruim 50 vrijwilligers voor de vele taken in en om het Bruishuis en in de wijk.

De verdiepingen vormen zelfstandige eenheden. Iedere verdieping is alleen toegankelijk voor de bewoners van die verdieping. Bezoekers worden door de betreffende bewoner toegelaten. Mensen ontmoeten elkaar in het Bruishuis en ook daarbuiten (in de grote speeltuin). Er wordt veel gedaan om een gemeenschap te creëren. Zo helpen bewoners elkaar en wordt er regelmatig samen of voor elkaar gekookt.

Organisatie en rolverdeling

Het Bewonersbedrijf Malburgen vervult een belangrijke rol in de ontwikkeling en uitvoering van het concept van het Bruishuis. Het Bewonersbedrijf coördineert de verhuur, beheer en onderhoud en draagt zorg voor de huurders met hun sociale problematieken – bijvoorbeeld door regelmatig een praatje te maken en behoeften te peilen. Daarnaast zorgt het Bewonersbedrijf ervoor dat de opbrengsten in de wijk worden geïnvesteerd.

Er zijn veel vrijwilligers uit de buurt betrokken bij het beheer van het pand en de projecten van het Bewonersbedrijf. Dit zorgt voor een goede integratie van het gebouw in de wijk. Een team van vaste vrijwilligers zet zich, sommigen elke dag, sommigen wekelijks of maandelijks, in om het Bruishuis en omgeving schoon, heel en veilig te houden en sociale projecten te realiseren. Mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben kunnen in sommige gevallen in ruil voor vrijwilligerswerk huurderskorting krijgen.

Nog enkele andere partijen vervullen een rol in het Bruishuis.

- Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem doet het casco beheer en is eigenaar van het pand;
- Zorggroep Kans huurt 1 verdieping t.b.v. 24 urenbegeleiding van hun cliënten;
- Welzijnsorganisatie Philadelphia baat het restaurant uit waar mensen met een verstandelijke beperking werken.

De gemeente Arnhem is niet betrokken bij het Bruishuis.

Financiering

Het Bewonersbedrijf Malburgen is opgericht door bewoners uit Malburgen. Het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA), heeft samen met de Postcode Loterij en Stichting DOEN een opstartsubsidie ter beschikking gesteld zodat de eerste kosten betaald konden worden.

Volkshuisvesting Arnhem heeft het gebouw verhuurd aan het Bewonersbedrijf Malburgen in de situatie dat er voorheen elk jaar verlies werd gemaakt door Volkshuisvesting Arnhem. Het eerste jaar realiseerde het Bewonersbedrijf Malburgen al een klein positief resultaat dat direct in de wijk kon worden geïnvesteerd. Tegenwoordig is de opbrengst jaarlijks circa 50.000 euro en dit geld wordt besteed aan projecten in het Bruishuis en in de wijk.

Deze opbrengst wordt bereikt door de verhuur van woningen en kantoren in het Bruishuis, de inzet van vrijwilligers voor veel van het onderhoud en veel en scherpe controle van alle bedrijfskosten. Tevens helpt de ANBI-status bij het verwerven van fondsen. Het Bruishuis ontvangt geen structurele subsidies.

Effecten woonvorm

De mensen die in het Bruishuis wonen en of werken zijn erg tevreden met hun plek en over de ondersteuning en begeleiding die zijn van de vrijwilligers van het Bewonersbedrijf krijgen. Inmiddels helpen bewoners elkaar vaak met klussen, eten koken maar geven elkaar ook emotionele steun.

Het Bruishuis levert maatschappelijke effecten op. Het is een omgeving waar buurtbewoners met een ondersteuningsvraag informele zorg krijgen. Er wordt ook intergenerationeel en intercultureel contact gestimuleerd: tussen verschillende leeftijden (kinderen en ouderen in de buurtspeeltuin; er vaak schoolklassen op bezoek) en tussen Nederlanders, Turken en Marokkanen. Hiervan getuigt niet alleen Omar's Gym, maar ook de in ontwikkeling zijnde buurtbioscoop, waar Marokkaanse films met Nederlandse ondertiteling zullen worden vertoond.

Daarnaast draagt het Bruishuis bij aan de leefbaarheid in het pand en in de omgeving. De huismeesters en vrijwilligers hebben een toezichhoudende functie voor de directe omgeving van het Bruishuis. Het Bewonersbedrijf Malburgen investeert bovendien veel geld in leefbaarheid verhogende ingrepen in de buurt. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van hanging baskets op straatlantaarns (25.000 euro) en het steunen van Ome Joop's tour (fietstochten voor kinderen).

Deze effecten zijn afhankelijk van de inzet van enthousiaste vrijwilligers, goed verhuurderschap (huur innen op de juiste momenten; leegstand voorkomen), activiteiten in de plint, waarbij de vrijwilligers ook zorgen voor een nette uitstraling, het creëren van gemeenschap waardoor overlast wordt voorkomen of vaak in de kiem wordt gesmoord. Daarnaast is het belangrijk dat er gezorgd wordt voor een samenstelling van bewoners die de samenleving weerspiegelt – dus een mix van studenten, werkenden en mensen met de nodige problemen. Tot slot zoekt het Bruishuis goed uit op welke plek iedere bewoner het beste geplaatst kan worden. Woningcorporaties doen dit niet of nauwelijks omdat ze aan wachtlijsten zijn gebonden. Dit kan ten koste gaan van de leefbaarheid.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Het Bruishuis heeft geen structurele ondersteuning nodig. Financiële ondersteuning is wel gewenst bij incidenten. Recent is bijvoorbeeld asbestverontreiniging opgetreden. Men heeft toen slechts met moeite de benodigde twee ton aan saneringskosten kunnen dekken. Hierin zou het ministerie van BZK een rol kunnen spelen met een gunstige financiële regeling.

Bronnen

- Interview: De heer Klein Nienhuis, directeur van Bewonersbedrijf Malburgen, 15 januari 2020.
- <http://inmalburgen.nl/item/bruishuis/>
- <https://www.philadelphia.nl/locatie/bruishuis>
- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/stedelijke-vernieuwing/praktijkboek-stedelijke-vernieuwing/bruishuis-arnhem-bewoners-verhuren-exploiteren-en-beheren>
- <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/arnhem-het-bruishuis/>
- <https://zorggroepkans.nl/locaties/het-bruishuis/>

Case 3 De Biltse Grift, Utrecht

Algemene informatie

De Biltse Grift is een woonvoorziening in de Utrechtse Wijk Voordorp die vanaf 1 februari 2003 is gestart. De Biltse Grift is een open woonvoorziening en geen locatie waar jongeren gedwongen kunnen worden om te wonen. De basis is derhalve vrijwilligheid. Tot de doelgroep behoren jongeren in de leeftijd van ongeveer 17 tot 27 jaar met een licht verstandelijke beperking (LVB). De woonvoorziening is bedoeld als woon- en leerplek als basis voor verdere ontwikkeling met als doel om jongeren voldoende zelfredzaam te maken om zodoende veilig in een stad te kunnen wonen en reizen. Om dit mogelijk te maken leren jongeren praktische vaardigheden zoals boodschappen doen, koken, zelfzorg en sociale vaardigheden om daarmee beter (en zelfstandiger) te kunnen functioneren in de samenleving

Eigenaar en beheerder van de woonvoorziening is de zorginstelling Abrona die volwassenen met een verstandelijke beperking ondersteunt in en nabij de provincie Utrecht.

Hoewel de Biltse Grift al operationeel is vanaf 2003, liep het aantal aanmeldingen voor de voorziening terug vanwege veranderingen in de zorg waaronder de bekostigingsstructuur. Het gevolg van deze ontwikkelingen was het ontstaan van leegstand in de woonvoorziening. Om het tij te keren is er in 2015 door begeleiders en cliënten (mede naar aanleiding van een vergelijkbaar initiatief in Deventer) voor gekozen om twee lege kamers aan te bieden aan studenten. Zij mogen hier goedkoop wonen, maar leveren als tegenprestatie dat ze gemiddeld 20 uur per maand contact hebben met de jongeren.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

De woonvoorziening is geïntegreerd met de omliggende woonwijk en bestaat uit een drietal rijtjes woningen die met elkaar zijn verbonden en zijn gelegen ten midden van de 'reguliere' woonbebouwing. In totaal telt de voorziening 17 kamers voor jongeren met een LVB en 2 kamers voor studenten. Elke jongere heeft een eigen zit/ slaapkamer terwijl sanitaire voorzieningen (toilet, bad en douche) gemeenschappelijk zijn. Verder zijn er 3 afzonderlijke huiskamers aanwezig (voor elke woongroep een). Daarnaast is een gemeenschappelijke keuken aanwezig waar men (zelf) leert koken. De studenten wonen in een aparte vleugel in appartementen met eigen faciliteiten zodat zij meer privacy hebben. Deze appartementen hebben ook een eigen opgang.

Sociaal beheer

In de opzet van de Biltse Grift is lange tijd ingezet op ontzorging en intensieve begeleiding van de bewoners. Door veranderingen in de zorg en met de komst van de studenten is een andere weg ingeslagen en wordt van bewoners meer verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid verwacht.

In de woonvoorziening is sprake van 24 uren begeleiding en 's-nachts is een slaapwacht aanwezig. De rol van de studenten is vooral om via contacten en activiteiten met de bewoners te laten zien hoe het gewone leven eruit ziet. De studenten dienen tevens als vraagbaak en voor het geven van feedback en tips als bewoners daarom vragen. De aanwezige studenten vallen soms ook in voor de normale begeleiding als die eventjes niet kan. Achterliggende bedoeling van de mix van bewoners en studenten is om zoveel mogelijk interactie met het 'echte' leven te bewerkstelligen. Het feit dat studenten ook de eigen contacten meenemen, draagt hieraan eveneens bij.

Organisatie en rolverdeling

Zorginstelling Abrona is eigenaar van het pand en zorgt voor de zorgverlening en begeleiding van de jongeren met een LVB. Er is geen directe relatie met de gemeente of een andere partij. Gelet op de ligging midden in een woonwijk en het doel om bewoners zo goed als mogelijk voor te bereiden op een zelfstandig bestaan, is vanuit de woonvoorziening veel aandacht voor een zo goed mogelijke relatie en interactie met de omliggende bewoners en voorzieningen in de buurt. Zo lopen contacten via de buurtapp 'Nextdoor' en zijn er regelmatig gemeenschappelijke activiteiten. Omwonenden kunnen bovendien gebruik maken van de voorzieningen (zoals een vergaderruimte) die in de Biltse Grift aanwezig zijn.

Financiering

Voor de financiering krijgt de zorginstelling per bewoner een vast bedrag (circa 20.000 euro) vanuit de Wet landelijke zorg (Wlz) die op landelijk niveau in opdracht van de rijksoverheid wordt uitgevoerd door Wlz uitvoerders. De Wlz is bedoeld voor mensen die blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben.

Zoals gezegd betalen studenten voor het gebruik van de appartementen alleen een vergoeding voor het gebruik van gas en licht.

Bewoners van de Biltse Grift komen niet alleen uit de gemeente Utrecht, maar ook uit de verdere omgeving. Vanwege financiering via de Wlz is de herkomst van de bewoners van buiten de gemeente geen obstakel.

Effecten woonvorm

De mix van bewoners met een licht verlicht verstandelijke beperking en studenten is in de praktijk een succes gebleken. Bewoners kunnen op een laagdrempelige en natuurlijke manier om advies en raad vragen aan leeftijdsgenoten. Het leereffect is bovendien veel groter gebleken in vergelijking met de eerdere aanpak waarbij vaardigheden vooral werden overgebracht door middel van leertrajecten en praktijklessen.

De inzet van studenten levert voor de instelling geen kostenbesparing omdat studenten bijvoorbeeld niet mogen worden ingezet voor een slaapdienst vanwege het ontbreken van een opleiding. Het gaat derhalve vooral om een andere aanpak waarbij bewoners op een betere en effectievere manier worden geleerd om zo zelfstandig mogelijk te functioneren in de samenleving.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Een van de aandachtspunten bij de inzet van studenten in een zorginstelling was aanvankelijk de selectie van de studenten. Bewoners en studenten wonen immers in het zelfde pand en vanwege de specifieke rol van de studenten is een goede verstandhouding met de bewoners cruciaal. Om die reden heeft de zorginstelling er uiteindelijk voor gekozen om de bewoners zelf te laten kiezen. Het vinden van de juiste kandidaten leverde in de praktijk geen problemen omdat er veel belangstelling van studenten was (en is) om in het complex te wonen.

Een praktisch aandachtspunt was het vinden van de juiste contractvorm met de studenten. Het aanbieden van een regulier huurcontract zou betekenen dat de zorginstelling weinig mogelijkheden zou hebben om het contract te ontbinden in situaties waarbij dit wenselijk zou zijn. Om die reden heeft men ervoor gekozen om studenten geen regulier huurcontract aan te bieden, maar alleen voor gas en licht te laten betalen in combinatie met de afspraak dat men als tegenprestatie gemiddeld 20 uur per maand contact heeft met de jongeren. In de praktijk wordt dit ruimschoots gehaald.

Gelet op het doel om bewoners voor te bereiden op een zelfstandig bestaan is de doorstroming naar een reguliere woning een groot probleem. Vanwege krapte op de woningmarkt is er voor deze doelgroep nauwelijks betaalbaar aanbod in de omgeving, zeker ook omdat niet alle bewoners uiteindelijk een betaalde baan krijgen en over afdoende financiële middelen beschikken. Vanuit de overheid zou er meer aandacht moeten zijn om doorstroming mogelijk te maken, bijvoorbeeld door het stimuleren van een groter aanbod aan passende woonruimte.

Bronnen

Interview: Marieke Ettema (Abrona)

<https://www.sociaalweb.nl/nieuws/gemengd-wonen-bevalt-lvb-bewoners-en-studenten-goed-1>

<https://www.werkenbijabrona.nl/utrecht/de-biltse-grift>

<https://www.abrona.nl/nl/locaties/utrecht/de-biltse-grift>

Case 4 Grietje Slagterlaan/Dirk Veermanhof, Wognum

Algemene informatie

Naar aanleiding van onder andere een motie in de gemeenteraad van Medemblik in 2015, werd het toenmalige college verzocht in te zetten op de realisatie van extra huisvesting voor statushouders, vanwege een achterstand op de taakstelling om statushouders te huisvesten. Aanleiding was de toenemende instroom van statushouders die gehuisvest moesten worden, en daarnaast de druk op de lokale beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Een vrijgekomen tenniscomplex in de kern van het dorp Wognum bood een geschikte locatie voor realisatie van deze extra huisvesting. Uiteindelijk heeft woningcorporatie de Woonschakel in 2017 in totaal 40 woningen gerealiseerd op bovengenoemde locatie, welke zijn omgedoopt tot project: Grietje Slagterlaan, en later Dirk Veermanhof. Door gebruik te maken van modulaire bouwsystemen, en door de medewerking van de gemeente en provincie, kon het project relatief snel gerealiseerd worden.

Van de gerealiseerde woningen zijn er 24 beschikbaar voor statushouders en 16 voor starters uit de omgeving.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Hoewel de aanleiding voor het project de huisvesting van statushouders was, is er bewust voor gekozen om deze doelgroep te mixen met de doelgroep starters. In het bepalen van de verhouding van de mix, telde vooral de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en de beschikbaarheid van woningen voor starters mee.

In het project zijn zowel appartementen als enkele eengezinswoningen in een woongebouw gerealiseerd. Hiermee is gekozen voor een mix in kleine (één- en tweepersoonshuishoudens) en gezinnen. Tussen de gezinnen (statushouders) en appartementen heeft geen mix plaatsgevonden binnen het complex. In het complex is geen gemeenschappelijke ruimte aanwezig, al is er wel openbare buitenruimte direct rondom het complex.

Sociaal beheer

Op sociaal vlak zijn er in het project geen expliciete (sociale) doelstellingen geformuleerd, naast het realiseren van huisvesting en beheersbaar houden van het project. Uit eerder onderzoek¹⁶ wordt duidelijk dat wel de impliciete veronderstelling werd meegenomen, dat het mixen van doelgroepen een positieve bijdrage kan leveren aan beide doelgroepen. Wel is er bewust gekozen voor de locatie van het project: in de kern van het dorp Wognum. Hierbij is de doelstelling dat deze locatie de integratie en participatie van statushouders in het dorp bevordert.

Daarnaast is er een algemene beheerder vanuit de corporatie actief in het project, als aanspreekpunt voor bewoners en ook om de bewoners indien nodig aan te spreken op toepassing van de huisregels. Verder blijkt uit contact met de corporatie, dat deze niet betrokken is bij meer sociale projecten in het complex.

Vluchtelingenwerk verzorgt de begeleiding op het gebied van integratie voor statushouders (maatschappelijke begeleiding). Dit is een standaard traject van een jaar. Indien nodig, kan dit traject onder bepaalde voorwaarden verlengd worden. Dit is vooral praktisch van aard en niet per se gericht op breder sociaal beheer en sociale verbindingen, maar heeft hier wel effect op. Na een jaar is het doel dat de statushouders relatief zelfstandig kunnen wonen in Nederland.

¹⁶ Kennisplatform integratie & samenleving (2019). Gemengd wonen met statushouders.

Daarnaast is er in de voorbereiding van het project, sprake geweest van ophef in de buurt. De omwonenden zijn via informatie- en inspraakavonden betrokken bij de realisatie. In de uitvoering zijn er vanuit de omgeving geen klachten meer bij de gemeente binnengekomen.

