



Het complex



Amber (rechts) drinkt bijna elke dag thee met Esther

WOONEXPERIMENTEN MET DE MAGIC MIX

# ‘IK HEB WEER EEN THUIS’



Cora van de Bovenkamp

**Een ondernemer met een hart, zo noemt Cora van de Bovenkamp zichzelf. De directeur van Welkom in Veenendaal is een nieuw woonconcept begonnen – zonder financiële hulp van de gemeente. Een mix van bijna tachtig bijzondere bewoners. ‘Elke gemeente worstelt met deze groep.’**

TEKST: JESSICA MAAS, BEELD: SIMONE MICHELLE DE BLOUW

**D**e 19-jarige Amber zit achter de balie van het appartementencomplex. De hal oogt ruim, licht en nieuw, net als de rest van het gebouw. Een paar middagen per week is ze hier te vinden. Vrijwillig. Vrolijk zwaait ze naar een bewoner. “Dag meis.”

Amber, die al een heel leven achter de rug heeft, is een van de eerste bewoners van Welkom in Veenendaal. Ze is dolblij met haar gemeubileerde appartement. “Toen Cora me tijdens de verbouwing de moodboards liet zien, kon ik het niet geloven. Het lijkt wel een Van der Valk hotel! En de inrichting is precies mijn smaak.”

Moussa (49) die even komt buurten, is het met haar eens. Hij voelt zich hier veel beter dan bij de maatschappelijke opvang waar hij eerst zat. “Hier proberen ze je echt te helpen; en we helpen mekaar. We eten ook twee keer per week samen, de moeder van Cora kookt dan.” Amber: “Na jaren heb ik weer een thuis.”

## DROOM

De Cora over wie de bewoners het hebben is Cora van de Bovenkamp, directeur van Welkom. Welkom is haar initiatief, haar droom. Het idee ontstond in Dordrecht, waar ze in de makelaardij werkte. “We hadden daar een complex met units van zestien vierkante meter met gemeen-



Pim heeft een woning op de benedenverdieping en maakt twee uur per dag schoon in het complex

schappelijke ruimtes. Het werd niet bewoond door studenten, maar door allerlei mensen tussen de 23 en 60 jaar.” Ze schudt haar hoofd. “Het was er vies en alle bewoners zaten in de problemen. Ik zag alle instanties dagelijks voorbijkomen. Dan stond er weer een deurwaarder in mijn kantoor. Of een hulpverlener die zijn cliënt niet kon bereiken.” De bewoners klopten ook bij haar aan. “Ik voelde me steeds vaker maatschappelijk werker in plaats van makelaar.” Zo groeide haar idee voor een nieuw woonconcept. “Vanuit mijn ondernemerschap, dus niet zozeer met een zorgbril op.”

Van de Bovenkamp liet een onderzoek uitvoeren, schreef een businessplan, zocht investeerders en ging in gesprek met gemeenten. “Het lijkt wel of ik het ei van Columbus heb gevonden. Alle gemeenten zitten met deze mensen die tussen wal en schip zijn gevallen in de maag.” Ze wijst erop dat mensen die uit een huurwoning worden gezet op een zwarte lijst terecht komen en vijf jaar lang niet bij een woningcorporatie kunnen aankloppen. “Maar ze moeten wél ergens wonen.” De gemeenten waarmee ze sprak, reageerden verbaasd op haar plannen. “Meestal

komt iemand om een bak met geld vragen. Ik niet. Waar is het addertje?, klonk het vaak.”

#### STRAK EN NIEUW

Samen met de investeerder besloot ze in Veenendaal, waar ze geboren is, te beginnen. Vorig jaar december werd een leegstaand kantorencomplex aangekocht en begon de verbouwing. De 81 gemeubileerde appartementen werden stuk voor stuk ingericht met mooie, nieuwe spullen. Van bed en bankstel tot pannen en digitale tv. Ook de gemeenschappelijke ruimte ziet er strak uit. “We hebben daar goed over nagedacht. Het geeft de bewoners een gevoel van eigenwaarde en ze hebben nu echt wat te verliezen.” Er werd contact gezocht met lokale partners. Inmiddels houden ook zorgverlener Zeker & Zorgeloos, Prio Bewindvoering en re-integratiebedrijf Talenta kantoor in het pand. Ook werkt Welkom samen met het roc en Delken & Boot op gebied van taal en ontwikkeling. Dat heeft grote voordelen. “We bieden geen begeleid wonen, maar zitten er wel bovenop. We willen mensen zelfredzaam en financieel gezond laten terugkeren naar de reguliere woningmarkt.”