Organisatie en rolverdeling

Binnen het concept werken verschillende partijen samen. De belangrijkste zijn: de gemeente, de corporatie en organisaties rondom de begeleiding en integratie van statushouders. Gericht op de reguliere doelgroepen zijn er geen specifieke partijen betrokken, buiten de corporatie die de woonruimte verzorgt. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste rollen voor deze partijen weergegeven:

- In het project is de woningcorporatie verantwoordelijk (geweest) voor de bouw en exploitatie van de woningen. Hier hoort ook het reguliere beheer van de woningen bij.
- De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om volgens de opgelegde taakstelling statushouders te huisvesten. De gemeente heeft een faciliterende rol aangenomen in het traject, bijvoorbeeld in de plan- en vergunningsfase. Ook zorgt de gemeente voor de verschillende (financiële) regelingen die beschikbaar zijn voor statushouders.
- Stichting Vluchtelingenwerk neemt, in opdracht van de gemeente, in dit project een deel van de begeleiding van de statushouders op zich. Het gaat om begeleiding vooral gericht op:
 - deelname aan maatschappij (onderwijs, werk, toegang tot voorzieningen);
 - leren Nederlandse taal, gedragscodes, ongeschreven regels et cetera;
 - leren zelfstandige plaats te verwerven in de samenleving.
- Overige partijen die zich inzetten voor de begeleiding en integratie van statushouders zijn vanuit die bijdrage (soms indirect) betrokken bij het project, bijvoorbeeld de nieuwkomersklas, taalschool en WerkSaam in begeleiding naar werk. Deze worden gefinancierd vanuit de gemeente.

Bovengenoemde partijen, en onder meer bewoners en omwonenden, hebben in de plan- en beginfase van het project overleggen gehad. Uit het gesprek met de gemeente blijkt dat er in de uitvoering geen regulier overleg tussen de betrokken partijen over het complex is op casusniveau. Wel is er op onderwerpen contact tussen partijen, bijvoorbeeld als zaken niet lopen, of rondom de invulling van de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders.

Financiering

De financiering van het project is voldaan volgens de reguliere procedures, vergelijkbaar bij niet-gemengd wonen projecten. De gemeente ontvangt in de uitvoering een budget vanuit het Rijk voor het huisvesten van statushouders. Daarnaast wordt de inzet vanuit de gemeente, voor zover bekend, vanuit de reguliere middelen gedekt.

De gemeente heeft in de ontwikkelfase wel een tekort op de grondexploitatie gedekt, door deze ten laste te leggen van de Reserve Grondexploitatie, en heeft de gemeente het bouw- en woonrijp maken van de locatie verzorgd.

Effecten woonvorm

Uit eerder onderzoek¹⁷ en het gesprek met de gemeente wordt duidelijk dat de beperkte mix (fysiek en sociaal) tussen de statushouders huishoudens en lokale gezinnen en jongeren in het complex, ervoor hebben gezorgd dat er relatief weinig contact tussen deze doelgroepen is. Ook blijkt in praktijk dat er juist spanningen zijn ontstaan binnen de doelgroep statushouders, afkomstig uit hetzelfde land. Door deze spanningen lijkt het erop dat het gewenste positieve potentiële effect van

¹⁷ Kennisplatform integratie & samenleving (2019). Gemengd wonen met statushouders.

gezamenlijk inburgeren, niet helemaal heeft gebracht wat van tevoren is gehoopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de gemeente vooral zicht heeft op de zaken die niet helemaal goed lopen, en het minder snel hoort als iets goed gaat.

Een andere oorzaak voor beperkte sociale verbindingen in het complex, lijkt de sfeer in het complex. Er zijn bijvoorbeeld klachten geweest over de grootte van de woningen. Appartementen zijn relatief kleiner, dan de vele eengezinswoningen in de gemeente, waardoor statushouders soms het idee hadden dat ze recht hadden op een grotere woning. Daarbij maakt de gemeente zich zorgen om huishoudens die beperkt zorg lijken te accepteren. Ook zijn er huishoudens die geconfronteerd worden met praktische problemen, zoals scheidingen of geldproblemen. Dergelijke strubbelingen dragen niet bij aan de verbinding. Een geclusterde woonvorm, lijkt hierin ook geen ander effect te hebben dan een meer reguliere woonvorm.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Het belangrijkste leereffect in het project lijkt te zijn, dat een gerichte en bewuste mix tussen de doelgroepen en expliciete inzet op het sociale aspect, essentieel is om de voordelen van het gemengd huisvesten van deze doelgroepen te kunnen bereiken. Daarbij lijkt ook communicatie en verwachtingenmanagement een essentieel onderdeel, zowel naar bewoners als naar de woonomgeving.

Meer concreet zijn er in het gesprek met de gemeente enkele leereffecten genoemd:

- Meer tijd en ruimte nemen van het realiseren van een zorgvuldige mix van bewoners. Bijvoorbeeld door in nauwere samenwerking met het COA statushouders te plaatsen die dezelfde sociale normen en waarden hanteren of al goed met elkaar omgaan in het AZC;
- Vanaf het begin scholen betrekken: eventuele problemen op school, worden ook meegenomen naar huis;
- De betrokken organisaties (corporatie, gemeente en begeleiding) benaderen de bewoners op zijn Nederlands. Het is belangrijk ook oog te hebben voor de culturele verschillen in de ontwikkeling en uitvoering van dergelijke woonconcepten.

Bronnen

- Interview: mevrouw Goos en mevrouw Sneekes, gemeente Medemblik, 28 mei 2020.
- Gemeente Medemblik (2015-2017). Raadsstukken in zake Grietje Slagterlaan. Geraadpleegd via:
<https://ibabsonline.eu/Zoeken.aspx?site=medemblik&phrase=grietje%20slagterlaan&azure=false&agendatypeid=-1>
- Kennisplatform integratie & samenleving (2019). Gemengd wonen met statushouders;
- Gemeente Medemblik (2016). Actieplan integratie & participatie vergunninghouders;
- N.b. (2016). Schematische weergave werkproces inburgering vergunninghouders in de gemeente Medemblik.

Case 5 Flexwonen Hoeksche Waard

Algemene informatie

In 2018 is de behoefte aan een short stay facility in de Hoeksche Waard geïnventariseerd onder zorg- en welzijnspartners die actief zijn in de Hoeksche Waard. Hieruit kwam naar voren dat behoefte is aan tijdelijke huisvesting voor verschillende soorten doelgroepen:

- doelgroepen die geen begeleiding nodig hebben (bijv. spoedzoekers en tijdelijke werknemers);
- doelgroepen die baat hebben bij basisbegeleiding (bijv. thuislozen door tegenslag, tienermoeders en statushouders wachtend op gezinshereniging);
- doelgroepen die intensieve begeleiding nodig hebben (bijv. mensen die vanuit een GGZ-instelling terugkeren naar zelfstandige woonruimte en mensen die dak- of thuisloos zijn).

Vanuit dit vertrekpunt is Flexwonen Hoeksche Waard ontstaan. Flexwonen Hoeksche Waard heeft ten doel een flexibele schil van tijdelijke huisvesting in de gemeente te realiseren. Doel is 100 tot 150 tijdelijke woonplekken te realiseren, zowel in een wat groter gebouw met appartementen als losse woningen verspreid over het eiland, waarbij de tijdelijkheid kan variëren van 2 weken tot 2 jaar. De tijdelijke plekken zijn bedoeld voor iedereen die op zoek is naar tijdelijke huisvesting: van mensen die geen begeleiding nodig hebben tot mensen met een intensieve begeleidingsvraag (zie de drie doelgroepen hierboven). Gezien de woningmarkt in de Hoeksche Waard, wordt er vanuit gegaan dat flexwoners met gemak binnen 2 jaar kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting.

Na de planfase is eind 2019 gestart met de uitvoering. In juni 2020 zijn circa 10 verhuringen in het kader van Flexwonen geweest. In 2021 verwacht de gemeente circa 50 Flexwoningen te kunnen realiseren.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Flexwonen Hoeksche Waard wil uiteindelijk 100 tot 150 tijdelijke woonplekken realiseren. Er wordt daarbij gekeken naar (tijdelijke) nieuwbouw, maar ook naar (tijdelijke) transformatie van bestaande gebouwen. Daarnaast wordt ook geprobeerd om het bestaand, tijdelijk woningaanbod beter te benutten voor Hoeksche Waarders. In de uitwerking gaat het om één of meerdere grotere gebouwen met circa 40 flexwoningen, aangevuld met kleinere groepen flexwoningen en individuele flexwoningen verspreid over de gemeente. Flexwoners krijgen een tijdelijke huurovereenkomst.

(Sociaal) beheer en begeleiding

Het sociaal beheer en de begeleiding zijn gericht op bijdragen aan zelfredzaamheid van de doelgroepen, op het voorkomen van overlast (of het creëren van draagvlak), het structureel oplossen van (multi-)problematiek en het binnen twee jaar doorstromen naar reguliere huisvesting. Aan flexwoners wordt maatwerk geboden. Bij de doelgroep met basisbegeleiding en intensieve begeleiding gaat het bijv. om een intakegesprek bij plaatsing, waaruit bereidheid moet blijken iets aan de situatie te willen veranderen. Daarnaast gelden voor deze flexwoners, afhankelijk van de specifieke situatie, extra regels en voorwaarden, bijvoorbeeld het verplicht reageren op huurwoningen van de corporatie, een zorgcontract als aanvulling op het flexcontract en een verplichte automatische incasso van de huur.

Bewoners worden wel ondersteund bij het voldoen aan de regels en voorwaarden, bijvoorbeeld door uitleg te geven hoe te reageren op huurwoningen van de corporatie.

Organisatie en rolverdeling

In Flexwonen Hoeksche Waard werkt de gemeente als regievoerder samen met zorg- en welzijnsinstellingen en de lokale woningcorporatie. De gemeente heeft een projectleider aangesteld met als taken nieuwe woonplekken te realiseren en de organisatie van Flexwonen Hoeksche Waard op poten te zetten (afspraken maken over rollen en verantwoordelijkheden, financiën,

wederzijdse verwachtingen, etc.). De partijen zijn gezamenlijk gestart en op een kleinschalige manier, zonder alles van tevoren uit te denken en vast te leggen in bijv. een convenant. Het is een bewuste keuze kleinschalig en vrij van afspraken te starten om zo te kunnen leren van de eerste ervaringen. De praktijkervaringen zijn waardevol bij de uitwerking van Flexwonen op grotere schaal. Er is inmiddels een intake team Flexwonen samengesteld die één keer per twee weken bijeen komt. Hierin zijn de corporatie, de gemeente (verschillende diensten, waaronder inkomen) en zorg- en welzijnsorganisaties vertegenwoordigd. Niet alleen in het intake team, maar ook in de uitvoering, het (sociaal) beheer en de begeleiding van flexwoners werken de partijen nauw samen. Eind 2020 zal een handboek Flexwonen Hoeksche Waard worden opgeleverd, waarin o.a. de afspraken over rollen, verantwoordelijkheden, voorwaarden en spelregels rondom Flexwonen worden opgenomen.

Daarnaast worden de provincie Zuid-Holland en het ministerie van BZK betrokken als nodig. Zo is het realiseren van flexwoningen door middel van nieuwbouw niet mogelijk binnen de maximale woningbouwproductie voor de Hoeksche Waard. Met de provincie is geregeld dat de realisatie van nieuwe flexwoningen buiten de maximale woningbouwproductie mag vallen.

Financiering

De projectleider Flexwonen Hoeksche Waard is door de gemeente aangesteld. De investering in een groter gebouw zal door de corporatie worden gedaan.

Effecten woonvorm

Binnen Flexwonen Hoeksche Waard worden positieve effecten gezien bij de aanpak van (multi)problematiek in combinatie met Flexwonen. Ook bewijst het intake team haar toegevoegde waarde in de signalering en oplossing van woonproblematiek, zelfs als mensen niet binnen Flexwonen worden gehuisvest. Flexwonen is immers een aanvulling op tal van bestaande woonsmaken- en vormen. Concrete effecten zijn onder andere:

- het voorkomen van uitstroom van doelgroepen naar andere regio's;
- een positieve uitstroom vanuit Flexwonen naar reguliere huisvesting;
- ontlasting van de maatschappelijke opvang.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Flexwonen Hoeksche Waard is eind 2019 van start gegaan met het huisvesten van bewoners. Het initiatief start klein en wil bij de groei leren van eerdere ervaringen.

Wat gewenste ondersteuning betreft, was de steun vanuit de provincie om toekomstige flexwoningen buiten de maximale woningbouwproductie voor de Hoeksche Waard te kunnen houden essentieel om verder te kunnen, omdat hiermee ruimte voor nieuwbouw ontstaat. Daarnaast is behoefte aan ondersteuning vanuit het ministerie van BZK, bijvoorbeeld wat betreft het meedenken over een aanpassing van de regels voor 'passend toewijzen' die voor woningcorporaties gelden, en een belemmering kunnen zijn voor een flexwonen-concept met een diverse populatie, waaronder bijv. spoedzoekers en tijdelijke werknemers met een midden- of hoog inkomen. Ook kan een financiële bijdrage voor (de afdekking van onrendabele) investeringen ten behoeve van het flexwonen-concept erg helpen.

Bronnen

- Interview: de heer Jeffrey van den Hazel, 14 februari 2020
- <https://www.gemeentehw.nl/direct-regelen/levensgebeurtenissen/flexwonen-hoeksche-waard/32125/>
<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2019/10/22/rapport-behoefteonderzoek-short-stay-facility-hoeksche-waard>

Case 7 Housing First Jeugd, Amsterdam

Algemene informatie

HVO Querido ondersteunt mensen in een kwetsbare situatie in hun streven om – opnieuw – de regie over hun eigen leven te krijgen en volwaardig deel te nemen aan de samenleving. De organisatie is één van de eerste Nederlandse partijen die op grote schaal het Housing First-principe heeft toegepast in Nederland. Housing First is erop gericht dak- en thuisloze mensen in eerste instantie zelfstandige woonruimte aan te bieden en vanuit deze veilige basis begeleiding in te zetten, gericht op behoud van huisvesting en het verbeteren van gezondheid, welzijn en sociale integratie. HVO Querido biedt Housing First sinds 2006 in Amsterdam aan. Vanaf 2013 biedt zij in samenwerking met Spirit Jeugdhulp ook Housing First Jeugd aan. Jongeren komen hiervoor in aanmerking als duidelijk is geworden dat geen enkel ander zorg-/ondersteuningsaanbod passend is of als eerder ingezette hulp niet heeft geleid tot enige mate van zelfredzaamheid.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

HVO Querido hanteert een ongeclusterde variant van Housing First. Dit betekent dat jongeren die deelnemen aan Housing First Jeugd in een zelfstandige woning in een wijk tussen reguliere huurders wonen. Zij kunnen via twee routes aangemeld worden:

- vanuit een zorglocatie (bijvoorbeeld vanuit een Beschermd Wonen-voorziening of een kliniek);
- vanuit de screeningsbalie bijzondere doelgroepen van de gemeente Amsterdam.

Deelnemers van Housing First Jeugd krijgen intensieve een-op-een begeleiding vanuit (jeugd)zorg. Deze begeleiding is onlosmakelijk verbonden met Housing First. Er zijn drie regels waaraan jongeren zich moeten houden:

1. **huur betalen:** jongeren zijn zelf verantwoordelijk voor het betalen van de huur. Zij betalen de huur via HVO Querido aan de corporatie.
2. **een goede buur zijn:** van jongeren wordt verwacht dat ze geen overlast veroorzaken, rekening houden met de burens en met de wijk/buurt waarin men woont;
3. **zich begeleidbaar opstellen:** ze moeten de begeleiding en ondersteuning vanuit zorg aanvaarden.

Sociaal beheer

Housing First Jeugd is geen geclusterde woonvorm.

Organisatie en rolverdeling

HVO Querido biedt – in samenwerking met Spirit Jeugdhulp - Housing First Jeugd aan. Daarnaast zijn verschillende Amsterdamse woningcorporaties erbij betrokken. Zij stellen woningen ter beschikking. HVO Querido huurt de woningen van de corporaties en de jongeren huren van HVO Querido. Aanmeldingen komen vanuit zorgorganisaties of vanuit de gemeente (zie hierboven).

Financiering

Housing First Jeugd wordt gefinancierd vanuit de gemeente. Daarnaast zijn jongeren ook zelf verantwoordelijk voor een financiële bijdrage. Deze bijdrage kan komen uit onder andere WAJONG, DWI, Justitie en Bureau Jeugdzorg. Er wordt echter nadrukkelijk naar gestreefd dat jongeren inkomsten genereren uit betaald werk. Eén van de doelen van Housing First Jeugd is namelijk jongeren financieel zelfstandig te krijgen.

Effecten woonvorm

Housing First Jeugd draagt bij aan de zelfredzaamheid van jongeren (zelf sturing geven aan het leven), aan het verminderen/voorkomen van overlast voor de omgeving, en aan een bijdrage leveren aan de samenleving. Hiermee wordt terugval op sociale voorzieningen voorkomen.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

HVO Querido maakt onderdeel uit van de koepelorganisatie Housing First Nederland, waarbij 33 aanbieders van Housing First zijn aangesloten en met elkaar uitwisselen.

Vanuit het ministerie van VWS is het Stimuleringsprogramma Housing First in gang gezet. Op 3 juni 2020 hebben staatssecretaris Blokhuis, minister Ollongren en staatssecretaris Van Ark de Tweede Kamer geïnformeerd¹⁸ over hun plan van aanpak ten aanzien van dak- en thuisloosheid 'Een (t)huis, een toekomst', waarin Housing First de basis vormt: het gaat om een brede aanpak gericht op preventie, schulden, toeleiding naar onderwijs, werk en wonen, waarbij een eigen passende woonplek met begeleiding de basis vormt. Het Rijk zet zich hier samen met de VNG en Aedes voor in en het kabinet stelt tot en met 2021 200 miljoen euro extra ter beschikking voor de uitvoering van regionale plannen.

Bronnen

- Interview: mevrouw Mirella Paton, HVO Querido, 19 maart 2020
- <https://hvoquerido.nl/locatie/housing-first-jeugd/>
- https://www.youtube.com/watch?v=OCpK_9ZXP_w&feature=youtu.be
- <https://housingfirstnederland.nl/>
- <https://docplayer.nl/65174593-Housing-first-stimuleringsprogramma.html>

¹⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/03/kamerbrief-over-een-thuis-een-toekomst-de-aanpak-van-dak-en-thuisloosheid>

Case 8 Huis Assendorp, Zwolle

Algemene informatie

Huis Assendorp is ontstaan nadat woningcorporatie Habion het pand heeft gekocht. Habion huisvest kwetsbare en vitale ouderen met het concept 'Bejaardenhuis 2.0'. Dit draait om het creëren van gemeenschap, activiteiten en zingeving. Habion heeft het pand getransformeerd van een traditioneel bejaardentehuis naar een woonzorgcentrum. Daarbij zijn de voormalige Molenhof (verzorgingstehuis) en Achter de Hoven (aanleunwoningen) samengevoegd.

Exterieur van Huis Assendorp; wegwijzers naar voorzieningen binnen het gebouw



Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

In totaal zijn er 150 appartementen. Habion hanteert in samenspraak met de bewonerscommissie de volgende gewenste verdeling van de appartementen aan:

- 60% Zorgbehoevend. Dit zijn mensen met drank gerelateerde of psychiatrische problemen (patiënten van zorgorganisatie PGVZ).
- 30% Zonder zorg. Deze groep moet wel 55+ zijn en zorgdragende functie vervullen.
- 10% Studenten en starters (waaronder een groep damesvoetballers van PEC). Ook deze derde doelgroep moet een zorgdragende functie vervullen.

Er zijn drie gemeenschappelijke ruimten: de grote recreatiezaal, de kleine zaal en nog een kleine zaal in De Hoven. Deze zalen kunnen gehuurd worden; zowel intern als door externe partijen. Voor externe huur wordt een bedrag van € 160 (niet-commerciële gebruikers) tot € 360 (commerciële gebruikers) per dag gevraagd. Voor de bewoners is het € 10 tot 20 per dag.

Verder zijn er nog andere gebruikers van het complex. Zo is de PGVZ (zorgorganisatie) in het pand gevestigd en zijn er commerciële voorzieningen aanwezig: fysiotherapie, kapper, pedicure, en schoonheidsspecialist. Aan het gebouw zit tevens een opvang voor peuters vast.

Sociaal beheer

Het sociaal beheer is gestoeld op Habion's RØRING-methodiek. Dit houdt in dat er levendigheid en leefbaarheid wordt bereikt door middel van co-creatie: in samenwerking met de bewoners. Zij nemen het initiatief om activiteiten te organiseren; Habion faciliteert dat.

Om te waarborgen dat de bewoners blijven handelen volgens de RØRING-methodiek vindt er selectie van de bewoners plaats. Ten eerste moet de kandidaat zijn/haar CV opsturen. Daarna vindt er nog een toelatingsgesprek plaats. Daarbij wordt de bereidheid tot ondersteuning getoetst en ook wordt gecontroleerd of de kandidaat niet een zware zorgvraag heeft (dit is niet gewenst).

De slogan in het complex is: 'Assendorp is liefde'. En: 'men heeft recht op ontmoetingsruimten'. Er wordt daarom zo veel mogelijk gebruik van de ontmoetingsruimten gestimuleerd. Voorbeelden van activiteiten die plaats vinden in Huis Assendorp zijn samen koken en eten; cultuur/kunst (crea-club, schildersclub, spelletjesclub, etc.). -De studenten organiseren om de twee weken een borrel en voorts is er een gezamenlijke tuin.

De studenten sturen nieuwe bewoners een kaartje en bezoeken bewoners die relatief 'onzichtbaar' zijn, met het verzoek om een grotere rol in de gemeenschap te vervullen. Hierbij verwijzen zij naar de afspraken die in het toelatingsgesprek zijn gemaakt.

Verschillende ontmoetings- en creatieve ruimtes in het kader van het sociaal beheer



Organisatie en rolverdeling

Voorheen was er een bewonerscommissie die toezag op de ontwikkeling van het sociaal beheer. Omwille van juridische voordelen en ten behoeve van de continuïteit is de bewonerscommissie opgeheven en omgezet in een bewonersvereniging. De bewonersvereniging is de spil in het sociaal beheer van Huis Assendorp. Zij bepaalt voor het grootste gedeelte de toelating van nieuwe bewoners en heeft de regie over de activiteiten die worden georganiseerd. De bewoners zelf hebben echter ook een prominente rol volgens de RØRING-methodiek. Er zijn verschillende activiteiten die worden georganiseerd door bewoners. Het concept vraagt dat de bewoners zo veel mogelijk de regie hebben. Het doel van Habion zou zijn dat de bewoners uiteindelijk zelfs de huur gaan innen. Behalve de bewoners zijn ook buurtbewoners actief als vrijwilliger in het gebouw.

Er zijn nog meer partijen betrokken bij het Huis Assendorp. Woningcorporatie Habion is de eigenaar van het pand en geeft ondersteuning bij uitvoeren van het concept. Zo heeft Habion de LivInn (voorheen 'Thuismakers Academie') waar de bewoners van alle Habion-complexen vanuit heel Nederland als het ware opleiding krijgen in het implementeren van de RØRING-methodiek. Een afgevaardigde van Habion neemt eveneens deel aan de toelatingscommissie.

Van der Linden Vastgoed is de makelaar, die de contracten opstelt en op het onderhoud toeziet. Zorginstelling PGVZ biedt zorg aan op aanvraag. Dit kan worden ingekocht door de bewoners.

De gemeente Zwolle is in contact met Habion. Dit is met name voor de monitoring van de prestatieafspraken, maar de gemeente vervult in de praktijk geen rol van betekenis in relatie tot het sociaal beheer.

Financiering

Er is nog amper zicht op het totale kostenplaatje, omdat het bestuur pas drie maanden in functie is. Giften en fondsen vormen de grootste financieringsbron. Habion schenkt de eerste paar jaar een bedrag van circa € 2.000 per jaar als startkapitaal. Voor de rest financiert Habion op aanvraag nog aanvullende investeringen. Dit geldt ook voor PGVZ; die heeft op Kerstavond bijvoorbeeld het kerstdiner voor alle bewoners betaald. De betalingsbereidheid van de genoemde partijen wordt als groot ervaren.

Daarnaast kijkt de bewonersvereniging momenteel nog naar de mogelijkheden voor bijdragen van de gemeente (vanuit het wijkfonds), het Oranjefonds en de lokale Rabobank.

Tot slot heft de bewonersvereniging contributie: € 20 per jaar (met 50 leden momenteel). De contributie is vrijwillig, maar bepaalt wel de hoogte van de subsidie die de bewonersvereniging aan activiteiten geeft. Niet-betalers mogen vervolgens wel meedoen aan de activiteiten. De vereniging krijgt ook een percentage van de inkomsten uit de zaalverhuur.

Effecten woonvorm

Het gevoel bestaat dat het concept leidt tot meer onderlinge saamhorigheid, ook intergenerationeel. Wel is er scepsis over de primaire motivatie van de studenten: het lijkt erop dat ze voornamelijk van de gelegenheid, namelijk toegang tot woonruimte, gebruik maken. Verder is het onduidelijk hoe groot de betrokkenheid van de wijk is. De ene bewoner geeft aan dat er redelijk veel wijkbewoners naar de recente rommelmarkt in Huis Assendorp zijn gekomen, terwijl een andere bewoner vindt dat de buurt hen niet kent.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Men geeft aan dat het concept vereist dat er een vaste structuur wordt opgezet, waarin de bewonersvereniging de spil is. Zonder het bestuur was het 'los zand'. Het opzetten van de bewonersvereniging is een uitdaging gebleken. Het gaat de goede kant op, maar de bestuursleden vinden het spannend of ze alle neuzen dezelfde kant op gaan krijgen.

Tevens is het belangrijk dat er regels gesteld worden. Eerst was de toelatingsprocedure veel soepeler; dit leidde tot instroom van probleemveroorzakers (mensen met zware problematiek). Ook simpele omissies (zoals het maximale aantal huisdieren en regels rondom houden van huisdieren) leidden tot veel ergernis.

Uit de gesprekken is verder gebleken dat men behoefte heeft aan organisatorische hulp en kennis voor de bewonersvereniging en meer financiële middelen om de activiteiten te bekostigen.

Bronnen

- Interview: Bewonersvereniging Huis Assendorp, 27 januari 2020.
- Interview: De heer Van Duijn, ambassadeur van Huis Assendorp, 23 januari 2020.
- Huis Assendorp (2019), Ons Verhaal. <https://www.huisassendorp.nl/ons-verhaal/>
- Van den Berg, M. (2019), Jonge en oude Zwollenaren wonen knus samen in Huis Assendorp. De Stentor, 11-04-2019, <https://www.destentor.nl/zwolle/jonge-en-oude-zwollenaren-wonen-knus-samen-in-huis-assendorp~ae655684/>

Case 9 Irenehof, Panningen

Algemene informatie

Het project Irenehof is ontwikkeld door een drietal partijen: het bedrijf Neptunus uit Kessel dat gespecialiseerd is in het ontwerpen, verhuren en bouwen van tenten voor evenementen en demontabele gebouwen, Wonen Limburg (woningcorporatie die actief is in de gehele provincie Limburg en in het aangrenzend Zuidoost-Brabant) en Gemeente Peel en Maas.

Irenehof is een appartementengebouw, gelegen in de kern Panningen (plangebied 'Stox' in het verlengde van de Loenhofstraat). Het bijzondere van de Irenehof is het demontabele karakter waardoor het gebouw zonodig kan worden aangepast bij veranderende behoeften of kan worden gedemonteerd als dat wenselijk wordt geacht. Het gebouw is in de loop van 2014 opgeleverd en zal volgens planning voor een periode van circa 10 jaar (tot en met 2024) blijven bestaan.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

De Irenehof bestaat uit zestien 2-kamerappartementen en vier 3-kamerappartementen en is bedoeld voor een mix van doelgroepen die op korte termijn en voor een bepaalde tijd woonruimte zoeken. Tot de doelgroep behoren scheidingsgevallen, starters, statushouders en EU-arbeidsmigranten.

De huurprijzen variëren op dit moment van € 485,- voor de 2-kamerappartementen tot circa € 600,- voor de 3-kamerappartementen.

De appartementen in het gebouw zijn zelfstandige woonruimten met een eigen keuken, woongedeelte en sanitaire voorzieningen. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet aanwezig in het gebouw.

Potentiele bewoners die behoren tot de doelgroep krijgen een tijdelijk wooncontract voor maximaal 2 jaar om de doorstroming te bevorderen. Van de bewoners wordt verwacht dat zij in deze periode actief op zoek blijven gaan naar een voor hen geschikte reguliere woning en zo hun appartement weer vrijmaken voor iemand anders met een dringende vraag naar onderdak. In de praktijk is sprake van een redelijke mix van jongeren, 1-ouder gezinnen, statushouders en EU-arbeidsmigranten. De mate van doorstroming verschilt per doelgroep en is het kortst voor EU-arbeidsmigranten.

Vooraf heeft Wonen Limburg nagedacht over de wijze waarop de mate van urgentie wordt vastgesteld en potentiële selectie van bewoners kan plaatsvinden. Om praktische redenen is uiteindelijk besloten om bewoners toe te laten die tot de doelgroep behoren en zelf aangeven met spoed een woning nodig te hebben. De enige eis die feitelijk wordt gesteld is de acceptatie van een tijdelijk huurcontract met de daaraan verbonden voorwaarden om in de tussentijd zelf actief en binnen de gestelde termijn naar een andere woning op zoek te gaan.

Sociaal beheer

Omdat het beoogde doel van de Irenehof bij aanvang vooral lag in het verlenen van onderdak en het geven van een duwtje in de rug naar mensen op zoek naar een woning, is bij de verdere uitwerking van de plannen geen rekening gehouden met sociaal beheer of andere vergelijkbare activiteiten. Het beheer is daarom niet anders dan anders bij woningcorporatie Wonen Limburg die verantwoordelijk is voor de verhuur van de appartementen.

Organisatie en rolverdeling

Het project is ontstaan vanuit de wens van het bedrijf Neptunes om een zo groot en breed mogelijk aanbod van tijdelijke en demontabele gebouwen te kunnen aanbieden om daarmee ook nieuwe markten te kunnen bedienen. Ontwikkeling van demontabele woningbouw paste in deze strategie.

Tegelijkertijd was in de regio sprake van een tekort aan woningen voor urgente groepen en had Wonen Limburg kavels beschikbaar in het plangebied Stox waarop het demontabele gebouw kon worden geplaatst. Deze kavels waren beschikbaar door de sterke vertraging van de ontwikkeling van het plangebied Stox door de kredietcrisis.

De Gemeente Peel en Maas was vervolgens bereid om de benodigde infrastructuur voor het gebouwencomplex te realiseren.

Financiering

Wonen Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw en daarnaast eigenaar van de grond die kan worden doorverkocht op het moment dat het appartementengebouw wordt gedemonteerd. Vanwege het aantrekken van de woningmarkt zijn veel kavels in het plangebied Stox inmiddels verkocht en wordt de Irenehof omringd door nieuwbouwwoningen. Gelet op de aanhoudende tekorten aan bouwlocaties zal verkoop van de vrijkomende kavels geen probleem hoeven op te leveren.

Wat betreft bouwkosten is de realisatie van Irenehof niet veel goedkoper gebleken dan andere reguliere bouwprojecten. De gebruikte bouwmaterialen zijn weliswaar demontabel en (deels) geschikt voor hergebruik, maar hier staat in financiële zin ook een kortere afschrijvingstermijn tegenover. Daarbij komt dat de parkeervoorzieningen en andere gemeenschappelijke investeringen niet zonder meer overdraagbaar zijn en hoogstwaarschijnlijk moeten worden gesloopt om herbesteding van de kavels mogelijk te maken.

Vanuit kosten perspectief is een demontabel en flexibel gebouw zoals de Irenehof dus niet perse aantrekkelijker in vergelijking met een reguliere ontwikkeling: "*flexibel bouwen is geen tovermiddel*". Inmiddels heeft Neptunes het demontabele bouwconcept wel kunnen uitrollen richting Duitsland, waar het vooral wordt toegepast voor de opvang van statushouders.

Overig

Ondanks de stijgende woningvraag door urgente woningzoekenden is het demontabel concept niet verder ontwikkeld door Wonen Limburg. Dit heeft onder andere te maken met het vrijkomen van andere panden (waaronder bv. een verzorgingstehuis) die hun oorspronkelijke functie hebben verloren, maar nog in een te goede staat verkeren om te worden gesloopt. Dergelijke panden zijn relatief eenvoudig en tevens relatief lage kosten geschikt te maken voor tijdelijke bewoning en de huisvesting van urgente woningzoekenden. Onder de noemer 'Kompaswoningen' worden dergelijke gebouwen door Wonen Limburg geschikt gemaakt voor tijdelijke bewoning voor urgente woningzoekenden.

Effecten woonvorm

De vraag naar tijdelijke huisvesting zal ook in de nabije toekomst blijven bestaan. Wonen Limburg constateert hierbij wel een aantal geleidelijke veranderingen. Zo is de verwachting dat EU-arbeidsmigranten ook in de toekomst naar de regio blijven komen. Een deel van deze doelgroep zal tijdelijk (en voor korte tijd) in Nederland verblijven, maar er is in toenemende mate ook sprake van een groep die zich permanent in Nederland vestigt er derhalve ook op zoek is naar gepaste (en niet tijdelijke) woonruimte.

Voor de doelgroep jonge starters valt op dat deze langer dan voorheen blijft thuis wonen en de huurfase in de wooncarrière steeds meer overslaan. Een belangrijke motor achter deze ontwikkeling is het historisch gezien zeer lage renteniveau waardoor de mogelijkheden om een woning te kopen vanuit financieel perspectief zijn toegenomen. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt hangt onder af of er ook voldoende (koop)woningen op de markt beschikbaar zijn.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Een belangrijke randvoorwaarde om tijdelijke huisvesting mogelijk te maken was de indiening van het Wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt dat op 22 december 2015 is ingediend bij de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel is gebaseerd op twee pijlers. De gemiddelde huurstijgingen die een woningcorporatie mag doorvoeren worden gelimiteerd. Tegelijkertijd biedt de wet een uitbreiding van de mogelijkheden om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten. De mogelijkheden voor tijdelijke huur waren voor invoering van de wet slechts in een beperkt aantal gevallen mogelijk (bijvoorbeeld bij verhuur van een vakantiewoning of verhuur op grond van de Leegstandwet). Een belangrijke wijziging na invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt is de mogelijkheid om een huurovereenkomst af te sluiten voor (bepaalde) korte tijd voor zelfstandige woonruimte met een maximumduur van twee jaar.

De gestelde termijn van twee jaar blijkt in de praktijk vooral voor jongeren in toenemende mate een knelpunt te vormen. Zo is de woningmarkt sinds de invoering van de wet snel krapper geworden en zijn er met name voor jongeren nauwelijks geschikte en betaalbare woningen meer beschikbaar.