#### SOCIAAL ONDERNEMER CORA VAN DE BOVENKAMP:

## ‘We zetten een streep door het verleden en kijken naar de toekomst’

In juni ging Welkom open. Velen in Veenendaal – omwonenden, gemeente en andere instanties – hielden het hart vast. Al die mensen met problemen bij elkaar, midden in een woonwijk, dat is vragen om problemen. En tachtig appartementen? Die krijgen ze nooit vol, dachten veel mensen. Van de Bovenkamp lacht: “Ik heb niets aan werving gedaan en geen enkele advertentie geplaatst. Mensen melden zich tot op de dag van vandaag zelf. We hebben negen appartementen vrij, voornamelijk doordat mensen zijn uitgestroomd.” Zijn er problemen? “Er is nog geen enkele klacht binnengekomen. Maar deze mensen moet je niet alléén in een woonwijk zetten.”

>



Gezamenlijke avondmaaltijd



Fadoua woont in een eenkamerappartement met haar kinderen van 1,2 en 3

Van de Bovenkamp vertelt over een bewoner die in zijn vorige woning steeds overlast veroorzaakte. “Niemand wist wat hij met hem aan moest; hij werd al gek als hij een agent zag. Maar hier heeft hij z’n plek gevonden. Ik hoor hem fluitend rondlopen. Hij heeft nu zelfs werk.” Maar Welkom is geen sprookje. Het plan om een paar mensen met een verslaving toe te laten, bleek een vergissing. “Dat gaf zoveel onrust, daar heb ik echt wakker van gelegen.” Het woonconcept valt of staat met de juiste mix, weet ze nu. Er wonen gezinnen, statushouders, ex-gedetineerden, plus pakweg tien mensen met grotere problemen. “Mensen met wie het spannend kan worden. Maar tegen iedereen die hier komt wonen zeg ik: ‘We zetten een streep door het verleden en kijken naar de toekomst.’” De bewoners moeten zich aan de regels houden. Zo betaalt iedereen zelf de huur. “Natuurlijk zijn we soms coulant en flexibel. Wie vanuit een andere gemeente hiernaartoe verhuist moet soms twee maanden wachten op hervatting van zijn uitkering. Daar houden we rekening mee.” Een ander regel is dat iedereen in Welkom elkaar begroet. “Dan leer je elkaar kennen en zo bouwen de bewoners ook weer een netwerk op.” Jeroen van der Velden van Plat-

form31 doet onderzoek naar experimenten met nieuwe vormen van flexwonen. De behoefte aan tijdelijke woningen groeit, evenals het aantal spoedzoekers. Dit staat haaks op de huurwoningmarkt die op veel plaatsen muurvast zit. “Er zijn veel mensen die snel een betaalbare woning nodig hebben, terwijl er tegelijkertijd veel vastgoed leeg staat.” Met de verhoogde vluchtelingeninstroom en de taakstelling om de nieuwe statushouders te huisvesten, hebben volgens hem veel gemeenten meer aandacht gekregen voor andere spoedzoekers – van de gescheiden man tot de arbeidsmigrant. Gemeenten onderzoeken hoe ze de flexibele woningvoorraad kunnen vergroten. “De afgelopen jaren zien we dat in deze leegstaande panden de zogenoemde *magic mix* wordt gehuisvest. Een spannende mix van bewoners, oud, jong, student, statushouder, mensen met een ggz-achtergrond, ex-gedetineerden. Soms komt het initiatief van woningcorporaties, maar we zien ook steeds meer sociale ondernemers opduiken die in het gat in het sociaal domein springen.” In het rapport ‘Magic Mix’ van Platform 31 dat in maart geactualiseerd is, komen vijftien uiteenlopende voorbeelden voorbij. Eenduidig is de *magic mix* niet. “Maar bijna alle

projecten zitten direct vol. Er is een grote groep mensen in Nederland die zich heeft uitgeschreven; niemand weet waar zij wonen. Deze uitstromers, zorgmijders vaak ook, zijn onzichtbaar en wonen soms onder erbarmelijke omstandigheden.” De kunst is – zoals ook Van de Bovenkamp ontdekte – om de juiste mensen bij elkaar te zetten. En ook het pandbeheer en de voorlichting aan omwonenden moet goed geregeld zijn, tipt Platform31. Van der Velden: “Gemeenten kijken vaak te veel naar de risico’s in plaats van naar de mogelijkheden. Een gemiste kans.” Als het aan Van de Bovenkamp ligt, wordt Welkom in meer gemeenten uitgerold. “Den Haag reageerde heel enthousiast en bracht onlangs alle mogelijk betrokken partijen bijeen aan een ‘versnellings tafel’. Ik geloof dat ik in Veenendaal in de hardste grond ben begonnen.”\*

## VERVOLGONDERZOEK

Begin 2018 komt het vervolgonderzoek van Platform31 uit, ‘De Magic Mix als zachte landing in de wijk’. Hierin ligt de focus op de meerwaarde van gemengde projecten voor bewoners met een ggz-achtergrond. Op 26 januari is in Utrecht de conferentie ‘Goede burens - Wat werkt in woongebouwen waar verschillende groepen mensen samenwonen?’