Als mogelijkheden om hierop vanuit het beleid in te spelen worden genoemd:

- Het onder voorwaarden aanpassen van de duur van de huurovereenkomst om de overgang naar een andere (koop)woning te vergemakkelijken.
- Verruiming van het aanbod van woningen voor starters om daarmee ook de doorstroming te bevorderen.

Bronnen

- Interview met dhr. Ivo van Rees (Wonen Limburg) en Susan Rutten (Wonen Limburg), 31 januari 2020.
- <https://www.neptunus.eu/>
- <https://www.peelenmaas.eu/document.php?m=13&fileid=81085&f=112423eb15a1417a9f9cb306c84700b9&attachment=0&c=39105>
- <https://flexwonen.nl/irenehof-in-peel-en-maas/>
- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/stedelijke-vernieuwing/praktijkboek-stedelijke-vernieuwing/irenehof-peel-en-maas>
- Magic mix, de update, Platform31(2017).

Case 10 Majella wonen, Utrecht



Algemene informatie

Het project Majella is ontstaan vanuit woningcorporatie Portaal, die 70 woningen verhuurde in het kader van leegstandsbeheer in afwachting tot de voorgenomen sloop. Vanuit het sociaal beheer van Portaal is toen geopperd om de woningen niet te slopen na het vrijkomen, maar deze in te zetten voor gemengd wonen. Met name omdat elders positieve ervaringen waren opgedaan met een vergelijkbare woonvorm.

Uiteindelijk heeft Portaal aan de Tussenvoorziening gevraagd om gezamenlijk een gemengd wonen project op te zetten. Portaal en de Tussenvoorziening hebben in 2016 dan ook daadwerkelijk project Majella gerealiseerd, waarbij 68 woningen worden ingezet middels een gemengd wonen concept.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

In het project Majella is de helft van de woningen bedoeld voor ex-dakloze cliënten van de Tussenvoorziening en de helft voor reguliere huurders van Portaal. De zelfstandige woningen zijn per portiek gemixt toegewezen, grotendeels als volgt: één woning voor een cliënt van de Tussenvoorziening en één woning voor een reguliere huurder van Portaal.

De cliënten van de Tussenvoorziening hebben hulp en begeleiding nodig bij het zelfstandig wonen en leven. De huurcontracten van deze doelgroep staan de eerste drie jaar op naam van de Tussenvoorziening. Het concept gaat ervan uit dat een groot deel van deze doelgroep daarna zelfstandig (eventueel met hulp) in de woningen kunnen blijven wonen. Wanneer de huurders na drie jaar voldoen aan de basisvoorwaarden, wordt het huurcontract overgezet op de eigen naam van de huurders. Bij een groot deel van de huurders is dit intussen gebeurd.

De reguliere doelgroep zijn huurders die gemotiveerd zijn om een bijdrage te leveren aan het project, en zijn hiervoor vooraf geselecteerd door Portaal. Deze huurders hebben een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd.

In het project is ook een kantoor voor de Tussenvoorziening en Portaal gerealiseerd, zodat de beheerders op locatie een eigen plek hebben. Gedurende de eerste 3 jaar werd het kantoor in de weekenden ook gebruikt door de woonvereniging voor kleinschalige activiteiten. Tegenwoordig huurt de woonvereniging de woning als gemeenschappelijke ruimte en huurt de Tussenvoorziening nog één kamer als kantoor.

Sociaal beheer

Een deel van de reguliere huurders die in de buurt woonde in het kader van leegstandsbeheer heeft er ook voor gekozen om in het gemengd wonen project te gaan wonen. Deze groep kon dus in de buurt blijven, als reguliere huurder van Portaal. Dit gaf een stevige basis aan het project, omdat deze huurders al een binding hadden met de buurt.

In project Majella een sociaal beheerder actief, vanuit Portaal. De Tussenvoorziening is aanwezig in het kantoorpand, waardoor de begeleiders door hun aanwezigheid in praktijk een bijdragen aan het beheer. Het sociaal beheer in het project wordt echter voor een belangrijk deel georganiseerd door de bewoners zelf, via de woonvereniging die vanaf het begin is opgezet met bewoners. De woonvereniging houdt zich met allerlei zaken rondom het wonen in het project bezig, bijvoorbeeld: het organiseren van activiteiten in de buurt en de omgeving in de gaten houden. Daarnaast vormt het bestuur van de woonvereniging een spreekbuis vanuit de bewoners richting de andere partijen.

Het opzetten en begeleiden van de woonvereniging heeft inzet gevergd van de Tussenvoorziening en Portaal. Zo hebben partijen veel tijd besteed aan de werving en selectie van de bestuursleden. Middels uitgebreide gesprekken (circa 45), is er een bestuur gerealiseerd, met in het begin vooral reguliere bewoners. Daarnaast was er ook begeleiding nodig in de opstartfase om het bestuur, en daarmee de woonvereniging, verder te ontwikkelen. Zo was de Tussenvoorziening in het eerste jaar aanwezig bij de bestuursvergaderingen, circa 16 avonden. Daarnaast werd ook aangehaakt bij bredere afstemmingsoverleggen.

De benodigde inzet van de sociaal beheerders vanuit de Tussenvoorziening en Portaal is in de loop van de tijd ook afgenomen. Het project loopt goed, de woonvereniging pakt veel zelf op en ook de onderlinge controle onder bewoners is toegenomen. Daarnaast zijn er in verloop van tijd ook steeds meer bewoners vanuit de zorgdoelgroep betrokken en actief geraakt bij de woonvereniging. Uiteindelijk zal de sociaal beheerder zich steeds verder terugtrekken uit het project, maar wordt de mogelijkheid geboden om op ze terug te vallen, indien nodig.

Naast begeleiding van de woonvereniging is de sociaal beheerder van Portaal ook actief in het project op allerlei fronten. Ook technische zaken komen bijvoorbeeld bij de sociaal beheerder terecht, en deze mensen hebben een verbindende rol tussen de bewoners en de betrokken partijen. Hierbij helpt ook de fysieke aanwezigheid van de partijen in het project mee. De benodigde inzet op dit vlak neemt eveneens met de tijd verder af, naarmate het zelf organiserend vermogen van de bewoners toeneemt.

Organisatie en rolverdeling

In het project zijn de Tussenvoorziening, Portaal en de Woonvereniging de belangrijkste partijen. De organisatie en rolverdeling is in voorgaande onderdelen reeds aan bod gekomen. Op hoofdlijnen zijn de partijen op de volgende wijze betrokken:

- Woonvereniging: belangrijke rol in het sociaal beheer van het project. Daarnaast krijgen de reguliere huurders, middels coöptatie door de woonvereniging, een woning toegewezen. In de woonvereniging zijn een bestuur en verschillende commissies actief, waarin zowel reguliere bewoners als bewoners vanuit de zorgdoelgroep betrokken zijn. Het is van belang voor het project dat de woonvereniging continuïteit kent.
- Tussenvoorziening: verantwoordelijk voor het huisvesten en begeleiden van de zorgdoelgroep, ex dak- en thuislozen. Hiervoor worden onder meer een projectleider, --- en begeleiders ingezet. Daarnaast zijn de begeleiders van de Tussenvoorziening op het project intern opgeleid om begeleiding te kunnen bieden in een woongemeenschap, wat verschilt van individuele begeleiding. Betrokkenen vanuit de Tussenvoorziening zijn aangehaakt bij het bredere afstemmingsoverleg;
- Portaal: is de eigenaar van de woningen en verantwoordelijk voor het huisvesten van de reguliere doelgroep. Portaal heeft voor dit project een projectleider aangesteld en er wordt een sociaal beheerder ingezet. Betrokkenen vanuit Portaal zijn aangehaakt bij het bredere afstemmingsoverleg

Daarnaast komt in het interview nog naar voren dat de betrokkenen vanuit de Tussenvoorziening en Portaal als collega's met elkaar samenwerken. Deze samenwerking opzetten kost tijd, maar het levert in het project veel vertrouwen, eigenaarschap en teamwerk op.

Naast genoemde partijen, is ook de opstelling en medewerking van de gemeente in dit project essentieel geweest. Zo moet de gemeente bijvoorbeeld mee willen werken in het aanpassen van verordeningen, ten behoeve van het mogelijk maken van coöptatie, zodat de woonvereniging zelf reguliere huurders kan toewijzen.

Financiering

Op het gebied van financiering, betalen de aangehaakte partijen, ieder de inzet van hun eigen aandeel in het sociaal beheer. Hierbij is breder financieren van belang, omdat er tijd nodig is om het project goed op te zetten en te laten lopen. In Utrecht is dit goed geborgd.

De begeleiding vanuit de Tussenvoorziening wordt betaald vanuit de Wmo-gelden. Hierover hebben de gemeente en de Tussenvoorziening heldere afspraken gemaakt, die ook prikkels bevatten om de inzet in drie jaar te kunnen afbouwen. Andere kosten vanuit de Tussenvoorziening, bijvoorbeeld de projectleider en forensische expertise, worden uit algemene middelen van de Tussenvoorziening betaald.

Portaal financiert de inzet vanuit de eigen reguliere middelen. Ook draagt portaal financieel bij aan het onderhoud aan tuinen door de woonvereniging.

Daarnaast heeft de gemeente aandacht, tijd en energie gestoken in het mogelijk maken van het project en worden er incidenteel middelen beschikbaar gesteld voor begeleiding van de doelgroep. Wanneer er bewoners in de zorgdoelgroep vanuit een andere gemeente binnen de U16 (16 Utrechtse gemeenten) worden gehuisvest, komen hier ook centrumgemeentemiddelen voor vrij.

Effecten woonvorm

Wat betreft de effecten van het project zijn er verschillende maatschappelijke effecten te benoemen. Het belangrijkste effect ligt bij de zorgdoelgroepen en reguliere bewoners.

Voor de zorgdoelgroep laat het project een belangrijke meerwaarde zien. De terugval in een gemengd wonen project zijn erg laag, volgens de Tussenvoorziening. Een groot deel van deze doelgroep is in project Majella na drie jaar in staat om zelfstandig te wonen, in de eigen woning. Ook zijn ze stappen gaan zetten in maatschappelijke betrokkenheid, bijvoorbeeld in deelname aan de woonvereniging.

Daarnaast zijn er positieve effecten voor de reguliere bewoners. Bewoners hebben in project Majella inschrijftijd opgegeven, om in het project te kunnen (blijven) wonen. De bewoners hebben ook nu het project een tijd loopt, aangegeven bij de Tussenvoorziening dat zij echt een meerwaarde ervaren van het wonen in het woonproject. Hierbij is het wel essentieel dat de verwachtingen over en weer vooraf goed gemanaged worden.

Rondom fysieke leefbaarheid is te zien dat de buurt rondom het project erop vooruit is gegaan. Vooraf adviseerde de wijkveiligheidsadviseur negatief over het starten van het project op deze locatie, gezien de bestaande problematiek. Uiteindelijk heeft het project echter goed uitgedaan, dankzij de intensiteit van het sociaal beheer, waardoor de sociale controle en betrokkenheid van de buurt sterk verbeterd is. In de buurt wordt dit tastbaar voor de omgeving doordat: de tuinen beter onderhouden worden, er een speeltuin is opgeknapt en de fietsdiefstal is afgenomen. De

buurtbewoners voelen meer eigenaarschap over hun omgeving, doordat de sociale structuur is versterkt.

Leereffecten en gewenste vervolgondersteuning

In de voorgaande paragrafen zijn al enkele essentiële leereffecten en voorwaarden genoemd. Hierin zijn professionele inzet rondom de opzet van de woonvereniging en het sociaal beheer, en het managen van verwachtingen hieromtrent, voor dit project belangrijke succesfactoren geweest. Daarnaast is ook het breder kunnen inzetten van financiering van belang om deze inzet aan de voorkant te kunnen plegen. Ook de betrokkenheid van de corporatie, gemeente en de Tussenvoorziening, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid werkt goed. Tot slot is ook continuïteit in de woonvereniging van belang om de maatschappelijke effecten te bereiken.

Wat betreft vervolgondersteuning wordt aangegeven in het interview, dat men graag middelen beschikbaar zou hebben om structureler bewonerstevredenheid onderzoek en monitoring en evaluatieonderzoek te kunnen doen rondom het project. Zowel om de projecten te kunnen verantwoorden, als om te kunnen leren van projecten.

Bronnen

- Interview: De heer Neven en de heer Ooms, Tussenvoorziening, 5 februari 2020;
- Website project: <https://majellawonen.nl/>
- Hoogeschool Utrecht (2018): Goede burens, lessen uit gemengd woonprojecten in Utrecht;

Case 11 Montana, Ermelo

Algemene informatie

In een leegstaand pand van Bartiméus¹⁹, biedt Montana in Ermelo tijdelijke (maximaal 12 jaar) huisvesting voor jongeren, spoedzoekers, statushouders en mensen die uit een zorginstelling stromen ('Magic-Mix'-doelgroep). Daarbij wordt sterk ingezet op verbinding tussen bewoners onderling en met de wijkbewoners. Montana is opgezet door de Huischmeesters in samenwerking met Bartiméus en de gemeente Ermelo. Het is ontstaan vanuit een behoefte vanuit de gemeente aan zelfstandige woonruimte voor éénpersoonshuishoudens en een behoefte vanuit Bartiméus nieuwbouw te realiseren, maar de financiering hiervoor nog niet rond te hebben. Op basis van leegstandsbeheer, heeft De Huischmeesters 44 eenpersoons- en 4 tweepersoonsappartementen gerealiseerd. De Huischmeesters verhuurt de appartementen, draagt zorg voor het onderhoud en biedt daarnaast woonbegeleiding. Montana is op 8 mei 2019 geopend. Binnen een maand waren alle appartementen verhuurd. Er staan momenteel 80 mensen op een wachtlijst.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Binnen Montana zijn 44 eenpersoons- en 4 tweepersoons appartementen beschikbaar voor tijdelijke huisvesting. Alle appartementen zijn voorzien van een voorportaal met keukenblok en een vaste aansluiting van kookplaat, een woon/slaapkamer en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Wifi is beschikbaar.

In Montana wonen mensen met een lichte zorgvraag (mensen die uit een zorginstelling doorstromen) samen met jongeren, spoedzoekers en statushouders. De Huischmeesters biedt de mensen met een zorgvraag woonbegeleiding. In afstemming met de gemeente is bepaald wat daaronder valt. Zo zorgt de Huischmeesters ervoor dat:

- bewoners zich inschrijven bij een woningcorporatie om op een later moment door te kunnen stromen;
- de huur wordt betaald;
- de woning schoon en opgeruimd wordt;
- bewoners leren hoe om te gaan met medebewoners (ook bij irritaties) en
- bewoners (zowel met als zonder zorgvraag) zich 2 uur per week inzetten t.b.v. activiteiten in en om het pand en in de buurt (maatschappelijke projecten).

Daarnaast krijgen de mensen met een zorgvraag ambulante begeleiding vanuit de zorginstelling die hen ondersteunt. De Huischmeesters is een samenwerking met een aantal zorginstellingen aangegaan, die aanspraak mogen maken op het huisvestingsaanbod van de Huischmeesters. De verhouding mensen met zorgvraag versus overige bewoners is in Montana (max.) 40% versus 60%.

Sociaal beheer

Het sociaal beheer wordt in Montana ingevuld door twee parttime sociaal-maatschappelijk beheerders. Zij werken samen in totaal 48 uur per week en zijn het aanspreekpunt voor de bewoners en de buurt. Hun aanwezigheid is verspreid over de zeven dagen van de week. Naast beheer en exploitatie verzorgen zij de woonbegeleiding en halen zij maatschappelijke projecten op in de wijk, die door de bewoners worden uitgevoerd.

Idee is dat inzet op sociaal beheer over de jaren heen constant blijft en niet wordt afgebouwd. Dit omdat aanwas van nieuwe bewoners (door uitstroom van huidige bewoners) telkens tot inzet op woonbegeleiding leidt.

¹⁹ Organisatie die zich richt op mensen die slechtziend of blind zijn (www.bartimeus.nl)

Organisatie en rolverdeling

Bartiméus verhuurt haar panden aan de Huischmeesters. De Huischmeesters is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie, en voor de woonbegeleiding. De sociaal beheerders die deze taken uitvoeren, zijn in dienst van de Huischmeesters. De taken die onder woonbegeleiding vallen, zijn in overleg met de gemeente vastgesteld. De gemeente financiert de woonbegeleidingstaken vanuit de Wmo.

Bewoners met een zorgvraag krijgen woonbegeleiding vanuit de Huischmeesters. Zorginstellingen bieden daarnaast – afgestemd op de individuele cliënt - ambulante (zorg)begeleiding.

Financiering

De Huischmeesters huurt de panden voor een periode van 10-12 jaar van Bartiméus, Bartiméus betaalt de Huischmeesters voor beheer en exploitatie.

De woonbegeleiding die De Huischmeesters biedt aan bewoners met een zorgvraag, wordt bekostigd door de gemeente vanuit de Wmo.

Voordelen die de Huischmeesters zien van hun inzet voor gemeenten, zijn o.a. besparingen binnen het sociaal domein. Zo worden door het woonaanbod urgente woonvragen opgelost en bevordert de doorstroom vanuit (zorg)voorzieningen. Bovendien lost het hebben van een woonplek voor bewoners vaak al zoveel op, dat de ondersteuningsvraag vanuit zorg afneemt.

Effecten woonvorm

De woonbegeleiding leidt tot een toename van de zelfredzaamheid van bewoners met een zorgvraag. Zij zetten zich vol enthousiasme in voor de maatschappelijke projecten, vaak voor meer dan de verplichte twee uur per week. Zij zijn dankbaar voor de mogelijkheden die hen worden geboden. Inzet in maatschappelijke projecten, geeft de bewoners zelfvertrouwen en draagt bij aan het verhogen van de eigenwaarde.

Naast verbinding tussen bewoners, wordt ook duidelijk de verbinding met de wijk gezocht. De sociaal beheerder haalt maatschappelijke projecten op uit de wijk. Dit zorgt voor waardering over en weer.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Van Robijnhof Leiden, dat na twee jaar werd opgeheven door verkoop van het pand door de zorgaanbieder, heeft de Huischmeesters geleerd duidelijke afspraken te maken over de duur van beschikbaarheid van panden. Hoewel het in Leiden, samen met de gemeente, corporaties en de zorginstelling, gelukt is om bewoners van Robijnhof te herhuisvesten, is een langere horizon dan twee jaar wenselijk. In Ermelo is in afstemming met de gemeente en corporaties bepaald dat een tijdshorizon van 10 jaar voldoende is om als bewoner door te kunnen stromen naar reguliere huisvesting via bijvoorbeeld een corporatie. Afgesproken is dat de Huischmeesters voor minimaal 10 jaar de appartementen kan verhuren.

Bronnen

- Interview: de heer Marc Ketelaar, 3 februari 2020
- <https://www.dehuischmeesters.nl/portfolio/project-montana-ermelo/>
<https://flexwonen.nl/montana-in-ermelo-mix-van-montere-mensen/>

Case 12 Short Stay Facility, Dordrecht

Algemene informatie

De Short Stay Facility (SSF) in Dordrecht van woningcorporatie Woonbron is een woontoren voor tijdelijke huisvesting (maximaal twee jaar) in een voormalig verzorgingstehuis. Het is in 1997 ontstaan als 'Magic-Mix concept': er was vanuit zorginstellingen behoefte aan woonruimte voor cliënten die konden doorstromen naar zelfstandige huisvesting en vanuit het bedrijfsleven voor het tijdelijk huisvesten van personeel. Inmiddels woont in de SSF een mix van mensen die zelfstandig huren: arbeidsmigranten, stagiairs, gescheiden mannen en vrouwen, ex-verslaafden, bejaarden, ongehuwde moeders, studenten en arts-assistenten, en jongeren die voorheen dakloos waren. Omdat de meesten er een half jaar wonen, heeft de Magic Mix telkens een andere samenstelling. De vergelijking wordt wel gemaakt met een camping: er komen mensen bij elkaar met zeer uiteenlopende achtergronden, 'maar omdat ze er tijdelijk wonen, maken ze snel contact en kunnen ze meer van elkaar verdragen'¹. Doel van de SSF is ook om mensen uit een sociaal isolement te halen, zodat ze weer mee kunnen doen in de maatschappij. Belangrijk uitgangspunt daarbij naar bewoners toe is: 'je mag er zijn en je wordt gezien'.

Naast mensen die tijdelijk, zelfstandig huren, huren meerdere zorginstellingen voor hun cliënten woningen in de woontoren. Zo biedt Humanitas DMH in het complex woonruimte voor begeleid wonen voor jongvolwassenen, biedt Yulius Beschermd Wonen-plekken voor volwassenen en huurt Enver woonruimte om jongeren te huisvesten. Voor de woningen die zorginstellingen huren, geldt niet de maximale verblijfsduur van twee jaar.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

De Short Stay Facility is een woontoren met 189 appartementen en een voorzieningencentrum met werkervaringsplaatsen (o.a. schoonmaak en wasserette). Het gaat om tijdelijke huisvesting voor mensen met een inkomen tot € 38.000,- per jaar. Het gaat met name om inwoners van Dordrecht, die na verblijf in de SSF doorstromen naar ander woonruimte binnen de gemeente.

Mensen mogen minimaal 2 weken tot maximaal 2 jaar verblijven in de SSF. De opzegtermijn van het huurcontract is drie werkdagen. Dit om dubbele woonlasten te voorkomen.

De appartementen zijn ca. 25m². Een deel wordt gemeubileerd verhuurd en een deel ongemeubileerd. In de huur inbegrepen zit gas, elektra en internet. Het complex heeft een receptie: 24 uur per dag, 7 dagen per week. Bezoekers moeten zich hier altijd melden. Daarnaast is er een gemeenschappelijke tuin.

In de plint (begane grond) van het gebouw, vinden economische activiteiten plaats. Zo worden zalen verhuurd voor feesten en partijen, vergaderingen en bewonersavonden. Daarnaast zijn in de plint ook kantoorruimtes van zorginstellingen van wie cliënten gehuisvest zijn in de SSF.

Sociaal beheer

Het complex kent een consulent, die verantwoordelijk is voor zowel het fysieke als sociaal beheer. Daarnaast speelt de 24-uursreceptie een belangrijke functie in het sociaal beheer: er is continu toezicht, wat helpt bij het tegengaan van overlast. Daarnaast maakt de receptie dagrapporten. Als er dingen spelen, waaronder bijvoorbeeld overlast tussen bewoners, pakt de consulent deze de volgende dag op. Tot slot is er een complexbeheerder, die, net als de mensen van de receptie, een signaleerfunctie heeft. Zo belt de complexbeheerder bij bewoners aan bij bijv. overlast door huisvuil. Leidt één of twee keer aanbellen niet tot een verbetering, dan brengt de complexbeheerder de consulent op de hoogte.

Verder zijn er duidelijke regels naar bewoners toe. Zo ben je als bewoner verantwoordelijk voor je bezoek en moeten bezoekers zich altijd melden bij de receptie. Als bewoners zich niet aan de regels houden, wordt er streng opgetreden en kan het huurcontract ontbonden worden.

Woonbron heeft gekozen voor 'samen wonen' bij het woonconcept en niet voor 'samenleven'. Er worden dan ook geen gemeenschappelijke activiteiten aangeboden, tenzij deze vanuit zorginstellingen worden georganiseerd. Zo heeft Yulius een eetplek voor eigen cliënten.

Organisatie en rolverdeling

Woonbron is verantwoordelijk voor de verhuur en het beheer van de woningen in de SSF. De consulent en complexbeheerder zijn in dienst van Woonbron. De receptiemedewerkers zijn gedetacheerd naar Woonbron vanuit de sociale dienst Drechtsteden (garantiebanen) of hebben een participatiebaan. Hetzelfde geldt voor de medewerkers van de schoonmaakservice en wasserette.

Zorginstellingen die woonruimte voor hun cliënten en kantoorruimte voor personeel huren, huren bij Woonbron. Deze zorginstellingen ondersteunen hun cliënten op individuele basis.

Daar waar Woonbron bij de start van de SSF zelf nog de economische activiteiten in de plint verzorgde, is dit inmiddels door een commerciële uitbater overgenomen.

Financiering

In het complex is een receptie (24 uur per dag, 7 dagen per week), die wordt bemenst door mensen met een garantiebaan of participatiebaan. Samen met de garantiebanen voor schoonmaak en wasserette, bedragen de detacheringkosten € 130.000,- per jaar. Hiervan belast Woonbron ca. € 50.000,- in de servicekosten door aan bewoners en de zorginstellingen die woningen en kantoorruimte huren.

De gemeente draagt indirect vanuit Participatiewet-gelden bij aan de SSF (participatiebanen), momenteel ca. € 35.000,- per jaar, maar dit bedrag neemt af.

Woonbron heeft geen alternatieve financiering en dat is ook niet nodig. De SSF is financieel rendabel. Omdat het om de doelgroep 'sociaal' gaat, zijn ook geen commerciële rendementen nodig.

Effecten woonvorm

De betrokkenen zien dat (het sociaal beheer van) de SSF bijdraagt aan de zelfredzaamheid van bewoners. Zorginstellingen hebben hier ook een bijdrage in. Zij werken aan het vergroten van zelfredzaamheid van hun cliënten in het kader van succesvolle uitstroom na het aflopen van het tijdelijke huurcontract.

Daarnaast heeft de SSF invloed op de eigenwaarde van bewoners: waar een groot deel van de 'zorgvragende' bewoners in het verleden regelmatig 'niet gewenst' was, mogen ze er in de SSF zijn als persoon. Bewoners worden gezien.

Daarnaast zorgen heldere afspraken en regels voor vermindering van overlast binnen het complex.

De effecten - het bijdragen aan zelfredzaamheid en verminderen van overlast binnen het complex - komen terecht bij individuele bewoners, het gehele complex, maar ook bij toekomstige woonlocaties/de wijk en bij Woonbron zelf. Immers, de meeste bewoners blijven ook na hun verblijf in de SSF huurders van Woonbron.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

De SSF bestaat nu meer dan 20 jaar. Met trial en error is men verder gekomen. Zo leerde de ervaring dat het tijdelijk huisvesten van veelplegers niet goed werkte, mede door te weinig begeleiding vanuit zorginstellingen. Leerpunt hieruit was dat Woonbron niet alleen commitment verwacht vanuit cliënten, maar ook op de werkvloer commitment verwacht van samenwerkende zorginstellingen.

Wat gewenste ondersteuning betreft, werd gewezen op het vervolgtraject qua huisvesting van bewoners met een zorgvraag. Zij stromen vanuit de SSF veelal door naar begeleid wonen (zelfstandige woonruimte met ambulante woonbegeleiding). Waar tijdens het verblijf in de SSF de samenwerking met de zorg er is, valt deze weg na doorstroom. Als corporatie weet je daarmee niet hoeveel mensen met ambulante woonbegeleiding je huisvest, en kan ook geen onderlinge afstemming tussen wonen en zorg plaatsvinden. Dit wordt vanuit Woonbron wel wenselijk geacht.

Bronnen

- Interview: de heer Gert Nobel, Woonbron, 24 januari 2020
- ¹ <https://www.woonbron.nl/short-stay-facility>
- De Magic Mix, De Update. Platform31 (2017)

Case 13 Skills in de stad, Leeuwarden/Maastricht

Algemene informatie

Het concept Skills in de Stad gaat om het samenbrengen van vier domeinen: Werk, Onderwijs, Wonen en Support, onder één dak ten behoeve van kwetsbare jongeren. Het concept is gebaseerd op het model 'Investeer in Talent' (concept ICS-Advies), waarbij deze vier domeinen eveneens gecombineerd zijn, maar niet onder één dak gerealiseerd en aangeboden aan de doelgroep werden. De aanname is, dat door de combinatie van deze domeinen op één locatie (vastgoed), er een integraal aanbod aan de jongeren wordt geleverd met ondersteunende diensten. Daarmee worden de verschillende onderliggende problemen integraal aangepakt die leiden tot schooluitval en afstand tot de arbeidsmarkt. Het gaat dan om een combinatie van factoren zoals de sociale-/psychische problematiek, onvoldoende opleiding, dak-/ thuisloosheid, schulden, geen sociaal netwerk en geen werknemersvaardigheden. Maar ook om een betere matching van de opleiding naar de vraag op de arbeidsmarkt en een noodzakelijke herbestemming van het publieke vastgoed.

De initiatiefnemer, Frank Köster ICS-Advies, heeft het plan geïntroduceerd bij het Rijksvastgoedbedrijf en Atelier Rijksbouwmeester en wordt nu als 'Skills in de Stad' verder ontwikkeld door leegstaand publiek vastgoed hiervoor in te zetten. Het concept wordt uitgewerkt op een locatie (voormalig kantoor) in Leeuwarden en een locatie (voormalige kazerne) in Maastricht. Op beide locaties bevindt de realisatie zich nog in de opstartfase. Deze pilots zijn dus nog in ontwikkeling en nog niet van start gegaan. Wel zijn er tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de pilotgemeenten Intentieovereenkomsten getekend om de pilotprojecten te realiseren.

In Maastricht zijn intussen verschillende partijen aangehaakt om tot de realisatie van de pilot te komen. De gesprekken hierover lopen, ook met de bewoners van de aangrenzende woningen. Op dit moment zoekt men nog naar de manier om het vastgoed in te zetten, middels verkoop aan een coöperatie in de stad, of middels langjarige verhuring met opvolgende overdracht. De verwachting is dat, na bestuurlijke besluitvorming, het project eind 2020 tot ontwikkeling komt.

Voor Leeuwarden geldt dat het bestuurlijk draagvlak voor de pilot binnen de gemeente rondom aspecten op het sociaal domein nog niet rond is. Naast de financiële problematiek door tekorten in het sociaal domein is men ook bang dat het project een succes wordt en hiermee jongeren uit de wijde omgeving zal aantrekken, waar de financieel kwetsbare situatie van de gemeente in het sociaal domein, niet voor toegerust is. Men voert in de gemeente al wel gesprekken met potentiële partners/trekkers voor het project. Nog voor de zomer willen diverse partijen tot een samenwerkingsmodel komen. Vanuit het maatschappelijk veld is hiervoor een initiatief gestart.

Het concept

De doelgroep voor het concept is kwetsbare jongeren die uitgevallen zijn of dreigen uit te vallen uit het onderwijs of uit werk. In alle gevallen hebben ze een afstand tot de arbeidsmarkt. In het concept zullen leerwerk-trajecten, onderwijs, woonruimte en support voor circa 30 jongeren onder één dak worden samengebracht en aangeboden. Skills in de Stad is een Warming Up locatie met diverse functies. Hiervoor heeft men gezocht naar leegstaand Rijksvastgoed dat voldoende ruimte beschikbaar heeft om in te kunnen zetten voor deze vier disciplines.



Maastricht voormalig gebouw Koninklijke Marechaussee



Leeuwarden voormalig kantoorgebouw J. Catsplein.

Als het gaat om wonen, wordt er met name zelfstandige woonruimte gerealiseerd voor de jongeren. De doelgroep huurt deze woonruimte voor een periode van circa twee jaar. Na deze twee jaar is het doel dat de jongeren doorstromen naar vervolghuisvesting elders, tenzij de studie nog niet is afgerond, dan mogen ze nog even blijven. Er is afgesproken dat jongeren nooit op straat gezet zullen worden. Het draait om maatwerk en is een opstap voor de deelnemers.

Op het gebied van ondersteuning hebben de jongeren een eigen coach, die ze helpt met hun ontwikkeling gedurende en ook na het tweejarige Skills traject. Die support loopt door, ook als de jongeren aan het werk zijn gegaan. Daarmee worden werkgevers ontzorgt. Daarnaast zijn er op de locatie ook 24-uur per dag mensen aanwezig en beschikbaar voor de jongeren en wordt een locatiebeheerder aangesteld. Continuïteit in de ondersteuning is van belang. Er is in het concept daarom bewust gekozen voor de inzet van professionals en met name in de eerste fase terughoudendheid met het inzetten en draaien op vrijwilligers.

Voor onderwijs wordt er samenwerking aangegaan met scholen (ROC) in de omgeving. Hoe deze samenwerking en inbreiding in het concept langs de weg van het hybride onderwijs er uit gaat zien, is nog niet afgerond. De afspraken met onderwijs instellingen zijn er wel op gericht om de onderwijsactiviteiten voor deze doelgroep zo veel mogelijk op de kennisintensieve Skills leer-werklocatie te laten plaatsvinden. De jongeren worden ook regulier ingeschreven als student, en komen hierdoor ook in aanmerking voor de studiefinancieringsregelingen.

Het werkaspect (leer-werktraject BBL) wordt op de locatie ingevuld middels samenwerking met lokale bedrijven en organisaties. Hierbij is het uitgangspunt dat de deelnemers op de locatie zelf (deels) aan het werk moeten kunnen gaan. Op dit moment wordt werkaanbod voorzien in onder meer: de bouw, een horeca trainingscentrum, maak-bedrijven (zoals productielijn in kleding), zorg, en beveiliging (van het eigen pand). De jongeren krijgen bij hun werkplek een BBL- overeenkomst en daardoor of een vergoeding uitbetaald. Na afronding van het Skills Warming Up traject kunnen de jongeren met voldoende bagage duurzaam aan de slag in het bedrijfsleven.

Sociaal beheer

Het sociaal beheer wordt in dit project vooral vormgegeven vanuit het aspect ondersteuning (support). De coaches en aanwezige beheerders, zullen zich hier de activiteiten op inrichten en aanbieden als onderdeel van het Skills concept. Een belangrijk onderdeel is het wonen van de jongeren op de Skills locatie. Afhankelijk van de situatie krijgen de jongeren een lichte- of meer intensieve vorm van woonbegeleiding. Dat is maatwerk.

Verder wordt er ook ingezet op sociaal beheer in relatie tot de wijk en de directe omgeving. Hierbij gaat het met name om operationele zaken zoals het dagelijks beheer van het gebouw en de openbare ruimten (toezicht), voorkomen van overlast, contact met en het vroegtijdig betrekken van buurtbewoners bij het Skills project (participatie), en het organiseren van diensten (wederkerigheid) naar de buurtbewoners door de deelnemers.

Het Skills Ontwikkelconsortium, die verantwoordelijk wordt voor de exploitatie, sluit ook een convenant met de omgeving. Hierdoor zullen ook in de toekomst lijnen rondom sociaal beheer blijven bestaan. Daarnaast wordt er ook verwacht dat er spillover effecten zullen plaatsvinden met de directe omgeving, omdat er binnen het concept faciliteiten en mogelijkheden ontstaan die interessant zijn voor de buurt.

Organisatie en rolverdeling

Vanuit het Skills concept is nadrukkelijk ingezet op het zoeken naar lokale samenwerkingspartners voor alle vier de pijlers van het concept. Daardoor moet er een innovatieve samenwerkingsvorm ontstaan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om gemeenten, bedrijfsleven, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en hulpverleningspartijen. Deze partijen verenigen zich uiteindelijk in een coöperatieve vereniging, om het concept te realiseren.

De organisaties en partijen hebben allemaal een eigen rol in de realisatie en uitvoering van het concept. Hieronder zijn de belangrijkste betrokkenen in de organisatie en uitvoering van het concept opgenomen:

- De initiatiefnemer heeft met name in de opbouwfase van het concept een rol. Hierin is deze de initiator en faciliteert het bij elkaar brengen van de verschillende partijen en het vormen van de samenwerking.
- Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van het vastgoed. Daarnaast is de Rijksbouwmeester betrokken rondom de realisatie en vormgeving van het project.
- De gemeenten hebben een belangrijke rol in zowel de opbouwfase als op onderdelen in de uitvoeringsfase van het concept. In de opbouwfase is de gemeente van belang voor het (bestuurlijk) draagvlak en het faciliteren van de realisatie, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van bestemmingen en vergunningen. In de uitvoeringsfase draagt de gemeente met name zorg voor de benodigde uitkeringen en andere ondersteuningsmiddelen.
- Het bedrijfsleven is betrokken op het invullen van het aspect werken. Zij zijn verantwoordelijk voor het creëren van een werklocatie binnen het concept, het realiseren van arbeidsplaatsen en het begeleiden van de jongeren op dit vlak. Daarnaast hebben bedrijven in de afrondende fase ook een rol in de instroommogelijkheden van de jongeren in de bedrijven.
- De onderwijsinstellingen zijn verantwoordelijk voor de invulling van het aspect onderwijs, door mogelijkheden tot hybride onderwijs op locatie te bieden aan de jongeren en ze te begeleiden;
- De woningcorporaties zijn betrokken vanuit de invulling van het aspect wonen. De corporaties hebben een verantwoording voor de vervolghuisvesting van de jongeren op het moment dat het Skills traject is afgerond en uitstroom naar andere woonruimte moet plaatsvinden.
- Hulpverleningspartijen zijn betrokken rondom de invulling van het aspect ondersteuning en support. Deze partijen zijn verantwoordelijk voor de coaching/begeleiding van de jongeren op weg naar een zelfstandige positie in de maatschappij en voorbereiding op het gaan werken. Deze organisatie levert ook een bijdrage aan het sociaal beheer op de Skills locatie.
- De doelgroep zelf; de kwetsbare jongeren met een talent worden betrokken bij de uitwerking van het concept. Daarnaast zijn ze verantwoordelijk voor het betalen van de huur en moeten ze werken aan hun eigen ontwikkeling. Ook moeten ze bereid zijn om zich in te zetten voor de buurt (wederkerigheid).

Financiering

De financiering van het project is nog niet uitgekristalliseerd. Wel is op hoofdlijnen duidelijk welk type middelen voor welke aspecten ingezet moeten worden.

Voor het beschikbaar stellen van het vastgoed zijn er verschillende opties. De locaties kunnen voor een langjarige periode verhuurd worden aan een exploitant (coöperatie). Een andere mogelijkheid is dat de coöperatie de locatie direct aankoopt van het Rijksvastgoedbedrijf.

Zoals gezegd zijn de jongeren zelfverantwoordelijk voor het betalen van de huur en collegegeld aan de onderwijsinstelling. Voor het realiseren en aanbieden van de aspecten wonen, werken en onderwijs, zijn de betrokken partijen verantwoordelijk. Deze partijen zijn belanghebbend en investeren in het project. Het aspect ondersteuning wordt hoofdzakelijk betaald uit publieke middelen, via zowel persoonlijke als collectieve financieringsmogelijkheden. Voor alle partijen geldt dat de voorinvesteringen die gedaan moeten worden, een lastig punt in de uitwerking zijn.

Het beeld is, dat de baten van het concept zowel in de publieke – als private sector vallen. De doelgroep wordt door het concept gesterkt om een zelfstandig te kunnen participeren in de samenleving én op de arbeidsmarkt. Dit betekent dat er na afronding van het traject minder middelen, in de vorm van publieke uitkeringen, bijdragen en inzet op het sociaal domein nodig is. Om deze reden, zijn ook bijvoorbeeld de gemeente en provincie een wenselijke partner in de financiering van het project, met name rondom de investeringen die aan de voorkant gedaan moeten worden.

Op dit moment kijken de partijen nog veel naar elkaar, om het financieringsvraagstuk op te lossen. De initiatiefnemers zijn daarom binnen het concept ook op zoek naar oplossingen rondom dit vraagstuk. Zo zijn er ook vermogensbeheerders aangehaakt, en verkent men de mogelijkheden rondom het opzetten van een vereveningsbank. In ieder geval is het essentieel dat alle betrokken partijen open zijn in hun belangen en bereid tot het ontschot inzetten van middelen. In de uitgevoerde Skills MKBA: *Vastgoed gewikt, maatschappelijk gewogen* (2019), worden de kosten en baten van het concept voor de verschillende actoren, generiek in beeld gebracht.

Effecten woonvorm

Het concept beoogt veel uiteenlopende effecten, die neerslaan bij verschillende partijen en doelgroepen. Hieronder benoemen we de belangrijkste effecten voor de doelgroep zelf, de betrokken organisaties en partijen, en de omgeving.

Voor de doelgroep is het gewenste effecten van de Skills woonvorm dat het moet bijdragen aan het voorkomen van schooluitval, jeugdwerkloosheid en een stabiele basis bieden, zodat de jongeren een meer zelfstandige positie kunnen ontwikkelen. In het concept wordt middels ondersteuning gewerkt aan vaardigheden rondom wonen, werken en onderwijs. Deze ontwikkeling levert tevens een positief effect op voor de gemeente en andere betrokken partijen.

Daarnaast is een belangrijk effect van de woonvorm ook dat er uiteenlopende partijen betrokken zijn vanaf het begin en contact hebben met elkaar rondom de jongeren, ook tussen partijen die in reguliere gevallen minder contact hebben met elkaar. Dit draagt vooral bij in de signalering en preventie, bijvoorbeeld tussen corporatie en werkgever. Op deze manier worden eventuele problemen tijdig gesignaleerd, waar alle partijen baat bij hebben.

Voor de omgeving heeft het initiatief een belangrijk effect dat het vastgoed weer een bestemming krijgt, die beweging en leefbaarheid met zich mee brengt. Door verbinding te leggen met de buurt, worden deze effecten versterkt.

Daarnaast komt in het interview ter sprake, dat het concept ook een aantrekkende werking kan hebben voor jongeren uit omliggende wijken en regio-gemeenten. Men zoekt momenteel nog handvaten om hiermee om te gaan.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Enkele belangrijke voorwaarden en leereffecten zijn reeds in de voorgaande delen genoemd. Het is duidelijk dat in de opbouwfase, vooral de openheid van verschillende samenwerkingspartners essentieel is. Hierbij gaat het om openheid in bijvoorbeeld belangen, kosten en baten.

Daarnaast moeten de daadwerkelijke leereffecten ook nog tot stand komen in de verdere ontwikkeling van het concept. Wel zijn er nu al een aantal onderwerpen te benoemen die essentieel zullen zijn voor het bereiken van de beoogde maatschappelijke effecten.

In het interview komt naar voren dat waardering voor de mensen die de ondersteuning en begeleiding doen op verschillende aspecten, waardering en resultaat voor hun werk moeten krijgen. Verder wordt verondersteld dat het van belang is dat de bewoners en betrokkenen trots moeten kunnen zijn op het concept, zowel wat betreft de locatie en de uitwerking.

Rondom gewenste vervolgondersteuning komt ter sprake, dat men vooral kansen ziet om maatschappelijk vastgoed in te zetten voor maatschappelijk rendement. Dit kan op verschillende niveaus: van Rijk tot gemeente. Hiervoor is de bereidheid en mogelijkheid vanuit de vastgoedeigenaar nodig om ook breder te leren en kunnen kijken naar het rendementsvraagstuk.

Bronnen

- Interview: Frank Köster ICS-Advies, 4 februari 2020.
- Factsheet Skills in de stad:
https://www.vastgoedvanhetrijk.nl/fileadmin/user_upload/documenten/Skills_in_de_Stad/18_02_01_Factsheet_Skills_in_de_Stad.pdf
- Rijksoverheid (2018): <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/over-ons/weblogoverzicht/gebiedsontwikkeling/skills-in-de-stad-een-aanbod-aan-steden-een-kans-voor-jongeren>
- Rijksoverheid (2019): [publiek vastgoed en maatschappelijk en financieel rendement](#)
- Skills in de Stad Intentieovereenkomst en MKBA.

Case 14 Lutulistraat, Hoofddorp

Algemene informatie

De gemeente Haarlemmermeer had in 2017 een flinke achterstand in het aantal gehuisveste statushouders ten opzichte van de taakstelling die men opgelegd had gekregen. Als gevolg van deze achterstand is de gemeente met andere partijen gaan zoeken naar oplossingen en nieuwe projecten om statushouders onderdak te kunnen bieden. Op de Lutulistraat was de gemeente eigenaar van een pand waarin een kinderdagverblijf had gezeten, maar nu beschikbaar was. Dit bood kansen.



Project Lutulistraat (Bron: gemeente Haarlemmermeer)

De gemeente heeft een woonbestemming voor het pand opgenomen voor 5 jaar (december 2016 tot december 2021) en is op zoek gegaan naar een exploitant. Er werd overeenstemming bereikt met Company Beheer B.V., die het pand van de gemeente huurt en het geschikt maakte voor verhuur aan 16 alleenstaande statushouders. De bewoners zijn er in december 2016 komen wonen.

De bedrijven en buurtbewoners zijn door de gemeente geïnformeerd over de plannen rondom de te realiseren huisvesting. De reacties hierop, gaven de gemeente geen aanleiding om nog nadere participatie en communicatie rondom het project op te zetten. Wel is als belangrijk doel opgenomen dat het project geen overlast mag veroorzaken voor de omgeving.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

In het voormalige kinderdagverblijf zijn uiteindelijk 16 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd, waarbij de bewoners de keuken, badkamer en toiletten delen. De woningen worden door de exploitant verhuurt aan de statushouders.

De eerste verhuur betrof 16 mannen die geen nareizigers verwachtten. Na twee jaar kregen zij de mogelijkheid om door te stromen naar een zelfstandige woning. Daarna is het beheer aangepast, er is: een begeleider (sociaal beheerder) geworven, een woonkamer gerealiseerd (1 verhuureenheid onttrokken), en een dames en heren verdieping gecreëerd.

De tweede plaatsing betrof voornamelijk jonge alleenstaande statushouders, uit een opgeheven woongroep. Later zijn er ook alleenstaanden en alleenstaanden oudere statushouder bij geplaatst. In dit project is er, gezien de urgentie van de huisvestingsbehoefte voor statushouders, bewust voor gekozen om geen doelgroepen te mixen; er is wel gekozen voor een mix aan statushouders in geslacht en leeftijd.

De gemeente huurt een ruimte in het pand terug van de exploitant, als huiskamer en kantoorlocatie voor de sociaal beheerder. Hierbij is bewust gekozen voor een ruimte op een strategisch punt in het pand, zodat deze alles kan overzien.



Zitje in entree (Bron: gemeente Haarlemmermeer)

Sociaal beheer

Het sociaal beheer in het pand wordt georganiseerd door de gemeente, die zelf een sociaal beheerder in dienst heeft genomen. De sociaal beheerder is aangenomen voor 30 uur per week, is veel in het pand aanwezig en is altijd bereikbaar voor de bewoners. In het pand heeft de sociaal beheerder een werkplek in de huiskamer, zodat deze toegankelijk en zichtbaar is. De sociaal beheerder had tot op heden (2019) alleen het pand aan de Lutulistraat om handen, daar komt in 2020 nog een project bij.

Het sociaal beheer is erg belangrijk voor deze jonge doelgroep. Met het sociaal beheer wil de gemeente het 'gat' tussen de woongroep en het zelfstandig wonen voor de bewoners opvangen. Hier wordt onder meer koffie en thee gedronken, kan men met elkaar praten en worden er maaltijden georganiseerd. Waar nodig neemt de beheerder het initiatief voor activiteiten. Het sociaal beheer zorgt ervoor dat de bewoners zich weer thuis gaan voelen en worden geholpen met allerlei zaken rondom het zo veel mogelijk zelfstandig wonen.

Naast het sociaal beheer in het pand, gaan de bewoners ook naar school en werken ze aan hun inburgering en de Nederlandse taal met Vluchtelingenwerk.

Organisatie en rolverdeling

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders en is in dit project de eigenaar van het pand en neemt daarnaast het sociaal beheer op zich. Het project vraagt van de gemeente intern veel afstemming tussen disciplines die normaal gesproken niet veel samenwerken. Rondom deze taken en rollen heeft de gemeente eenmaal per maand intern overleg met het medewerkers vanuit verschillende disciplines: sociaal team, uitvoering huisvesting, beleidsveld jeugd en beleidsveld huisvesting.

De exploitatie is in handen van een private beheerpartij, die hiermee verantwoordelijk is voor de verbouwing, het beheer en de verhuur van het pand voor statushouders. Bij doorstroming worden nieuwe toewijzingen geregeld via de gemeente. Tussen de gemeente en de exploitant is er voornamelijk praktische/zakelijke afstemming wanneer dit nodig is. Wel vergt dit project ook voor de exploitant meer inzet en meedenken dan een regulier project.

Naast partijen voor de huisvesting en het sociaal beheer zijn er ook andere maatschappelijke organisaties en zorgpartijen betrokken, als Vluchtelingenwerk, Nidos (jeugdbescherming voor vluchtelingen), Spirit (jeugdhulp) en de school. Deze partijen dragen ook indirect bij aan het project en het sociaal beheer wat plaatsvindt. Tussen deze partijen en de gemeente vindt er eens in de 2/3 maanden een afstemmingsoverleg plaats.

Financiering

De financiering van het project verloopt via verschillende kanalen. Rondom het vastgoed betaalt de exploitant een kostprijs dekkende huur voor het pand aan de gemeente en de benodigde verbouwing om het pand geschikt te maken voor huisvesting van de doelgroep. Om de exploitatie sluitend te krijgen, stelt de gemeente een bijdrage aan de beheerder beschikbaar uit de 'Programma Wonen'.

Dergelijke steun kan als staatsteun worden gezien. De verstrekte bijdrage voor dit project is lager dan de staatsteungrens (€ 200.000). Echter, in combinatie met een ander vergelijkbaar project, komt het totaalbedrag wel boven deze grens uit. Op basis van eerdere uitspraken van de Europese commissie, concludeert de gemeente dat staatssteun niet van toepassing is als het interstatelijke handelsverkeer niet meer dan marginaal wordt beïnvloed. Op basis waarvan de gemeente aangeeft geen bezwaren te zien (Gemeente Haarlemmermeer (2016) Nota van B&W: Transformatie Lutulistraat 140).

Daarnaast neemt de gemeente het leegstandsrisico op zich bij meer dan twee maanden huurdering. Hier is tot op heden geen sprake van geweest.

In het kader van het sociaal beheer heeft de gemeente de financiering van de sociaal beheerder op zich genomen, door deze in dienst te nemen. Deze inzet betaalt de gemeente vanuit de middelen voor maatschappelijke opvang voor vergunninghouders, verkregen vanuit het Rijk. Daarnaast wordt ook de inzet voor Vluchtelingenwerk voor dit project uit dit budget betaald.

Door de grote piek in gehuisveste statushouders, kwam er veel budget binnen op de genoemde post voor maatschappelijke opvang, wat niet allemaal tegelijk uitgegeven kon worden. De gemeente heeft dit ieder jaar goed in de gaten gehouden, en tijdig gelden doorgeschoven naar opvolgende jaren, zodat de middelen niet in de algemene middelen terecht kwamen.

Overige aanvullende zorg- en schoolkosten worden eveneens voor een groot deel uit gemeentelijk budget betaald, via persoonlijk budget of het Sociaal Programma Statushouders. Het Nidos ontvangt eigen financiering vanuit het Rijk.

Overig

Ook bij andere gemeenten in de regio is bekend dat de gemeente Haarlemmermeer een woonvoorziening heeft voor de specifieke doelgroep jonge statushouders. Wanneer bij een vrijkomende plek, de gemeente zelf geen passende kandidaten heeft, wordt in de regio gekeken of daar wel een woningzoekende binnen de bedoelde doelgroep op zoek is naar huisvesting. De gehuisveste statushouder telt dan mee in de taakstelling van de gemeente Haarlemmermeer, omdat de gemeente zelf investeert in het project. Het doel hierbij is om de specifieke doelgroep, jonge statushouders, een passende woonplek te geven.

Effecten woonvorm

In dit project is het belangrijkste maatschappelijke effect voor de doelgroep zelf. De effecten van het project op de doelgroep zijn dat de jonge alleenstaande statushouders weer een veilig thuisgevoel krijgen. Doordat ze in het project steeds meer zelfstandig leren wonen en bijdraagt aan de integratie, wordt ook een bijdrage geleverd aan de kansen en mogelijkheden voor de toekomst.

Voor de omgeving is het belangrijk dat er geen overlast plaatsvindt. Dit is tot op heden ook niet het geval geweest.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Het is essentieel dat er bestuurlijke ondersteuning is van een dergelijk initiatief. Omdat er sprake is van samenwerkingen die in een reguliere situatie niet van toepassing zijn, is er naast directe middelen ook ruimte en tijdsinzet nodig om dergelijke projecten op een goede manier van de grond te krijgen en uit te werken.

In de toekomst verkent de gemeente de opties om in samenwerking met woningcorporaties op te zetten rondom het vastgoedbeheer en sociaal beheer, en werkt de gemeente mee aan de pilot flexibele asielopvang en flexwonen om dit soort projecten mogelijk verder uit te breiden.

Bronnen

- Interview: mevrouw Sanders, Gemeente Haarlemmermeer, 21 januari 2020;
- Gemeente Haarlemmermeer (2016) Nota van B&W: Transformatie Lutulistraat 140.
Geraadpleegd via: <https://onlinehaarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=fa3b86c2-f467-4d95-8bfb-f0899ff66f95>.
- Gemeente Haarlemmermeer (2018) Notitie gemeenteraad: Voortgang uitvoering sociaal programma statushouders. Geraadpleegd via: <https://onlinehaarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=560709e3-dbb4-4ae9-85f4-2a40045dce97>

Case 15 Tiny houses, Tinga (Sneek)

Algemene informatie

In 2015 was er een relatief grote instroom van asielzoekers. Sneek had toen te maken met een huisvestingsvraagstuk voor de statushouders in de gemeente. Woningcorporatie Accolade, verantwoordelijk voor de huisvesting, heeft toen gekeken naar nieuwbouwoplossingen. De tiny houses van Heijmans bleken de snelste oplossing te zijn, doordat het om prefab-woningen gaat.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Accolade heeft aan Heijmans opdracht gegeven om twintig tiny houses te realiseren in de wijk Tinga. De totale oppervlakte bedraagt 900 m², gemiddeld 39 m² per woning. De helft wordt via het COA verhuurd aan statushouders; de andere helft verhuurt Accolade zelf aan reguliere huurders. De statushouders zijn meestal alleenstaanden, tenzij er gezinshereniging optreedt. In het geval van de reguliere huurders betreft het meestal wat oudere jongeren, hoewel de inschrijving open is voor iedereen. Er worden tijdelijke huurcontracten van twee jaar gesloten, met eventueel nog twee jaar verlenging.

De woningen hebben geen eigen tuin – alleen een terras. Er is wel een gezamenlijk binnenhof. Er is een nabijgelegen wijkcentrum waar de bewoners terecht kunnen voor onder andere sportactiviteiten.

Sociaal beheer

Het sociaal beheer bij de tiny houses is gericht op zelfredzaamheid. Accolade onderneemt niet structureel sociaal beheer activiteiten, maar stimuleert initiatieven van de bewoners. Het binnenhof is door de bewoners zelf ingericht; daar ontstaan sociale contacten. Voor sociale activiteiten wordt doorverwezen naar het wijkcentrum – de wijkbewoners doen hun best om de activiteiten onder de aandacht te brengen.

Organisatie en rolverdeling

Accolade heeft de tiny houses laten bouwen door Heijmans. De gemeente Sneek heeft de grond ter beschikking gesteld. Daarna is het sociaal beheer met name de verantwoordelijkheid geworden van de bewoners.

Financiering

Drie partijen hebben bijgedragen aan de financiering:

- Accolade heeft de meeste kosten van de bouw gedragen en draagt incidenteel vanuit haar leefbaarheidsfonds bij aan eenmalige kosten ter ondersteuning van het sociaal beheer. Gedacht moet worden aan onderhoudskosten van de collectieve tuin, bijdrage aan afvalcontainers en aanschafkosten van een gezamenlijke kerstboom;
- De provincie Friesland heeft een subsidie voor de nieuwbouw verleend, op voorwaarde dat er statushouders in de woningen geplaatst zouden worden (vier per woning). Deze subsidie was nodig om de begroting sluitend te maken;
- De gemeente Sneek heeft de grond om niet beschikbaar gesteld.

Desondanks blijkt dat het lastig is om het concept rendabel te maken. De huurprijs was eerst 580 euro per maand, maar om de huurprijs in lijn te brengen met het huurbeleid van Accolade (streefhuur 23 procent van maximaal redelijk) is de huurprijs verlaagd naar 400 euro per maand. Dit vereist dat de tiny houses een afschrijvingsperiode van 30 jaar hebben. Aangezien de woningen maar 10 jaar op dezelfde plaats mogen staan, betekent dat dat verplaatsing minimaal twee keer nodig zal zijn.

Effecten woonvorm

De bewoners zijn erg tevreden met de tiny houses en het algehele concept van de woonvorm. Tegen de verwachting in van Accolade willen de bewoners de woningen niet verlaten – dit is zichtbaar aan de lage mutatiegraad. Er ontstaan ook duidelijk contacten tussen de bewoners door de kleinschalige en collectieve opzet van de woningen.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Accolade heeft vooral lering getrokken uit het proces voorafgaande aan de realisatie van de tijdelijke woningen. Er ontstond namelijk weerstand van omwonenden tegen het plan van de tiny houses. Dit had niet zo zeer te maken met het feit dat er statushouders in gehuisvest zouden worden, maar vooral met de verwachtingen van de omwonenden. Zij hoopten op herontwikkeling van de wijk, met nieuwbouw koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. Accolade heeft de onrust weggenomen met inspraakavonden. Als gevolg daarvan zijn er bouwkundige wijzigingen gedaan: de woningen zijn gedraaid en er is meer openbaar groen toegevoegd in vergelijking met de oorspronkelijke plannen.

Bronnen

- Interview: mevrouw D. Slatman, Accolade, 15 januari 2020.
- <https://www.kis.nl/sites/default/files/gemengd-wonen-met-statushouders.pdf>
- <https://www.accolade.nl/over-accolade/nieuws/vrijstaand-wonen-op-39m2-eeen-droom-die-uitkomt/>
- <https://www.accolade.nl/projecten/tinga-tijdelijke-woningen/>

Case 16 Welkom, Veenendaal

Algemene informatie

Welkom is een sociale onderneming uit Veenendaal die is voortgekomen uit het Right to Challenge-project: een aansporing vanuit de gemeente om private initiatieven naar oplossingen te laten zoeken voor maatschappelijke vraagstukken. De onderneming biedt op dit moment in een voormalige bibliotheek in Veenendaal tijdelijke huisvesting aan mensen met uiteenlopende hulpvragen op het gebied van wonen, leren en werken. Genoemd wooncomplex 'Welkom' is geopend in 2017 en biedt voor een periode van maximaal 2 jaar tijdelijke woonruimte aan kwetsbare mensen in de leeftijd van 18 tot 70 jaar.

Het concept van Welkom is gericht op integratie van wonen, werken, leren en zorg in één concept. Daarmee onderscheidt Welkom zich van de bestaande hulpverlening waar mensen met financiële, sociale of zorggerelateerde problemen die geen woonruimte kunnen vinden, in hun gemeente vaak te maken hebben met verschillende loketten die niet altijd optimaal op elkaar zijn afgestemd.

Naast de vestiging van Welkom in Veenendaal wordt momenteel ook gewerkt aan de opening van een vergelijkbaar woonconcept in het nabijgelegen Ede. Deze nieuwe vestiging telt in totaal 99 units en wordt binnenkort geopend.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Het complex in Veenendaal van Welkom telt in totaal 81 wooneenheden en is speciaal hiervoor verbouwd. In het gebouw was aanvankelijk de plaatselijke bibliotheek gevestigd, maar na sluiting stond het pand gedurende een aantal jaren leeg.

De appartementen in Welkom kunnen worden gehuurd voor een periode van maximaal 2 jaar en worden gemeubileerd aangeboden. Naast de wooneenheden is in het gebouw ook een gemeenschappelijke ruimte aanwezig waar men andere bewoners kan ontmoeten en waar kan worden gekookt. In het gebouw zijn tevens de kantoren gevestigd van de verschillende hulpverleners en klaslokalen voor het ROC. In de plint van het gebouw is verder een sportschool gevestigd.

Sinds de start zijn circa 190 mensen vanuit Welkom doorgestroomd naar andere woonruimten van onder andere Patrimonium Woonservice dat gehuisvest is in een nabij gelegen kantoorpand.

Sociaal beheer

Welkom is geen begeleid wonen, maar de organisatie werkt wel samen met verschillende zorgpartijen en leerinstanties. Er is een werk- en leermanager in dienst. Zij helpen bewoners bij het vinden van een opleiding en begeleiden de bewoners gedurende de studie. Ook heeft Welkom begeleiders op het gebied van financiën of zorg. Door vrijwilligers wordt drie maal per week gekookt voor de bewoners.

Organisatie en rolverdeling

Welkom is een particuliere onderneming die zichzelf moet bedruipen. De onderneming komt in principe niet in aanmerking voor subsidies en is voor de bekostiging aangewezen op de bijdragen van de bewoners. De gemeente was in begin sceptisch tegenover het initiatief, maar werkt inmiddels enthousiast mee. Omdat op de voormalige bibliotheek al een woonbestemming rustte was aanpassing van het bestemmingsplan door de gemeente niet noodzakelijk. In het complex zijn vertegenwoordigingen van verschillende zorginstellingen en welzijnsorganisaties aanwezig. Bewoners kunnen zowel intern als externe zorg zoeken.

Financiering

Het wooncomplex in Veenendaal is niet in eigendom van Welkom maar wordt gehuurd van een andere partij. De kosten die Welkom maakt moeten in principe worden gedekt uit de verhuur van de appartementen aan de bewoners en de bijdrage die wordt gevraagd voor de servicekosten. De huur van een appartement bedraagt momenteel circa 600 euro. Hier bovenop komt een bedrag van circa 250 euro aan servicekosten.

Voor de bekostiging van de zorg kunnen bewoners in voorkomende gevallen een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) waarvoor in dit geval de gemeente Veenendaal verantwoordelijk is.

Bij opening van het complex in 2017 werden aanvankelijk ook bewoners van buiten Veenendaal toegelaten. Dit leidde in een aantal gevallen echter tot huurachterstanden en betalingsproblemen omdat het enige tijd kost voordat bewoners zijn ingeschreven in de nieuwe gemeente en ook daadwerkelijk een uitkering ontvangen. Om dit probleem op te lossen heeft Welkom inmiddels met een aantal omliggende gemeente afspraken gemaakt over de garantstelling van de betaling.

Effecten woonvorm

Met de komst van Welkom wordt een voorziening geboden waarbij kwetsbare groepen uit de samenleving tijdelijke huisvesting wordt geboden en worden geholpen om weer volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving. De integratie van verschillende typen van ondersteuning (waaronder sociaal beheer en financieel beheer) betekent ook dat de drempel voor hulpverlening voor de doelgroep wordt verlaagd en de kans op een succesvolle herentree in de samenleving wordt vergroot.

Een belangrijk voordeel van het woonconcept dat wordt aangeboden is het feit dat men er individueel kan wonen, maar tegelijkertijd via de gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen ook sprake is van een ontmoetingsplek. Daarbij komt dat door Welkom ook een structuur wordt geboden en men niet geïsoleerd van de samenleving komt te staan.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Een van de belangrijke leereffecten tot nu toe is dat men niet alle kwetsbare groepen ook daadwerkelijk kan helpen, zeker ook omdat het concept is gebaseerd op tijdelijk wonen en het de bedoeling is dat bewoners uiteindelijk ook passende werkgelegenheid vinden en dus in staat zijn om zichzelf te redden. Een van de lastige groepen zijn bijvoorbeeld de verslaafden die in de praktijk moeilijk naar werk begeleid kunnen worden.

Een belangrijke randvoorwaarde is ook de tijdelijkheid van het huurcontract. Hierdoor ontstaat een extra stok achter de deur waardoor bewoners weer sneller aan het werk komen. Zonder de mogelijkheid van tijdelijke contracten is doorstroming in het complex lastig.

Het huisvesten van bewoners uit andere gemeenten heeft tot problemen geleid omdat het enige tijd kost voordat men een uitkering in de nieuwe woongemeente krijgt. Welkom heeft dit (gedeeltelijk) opgelost door afspraken te maken met een aantal gemeenten over garantstelling voor de bijdrage aan de bekostiging.

Hoewel de samenwerking met de gemeente aanvankelijk wat stroever verliep weet men inmiddels elkaar te vinden. Door transparant te zijn en elkaar te informeren wordt het makkelijker om voorkomende problemen op te lossen en te voorkomen. Een van de aandachtspunten is nog de bekostiging van collectieve voorzieningen. Welkom betaalt deze kosten nu zelf uit de opbrengsten van de bewoners en via de inzet van vrijwilligers, maar denkbaar is ook dat gemeente hierbij (via

bijvoorbeeld subsidieverlening) een actievere rol gaat spelen. Het feit dat Welkom een private onderneming is maakt dit in de praktijk echter tot op heden lastig.

Bronnen

Interview: Cora van de BovenKamp (Directeur en oprichter Welkom), Edward van Leeuwen (Opgavemanager Sociaal Domein, Gemeente Veenendaal)

<https://wijhetenwelkom.nl/wat-doen-we/vitaliteit/>

<https://www.overheidvannu.nl/actueel/artikelen/2019/05/21/%E2%80%98welkom-wil-mensen-weer-zelfstandig-laten-wonen-en-leven%E2%80%99>

https://vng.nl/sites/default/files/2019-11/p31_factshflexw-samen_def2.pdf

Case 17 Woonzorgplein Ethelto, Rijssen

Algemene informatie

Eltheto is een woonzorgplein voor zowel vitale als zorgbehoevende bewoners. Het bestaat uit vijf verschillende gebouwen die worden verbonden door een gedeelde tuin en openbare faciliteiten. Eltheto is vier jaar geleden gerenoveerd vanuit een oud verzorgingstehuis.

Voorkant van Eltheto



Carintreggeland verzorgt patiënten met somatiek en met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag. Daarnaast zijn er GZ-patiënten; dit zijn voornamelijk personen met het syndroom van Down; zij worden door Philadelphia verzorgd. Ten slotte zijn er reguliere senioren die een woning huren van woningcorporatie De Goede Woning.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Het woonzorgplein bestaat uit vijf verschillende gebouwen. In Eltheto (Carintreggeland) zijn er 52 wooneenheden, waarvan 20 voor somatiek en 32 voor psychogeriatric. Verder zijn er op het complex ook De Roef (Philadelphia) met 20 wooneenheden voor GZ-patiënten, De Reling/'t Lentfert en Landvast (De Goede Woning met ca. 60 zorgappartementen voor senioren).

In het multifunctionele gebouw De Bolder zijn op de begane grond gemeenschappelijke ruimten van de partijen te vinden. Het gaat om woon- en eetruimte, een dagbestedingslocatie en kantoorplekken voor de medewerkers. Op de verdiepingen zijn er de seniorenwoningen van De Goede Woning. Tevens zijn er voorzieningen: een podoloog, kapper en restaurant. In het restaurant kan voor 10 euro per keer een driegangenmenu genuttigd worden. Tot slot is er een groene openbare ruimte met jeu de boules baan en moestuin waar samenkomen wordt gestimuleerd.

Sociaal beheer

Het woonzorgplein is zo opgezet door architectenbureau 2by4 architects, dat het ontmoeting en uitwisseling stimuleert. “Een samenleving in het klein”, zoals de locatiemanager aangeeft. Er vinden gezamenlijke activiteiten plaats, waaronder bingoavonden, kerkdiensten en creatieve clubjes. Tevens zijn er een dependance van de bibliotheek en gym.

De activiteiten zijn zo veel mogelijk opengesteld voor de gehele wijk. Dat is te zien aan het feit dat er wijkbewoners meedoen aan creatieve activiteiten en dat zowel 1 keer per maand een viskraam als 1 keer per maand een patatkraam bij Eltheto staan waar de hele wijk op af komt. Ook de basisschool komt regelmatig met kinderen op bezoek. De kinderen en ouderen spelen dan samen. Soms sluiten de patiënten met Downsyndroom aan (onder begeleiding).

Tevens vindt er uitwisseling van personeel plaats ter bevordering van de bedrijfsvoering en leefbaarheid. Zo is er een gezamenlijke muziekdocent (van Carintreggeland en Philadelphia) die muzikale activiteiten aanbiedt en zorgt Carintreggeland voor opleiding van het personeel van Philadelphia – onder andere ter ondersteuning van dementerende patiënten met Downsyndroom – en omgekeerd.

Bij Carintreggeland bestaat het gevoel dat er meer activiteiten rondom sociaal beheer ontplooid zouden kunnen worden. De binnenplaats wordt momenteel niet structureel gebruikt: in samenwerking met De Goede Woning zou deze tot ontmoetingsplek getransformeerd kunnen worden.



Voorbeeld van gezamenlijke eetruimte in Eltheto

Organisatie en rolverdeling

Er zijn vier soorten partijen betrokken bij het sociaal beheer: de zorg- en welzijnsorganisaties Carintreggeland en Philadelphia, woningcorporatie De Goede Woning, de bewoners en vrijwilligers.

Carintreggeland en Philadelphia leveren allebei personeel (8 afdelingen met 10-12 medewerkers; en vanuit beide organisaties is er een huismeester) en financiën voor collectieve aanpassingen in Eltheto. De Goede Woning is de verhuurder van de seniorenwoningen boven de Bolder. De Goede Woning ontplooit geen sociaal beheeractiviteiten. Philadelphia en Carintreggeland hebben hun eigen gebouwen in hun eigen beheer. In goed overleg met alle partijen gezamenlijk is het woonplein gebouwd.

Onder de bewoners worden er koppels gemaakt waarvan de een zorgvragend en de ander zorgdragend kunnen samen blijven wonen. Er wordt wel aangegeven dat de inbreng van de vitale ouderen zou nog groter kunnen zijn. Mantelzorgers blijven eveneens welkom. Vitale ouderen uit de buurt helpen bijvoorbeeld mee als vrijwilliger. Sommige vrijwilligers helpen mee om te koken bij Philadelphia en anderen onderhouden de tuin. Er zijn circa 100 vrijwilligers van Carintreggeland betrokken. Daarnaast zet Philadelphia ook nog vrijwilligers in.

De gemeente speelt geen rol in het sociaal beheer.

Financiering

Carintreggeland en Philadelphia dragen de kosten van het sociaal beheer. De betalingsbereidheid van beide partijen is groot. Er heerst onderling vertrouwen, waardoor er geen strikte afspraken over inbreng zijn gemaakt. Nu eens betaalt Carintreggeland, dan weer Philadelphia. Er is sprake van 'low budget' uitgaven voor het sociaal beheer – in de orde van grootte van enkele duizenden euro's. Dit zorgt er ook voor dat men flexibel blijft. Als de uitgaven groter zouden zijn, dan was een contractuele overeenkomst noodzakelijk geweest. Er is wel behoefte vanuit Carintreggeland om meer kosten te delen met Philadelphia. Bijvoorbeeld een gezamenlijke huismeester en een gezamenlijk nachtkantoor.

Effecten woonvorm

De onderlinge ondersteuning door de bewoners en de organisaties wederzijds levert positieve effecten op. De verbondenheid tussen de verschillende doelgroepen wordt versterkt.

De belangrijkste succesfactor is de inzet van vrijwilligers.

Leereffecten en ondersteuning

Carintreggeland zou graag verdere samenwerking met de andere partijen zien. Zij beseft dat dit voor een deel vraagt om meer eigen inzet: 'lef tonen'. Daarnaast is meer inzet gewenst van de gemeente, De Goede Woning, en ook van de vitale ouderen die in staat zijn om meer inzet te tonen.

Er is daarnaast behoefte aan meer stabiliteit in de activiteiten, om te voorkomen dat het bij incidentele activiteiten blijft. Dit ligt deels aan de inzet van vrijwilligers, maar ook aan het feit dat er geen gevoel van urgentie is – de situatie is al redelijk naar tevredenheid van de betrokken partijen.

Bronnen

- Interview: mevrouw Hoek, Carintreggeland, 27 januari 2020.
- <https://www.kcwz.nl/doc/zorgvastgoed/Zorgvastgoed-met-toekomst-Eltheto.pdf>
- <https://archello.com/project/housing-and-health-care-complex-eltheto-for-the-next-generation-of-elderly>
<https://www.tubantia.nl/rijssen-holten/japanners-kijken-hun-ogen-uit-bij-eltheto-in-rijssen~ac7627e4/>

Case 18 Zandewierde, Hummelo

Algemene informatie

Het project Zandewierde in Hummelo is in 2015 ontstaan als 'Magic-Mix' concept, oftewel gemengd wonen. Er was sprake van een huisvestingsvraagstuk rondom de instroom van statushouders. De huuropzegging van een geschikt pand, door een zorgpartij, zorgde voor kansen op dit vlak. Vanuit de dorpsraad kwam de wens om het pand niet geheel ter beschikking te stellen voor statushouders, maar deze te mixen met jongeren, waarvoor ook een huisvestingsvraagstuk op tafel lag. De dorpsraad werd hierin gesteund door woningcorporatie Sité.



Project Zandewierde (Bron: Sité)

De gemeente Bronckhorst en de corporatie zijn vervolgens, samen met bewoners van het dorp, gezamenlijk aan de slag gegaan met het uitwerking van het concept. Uiteindelijk kwamen er vier belangrijke randvoorwaarden naar voren:

- Zorg ervoor dat er niet alleen maar alleenstaanden kunnen wonen, maar ook gezinnen.
- Zet de woningen voor jongeren in voor jongeren uit Hummelo en omgeving.
- Behoud de gemeenschappelijke ruimten die in het pand aanwezig zijn, voor bewoners en omwonenden.
- Zorg voor goed beheer en toezicht in het pand.

Deze randvoorwaarden zorgden voor draagvlak, en de onrust rondom het concept, was hiermee over. Na de verbouwing van het pand, zijn de nieuwe bewoners er in 2017 komen wonen.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Uiteindelijk zijn er 17 studio's en 3 appartementen in het pand gerealiseerd. De studio's zijn geschikt voor eenpersoonshuishoudens en in de appartementen kunnen gezinnen wonen. alle woningen hebben een eigen keuken en badkamer.

De mix is gerealiseerd door de woningen om en om te verhuren aan statushouders en jongeren. Er zijn geen aanvullende voorwaarden gesteld aan de bewoners om in het pand te mogen wonen. Wel is er vooraf in gesprek met potentiële bewoners aandacht besteed aan wat het wonen in het project betekent.

Daarnaast is er in het pand een centrale ontmoetingsruimte aanwezig, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, maar waar bijvoorbeeld ook computers staan. Aangrenzend is ook een grote gemeenschappelijke keuken gerealiseerd. Ook de wasruimte is een gemeenschappelijke ruimte voor alle bewoners.

Sociaal beheer

Voor het sociaal beheer in het pand is een sociaal beheerder aangesteld voor 5 tot 10 uur per week, die voor het pand contactpersoon is rondom alles wat met wonen te maken heeft. Deze sociaal beheerder is vaak aanwezig in het gebouw en probeert een vertrouwensband met de bewoners op te bouwen, onder meer door kennis met ze te maken en te praten over het wonen in het project.

Daarnaast wordt de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ook ingezet voor activiteiten rondom sociaal beheer, zowel binnen het pand, als met omwonenden. Voor extern gebruik van de

ontmoetingsruimte geldt de voorwaarde dat de activiteit een relatie moet hebben tot de locatie en de bewoners, en op deze manier meerwaarde creëert.

Een voorbeeld: een huisarts signaleerde dat er in Hummelo een groep eenzame ouderen was, en zocht naar een ontmoetingsruimte voor een koffie uurtje. Uiteindelijk is de gemeenschappelijke ruimte in Zandewierde hiervoor ingezet, waarbij de bewoners helpen bij het koffie uurtje. Het doel hierbij is dat de verbinding twee kanten op zou werken. Dit is tot op heden nog niet voldoende van de grond gekomen, maar wordt nu weer actiever opgepakt.

Wat betreft het interne sociaal beheer, is de doelstelling dat uiteindelijk een groep bewoners zelf verantwoordelijk wordt voor het sociaal beheer en de ruimten in en rondom het complex. Hiervoor zijn gemeenschappelijke ruimten essentieel. Tot dit stadium is bereikt, is er zeker een externe sociaal beheerder nodig, om ervoor te zorgen dat iedereen prettig met elkaar kan wonen.

Een voorbeeld: de gemeenschappelijke keuken is gerealiseerd, met de gedachte dat de bewoners hier samen zouden kunnen koken en elkaar konden ontmoeten. Uiteindelijk werd het door het hele gebouw gebruikt voor de vaatwasser en ging men hier feestjes vieren. Hierop heeft de sociaal beheerder vervolgens enkele voorwaarden voor het gebruik ingesteld: iedereen mag de keuken gebruiken, in overleg ook voor groepen, mits deze schoon en netjes wordt achtergelaten.

Organisatie en rolverdeling

De belangrijkste samenwerkingspartners in het project zijn woningcorporatie Sité en de gemeente Bronckhorst. De corporatie is eigenaar van het pand, organiseert het vastgoedbeheer en heeft zorggedragen voor de verbouwing. Bij de realisatie heeft de corporatie de gemeente gevraagd om een bijdrage te leveren in het sociaal beheer, waarop de gemeente het gehele sociaal beheer ten aanzien van het gemengd wonen concept voor haar rekening heeft genomen en een sociaal beheerder heeft aangesteld.

Het fysiek beheer en sociaal beheer zijn in dit geval dus belegd bij verschillende partijen en hebben geen directe relatie met elkaar in de uitvoering. De sociaal beheerder en fysiek beheerder stemmen eens in de twee weken met elkaar af, zodat beiden weten wat er speelt en een totaal beeld hebben. Hierbij is nog van belang dat de sociaal beheerder vanuit de gemeente zich voornamelijk bezig houdt met de ontwikkeling van het concept, verbindende activiteiten en de naleving van de huisregels. Bij complexere problemen wordt samengewerkt met de sociaal beheerder en/of de wijkconsulent van Sité.

Naast de corporatie en de gemeente heeft de dorpsraad een belangrijke rol gespeeld in de realisatie van het project. Met name om draagvlak te creëren in het dorp en de angst en weestand weg te nemen. Dit heeft uiteindelijk goed gewerkt, want er zijn geen klachten en problemen met omwonenden.

Verder is ook Vluchtelingenwerk betrokken bij het project, met name gericht op de hulp en begeleiding van statushouders.

Financiering

De financiering van het project wordt hoofdzakelijk gedragen door de gemeente en de corporatie. De gemeente betaalt het sociaal beheer en de corporatie het vastgoedbeheer. Deze samenwerking in financiering is tot stand gekomen vanuit de gedachte dat men gezamenlijk verantwoordelijk is voor het slagen van het gemengd wonen concept.

Het sociaal beheer wordt door de gemeente betaald uit de algemene middelen. Op dit moment wordt hiervan een deel betaald uit de middelen voor combinatiefunctionarissen, omdat de huidige beheerder ook op deze taken inzet. Deze middelen worden voor 40% door het Rijk betaald en voor 60% door de gemeente zelf.

Vanuit de gedeelde verantwoordelijkheid heeft de gemeente ook een eenmalige bijdrage gedaan aan de inrichting van gemeenschappelijke ruimten. Ook hebben de gemeente en de corporatie gezamenlijk een hek betaald, waar de locatie grensde aan de tuin van een bezorgde omwonende.

Effecten woonvorm

De doelstelling met het realiseren van het gemengd wonen concept, was dat de bewoners iets voor elkaar zouden kunnen betekenen: elkaar helpen en verder brengen. Om deze meerwaarde ook daadwerkelijk te realiseren blijkt sociaal beheer en continuïteit hierin essentieel, met name in de opbouwfase.

Tot op heden is de sociaal beheerder vier keer vervangen. Onder meer omdat het lastig bleek de uren voor dit pand te combineren met andere gemeentelijke werkzaamheden rondom de integratie van statushouders: een groot verschil in schaalniveau wat het lastig maakt de energie te verdelen. Tussen de verschillende aangestelde beheerders, zat het pand ook enkele maanden zonder sociaal beheerder. Hierdoor kwam de meerwaarde van het concept tot op heden (2020) nog niet voldoende van de grond.

Naast deze meerwaarde, zijn de effecten voor de omgeving en de leefbaarheid van het dorp, zoals beoogd. De realisatie van het project heeft woningen opgeleverd voor statushouders en jongeren, waarvoor beide doelgroepen een huisvestingsvraagstuk lag. Daarnaast zijn ook de omwonenden goed meegenomen, en heeft de realisatie de leefbaarheid voor deze groep niet negatief beïnvloed, waar deze groep oorspronkelijk wel bang voor was.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Dat de corporatie en de gemeente vanaf het begin hebben samengewerkt, heeft ertoe geleid dat de realisatie voorspoedig is verlopen: men kon snel schakelen en pleegden beiden inzet om de realisatie ook daadwerkelijk van de grond te krijgen. Lokale betrokkenheid is hierin erg belangrijk geweest.

Rondom het van de grond krijgen van 'nieuwe woonvormen', in het licht van maatschappelijke opgaven, komt naar voren dat er snel naar de corporatie gekeken wordt. De corporatie is hier vaak niet op toegerust en moet voor het ontwikkelen en realiseren van deze nieuwe woonvormen ook expertise inhuren, daarnaast kost het realiseren samen met bewoners en huurders veel tijd, zonder dat men hier doorgaans in tegemoet gekomen wordt. Een subsidie of ondersteuning op dit vlak, van conceptontwikkeling, vanuit de overheid zou een passende oplossing zijn, waar tot op heden nog geen ondersteuning in geboden wordt.

Bronnen

- Interviews:
 - Mevrouw Rijpert, Sité Woondiensten, 20 januari 2020;
 - Mevrouw Pierik, gemeente Bronckhorst, 25 februari 2020.

Case 19 Ordune van Zayaz, Den Bosch

Algemene informatie

In het voormalig hoofdkantoor van woningcorporatie Zayaz zijn 57 tijdelijke woningen gerealiseerd voor spoedzoekers en statushouders (Ordune). Dit als antwoord op de druk op de sociale woningmarkt en de komst van statushouders. De zelfstandige wooneenheden zijn in het voorjaar van 2017 opgeleverd en worden tijdelijk verhuurd) op basis van de Leegstandwet. Het complex huisvest relatief veel mensen met een kwetsbaarheid.

Woonvorm, voorzieningen en ondersteuning

Het totaal van 57 woningen voor tijdelijke huisvesting in Ordune bestaat uit 41 éénpersoons-woningen en 16 iets grotere. Het complex kent een gemeenschappelijke ruimte, waar bewoners en een kerkgemeenschap gebruik van kunnen maken. De kerkgemeenschap huurt tevens kantoorruimte in het pand en organiseert activiteiten voor de buurt, waar bewoners ook welkom bij zijn.

Sociaal beheer

Gezien de omvang en de indeling van het pand (een corridor, kleine appartementen) en de verwachte hoge mutatiegraad, is bij Ordune vanaf het begin sterk ingezet op sociaal beheer. Er werd een gastheer/-vrouw aangesteld en voor beveiliging rond het complex gezorgd, inclusief camera's. De inzet van een gastheer/-vrouw en beveiliging bleek na 1 jaar niet meer nodig. Wel heeft Ordune een complexbeheerder voor 6 uur per week, wat meer is dan gemiddeld. Er is een relatief kleine groep kwetsbare bewoners, de impact hiervan op de leefbaarheid is echter groot. Daarnaast wordt in het kader van sociaal beheer een intakegesprek gevoerd met alle nieuwe bewoners. Zij krijgen informatie over de woning en leefbaarheidsregels die gelden. Daarnaast is een belangrijke functie van het intakegesprek vanuit de organisatie om een beeld te krijgen of de persoon past binnen de huidige groep bewoners. Naar aanleiding van het intakegesprek zijn er ook wel eens kandidaat-huurders geweigerd. Op individuele basis worden met bewoners afspraken gemaakt over eventuele aanvullende begeleiding, bijvoorbeeld woonbegeleiding vanuit de zorg.

Organisatie en rolverdeling

Zayaz is als corporatie verantwoordelijk voor verhuur en beheer.

In verband met de kwetsbaarheid van een groot deel van de bewoners, vindt Zayaz het belangrijk samen te werken met de gemeente, maatschappelijk werk en maatschappelijke opvang om samen na te denken over het bieden van maatwerk aan kwetsbare bewoners. Dit vraagt om afstemming en elkaar beter leren kennen.

Financiering

De meer dan gemiddelde inzet van de complexbeheerder, wordt door Zayaz gedragen.

Effecten woonvorm

Ordune biedt een (huisvestings)oplossing voor mensen die tijdelijk zonder woning zijn, vaak mensen in een kwetsbare situatie of fase van hun leven. Hiermee kunnen we een positieve bijdrage leveren.

Gelijktijdig zijn op twee andere locaties 64 woningen met een tijdelijke bestemming gerealiseerd. Deze woningen zijn in eerste instantie verhuurd voor periodes van 2 jaar; op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt. De praktijk leert dat niet elke bewoner binnen 2 jaar toe is aan of in staat is tot doorverhuizen. De tijdelijkheid van een contract levert voor veel bewoners stress op. Bovendien kost elke verhuizing veel geld. In nieuwe projecten worden nu alternatieve contractvormen bekeken, bijvoorbeeld voor onbepaalde tijd voor de duur van de vergunning.

Leereffecten en gewenste ondersteuning

Omdat de praktijk laat zien dat tijdelijkheid van contracten voor bewoners belemmerend kan werken, is de oproep aan de minister te kijken naar wettelijke kaders die flexibilisering qua duur van huurcontracten (bijv. verlenging met nog eens twee jaar) toestaat.

Daarnaast is sociaal beheer een kerntaak voor een corporatie, maar als beheer overgaat in zorg of veiligheid, dan is samenwerking met andere organisatie cruciaal. Twee signalen/boodschappen die Zayaz dan ook mee wil geven aan het ministerie van BZK zijn:

- de Wet Doorstroming Huurmarkt biedt kansen, maar tegelijkertijd zien we de effecten van de beperkingen (zie hierboven). De corporatie is graag bereid hier in de evaluatie over mee te denken, en alternatieven op te doordenken;
- het effect van een aantal ontwikkelingen (tijdelijke woningen, druk op de uitstroom vanuit de opvang, ontwikkelingen in de zorg, etc.) maakt dat Zayaz soms een doelgroep aanspreekt in de woningen die het zwaar heeft, een kort lontje of geen lontje. Dit vraagt intensief sociaal beheer. Tegelijkertijd is de vraag waar de grens ligt tussen sociaal beheer en zorg & veiligheid. Het is m.a.w. niet vanzelfsprekendheid dat sociaal beheer bij de corporatie ligt en/of er moeten goede afspraken komen met zorg en overheid.

Bronnen

- Interview: mevrouw Simone van Raak, 11 februari 2020
- <https://docplayer.nl/60306035-Jaarstukken-woningcorporatie-zayaz-in-s-hertogenbosch.html>
- <https://www.ad.nl/den-bosch/met-een-klein-gezin-in-een-tijdelijke-rijtjeswoning-in-den-bosch~ae9b94e9/?referrer=https://www.google.com/>

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas