



Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen

Casusonderzoek naar tijdelijke woonvormen voor zorgdoelgroepen

Jeroen van der Velden en Ruben Bouwman (Platform31)

Johan van der Craats en Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen)

Uitgave

Platform31

Den Haag, september 2020

Auteurs: Jeroen van der Velden (Platform31), Johan van der Craats (Expertisecentrum Flexwonen), Ruben Bouwman (Platform31) en Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen)

Met dank aan: Dieter Bakker (Provincie Gelderland), Bob van Meijeren (ministerie van BZK), Victor Gijsbers en Emmy Schenk (Provincie Zuid-Holland), Susan van Klaveren en Lisan Jansen Lorkeers (Platform31), Bert van Putten (gemeente Harderwijk) en Christoffel Klap (Ons Doel).

Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Het Expertisecentrum Flexwonen

zet zich met een groot aantal partners bij overheden, woningcorporaties en marktpartijen in om betere huisvesting tot stand te brengen voor starters, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Samen bouwen we aan een flexibele schil in de woningmarkt.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Deel A - De hoofdlijnen	8
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doel en onderzoeksvragen	9
1.3 Aanpak	9
1.4 Selectie casussen	10
1.5 Eigenschappen casussen	10
1.6 Leeswijzer	11
2 Achtergronden	13
2.1 Veranderingen in de zorg	13
2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	15
2.3 Veranderingen in kwetsbare wijken	17
3 Randvoorwaarden voor succesvolle tijdelijke woonvormen voor cliënt-bewoners	19
3.1 De keuze voor vastgoed: enkele kenmerken	19
3.2 Het borgen van tijdelijkheid: huurcontracten en begeleidingsafspraken	20
3.3 De nieuwe bewoners: het proces van aanmelding tot toewijzing	20
3.4 Organisatie en inrichting van sociaal beheer	23
3.5 Het faciliteren van <i>community</i> -vorming	25
3.6 Wel of geen wederkerigheid?	25
3.7 In-, door- en uitstroom van bewoners	26
3.8 Het verwerven en behouden van draagvlak in de buurt	26
3.9 Bijdrage begeleidende zorgorganisaties voor succes	27
3.10 Tijdelijkheid: meerwaarde of risico voor functioneren van het project?	28
4 Meerwaarden van tijdelijke woonvormen voor cliënt-bewoners en zorgorganisaties	30
4.1 Meerwaarden voor cliënt-bewoners	30
4.2 Meerwaarde voor zorgorganisaties	37
5 Conclusies en aanbevelingen	39
5.1 Conclusies	40
5.2 Aanbevelingen	46
Deel B - Casusbeschrijvingen	48
Binder, Nijmegen	48
De Jozef, Alphen aan den Rijn	50

Kansrijk Wonen, Noord-Veluwe	52
Montana, Ermelo	54
Place2BU, Utrecht	56
Proeftuin Eperweg, Nunspeet	58
Samen & Anders, Rotterdam	60
Sumatrastraat, Leiden	62
Van Swinderenhof, Assen	64
Welkom, Veenendaal	66

Samenvatting

Aanleiding

Er is bij zowel cliënten als bij instituties een groeiende behoefte aan een diverser palet aan woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of met een verleden van dak- en thuisloosheid. Die behoefte betreft onder meer tussenvormen die de overgang van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen in de wijk kunnen faciliteren. Het gaat om projecten met een primaire focus op het wonen, maar waar ook een bepaalde mate van begeleiding en sociaal beheer wordt toegepast. Op veel plekken in het land wordt geëxperimenteerd met tijdelijke woonvormen, onder andere voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid.

Onderzoeksvragen en doel onderzoek

Wat kunnen we leren van deze nieuwe woonvormen die als tussenstap dienen tussen intramuraal verblijven en zelfstandig wonen in de wijk? Wat is de meerwaarde van deze projecten voor cliënt-bewoners en zorgorganisaties? Welke randvoorwaarden in ontwikkeling en beheer zijn van belang om koudwatervrees weg te nemen bij omwonenden en betrokken partijen? En voor welke mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid kan flexwonen een goede tussenoplossing zijn? In dit onderzoek worden lessen opgetekend uit tien van deze vormen van flexwonen waar (onder andere) zorgdoelgroepen worden gehuisvest. Het gaat hier om tijdelijke woonvormen waar een eigen stek wordt aangeboden, vaak gemengd met diverse andere, minder kwetsbare doelgroepen. En het gaat om woonvormen waar zorg en begeleiding meestal dichtbij georganiseerd zijn en ook vormen van sociaal beheer aanwezig zijn om de leefbaarheid in en om het project op peil te houden.

5

Doelgroepen

In de onderzochte projecten zijn de bewoners met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid onder te verdelen in twee hoofdcategorieën: uitstromers uit instellingen en kwetsbare spoedzoekers. Voor de uitstromers worden de onderzochte flexprojecten ingezet als een tussenstap richting zelfstandig wonen. De spoedzoekers hebben door uiteenlopende persoonlijke omstandigheden, vooral haast om eigen woonruimte te vinden. Voor deze laatste categorie bewoners zijn de onderzochte casussen ook een tussenstap, maar met name in de zin van een veilige haven om op adem te komen na een vaak chaotische weg op de woningmarkt. Ook deze groep krijgt ambulante zorg- en begeleiding. De twee groepen liggen wat betreft hun kwetsbaarheid dicht bij elkaar. Het belangrijkste verschil is dat het verblijf van de uitstromers in de flexprojecten vaak onderdeel is van een gecontroleerd traject richting zelfstandig wonen in de wijk, terwijl de spoedzoekers vaak toevallig in de flexprojecten terecht zijn gekomen.

Doelstellingen casussen

De onderzochte casussen kunnen worden onderverdeeld langs de lijn van de uitstromers en kwetsbare spoedzoekers. In de projecten waar overwegend uitstromers worden gehuisvest, is de zorgorganisatie altijd een belangrijke initiatiefnemer, naast de huisvester (woningcorporatie of marktpartij). De zorgorganisatie is in pandig aanwezig of heeft een kantoor naast het project. In deze casussen is werken aan zelfstandig wonen de hoofddoelstelling en hier worden veelal mensen met grotere kwetsbaarheden gehuisvest dan in de overige projecten. Het mengen van doelgroepen komt hier in mindere mate voor; in deze projecten wordt de balans gezocht tussen kwetsbaarheid en *formele* ondersteuning.

In de casussen die (onder andere) kwetsbare spoedzoekers - die ambulante zorg- en begeleiding ontvangen - huisvesten, is de hoofddoelstelling het bieden van snel beschikbare en betaalbare huisvesting. Hier zijn huisvesters de belangrijkste initiatiefnemers. Deze projecten kennen een hoge mate van menging van groepen. Vaak zijn er ook hier nauwe contacten met de begeleidende zorgorganisaties, maar deze behoren meestal niet tot de initiatiefnemers van het project en zijn ook niet in het complex gevestigd. In deze projecten wordt vooral naar een balans gezocht tussen kwetsbaarheid en *informele* ondersteuning.

Twee van de tien onderzochte casussen combineren beide doelstellingen (zelfstandig leren wonen en snel beschikbare woonruimte bieden), en leveren hierbij maatwerk per doelgroep. Deze projecten huisvesten zowel kwetsbare als niet-kwetsbare spoedzoekers én uitstromers uit instellingen. Hier vindt én een hoge mate van kruisbestuiving plaats tussen doelgroepen én worden uitstromers professioneel begeleid naar zelfstandig wonen.

Selectiecriteria - wie wel en wie niet?

Wat alle casussen gemeen hebben, is dat ze primair gericht zijn op het wonen en niet op zorg- en ondersteuning. In alle onderzochte casussen geldt dat personen nu of binnen een aantal jaar volledig zelfstandig moeten kunnen wonen. Het project of het verblijf van de bewoner zelf is immers tijdelijk. Het is om deze reden dat initiatiefnemers van de onderzochte projecten het onverstandig vinden om mensen met een blijvende of langdurige zelfredzaamheidsbeperking een woning in hun flexproject aan te bieden. In alle casussen wordt ook op andere criteria selectie toegepast. Inschrijfduur of zorgindicatie van potentiële bewoners zijn in dit selectieproces meestal niet leidend. Selectie wordt met name gedaan in het belang van leefbaarheid en prettig wonen voor alle bewoners en omwonenden. Mensen die bepaalde kwetsbaarheden hebben die onveiligheidsgevoelens tot gevolg kunnen hebben, worden over het algemeen geweerd. Het kan gaan om mensen met acute psychische nood of een hoge en regelmatige kans daarop, mensen met een actieve verslaving en mensen met een stevig crimineel of agressief verleden.

6

Intensief sociaal beheer

Om evenwicht te vinden en te behouden tussen draagkracht en ondersteuning enerzijds en kwetsbaarheid en leefbaarheid anderzijds, is intensief sociaal beheer in alle onderzochte projecten essentieel. Deze taak wordt in de projecten die gericht zijn op uitstromers, vaak door een zorgorganisatie opgepakt. In de projecten gericht op een brede groep spoedzoekers wordt dit gedaan door de huisvester (woningcorporatie of marktpartij). De sociaal beheerder is direct betrokken bij de selectie van bewoners, heeft een rol in de koppeling van draaglast en draagkracht, en bewaakt de leefbaarheid en veiligheid door de leefregels te handhaven. De sociaal beheerder staat in directe verbinding met betrokken zorgorganisaties en de buurt. Bij signalen van overlast of zorgbehoefte reageert de beheerder snel om escalatie te voorkomen. Hier ligt ook een rol voor de zorgprofessionals die cliënt-bewoners begeleiden. In de casussen zijn goede afspraken over de rolverdeling tussen beheerder/huisvester en zorgorganisatie essentieel om leefbaarheid en veiligheid op peil te houden.

Meerwaarden voor cliënt-bewoners

Alle casussen bieden sobere, betaalbare en snel beschikbare woonruimte die aansluit op de woonbehoefte van cliënt-bewoners. In veel van de onderzochte projecten wordt ontmoeting en wederkerigheid gestimuleerd. Voor de cliënt-bewoners kan dit een netwerk opleveren dat vaak ontbreekt na een langer verblijf in een instelling of op straat. Op een dergelijk netwerk kan men leunen voor sociale ondersteuning, vermindering van de eenzaamheid en in mindere mate voor zorgondersteuning. Door wederkerigheid als stok achter de deur worden cliënt-bewoners gemotiveerd aan activiteiten mee te doen en medebewoners te ontmoeten. De casussen dragen bij aan toenemende

zelfstandigheid van cliënt-bewoners. De rust van een eigen woning, de sturing op ontmoeting en activering zijn hier belangrijke oorzaken van. Daarnaast bieden alle casussen een ondersteuningsraamwerk dat het mogelijk maakt voor veel cliënt-bewoners om zelfstandig te wonen en te werken aan volledige zelfstandigheid. Sociaal beheer en medebewoners zijn meestal onderdeel van dit ondersteuningsraamwerk. En in de casussen waar de begeleidende zorgorganisatie fysiek aanwezig is, kunnen cliënt-bewoners laagdrempelig ondersteuning ontvangen wanneer ze dat nodig hebben. De respondenten geven aan dat de onderzochte projecten bijdragen aan een snellere én duurzamere doorstroming vanuit intramurale instellingen door de verminderde kans op terugval. Bovendien verlichten de projecten de acute druk op intramurale instellingen door de relatief snelle realisatie van deze complexen. Dit is niet alleen van meerwaarde voor de cliënten zelf, maar ook voor de zorgorganisaties en de maatschappij.

Aanbevelingen

Zorgorganisaties

- Zorg voor continuïteit in de begeleiding van cliënten: zowel bij de landing in het flexwonenproject als na het vertrek.
- Zet flexvormen bewust in voor cliënten die klaar zijn om uit te stromen en maak daarna van de ondersteuning richting doorstroming een vast onderdeel van de begeleiding. Dit geldt met name voor regio's met een woningtekort.
- Maak met de huisvester of sociaal beheerder van het flexproject duidelijke afspraken over de rolverdeling.
- Zorg voor laagdrempelig contact met de sociaal beheerder en reageer snel op signalen.

Huisvesters

7

- Betrek de buurt bij de realisatie van het project en reageer na realisatie kordaat op klachten uit de buurt.
- Zorg voor een transparant selectieproces van alle potentiële bewoners, ook van de uitstromers die aangedragen worden door zorgorganisaties.
- Zorg voor een rustige en veilige woonomgeving en voor helderheid over de lengte van het verblijf.
- Maak duidelijke procesafspraken met alle begeleidende zorgorganisaties, van zowel de groep uitstromers als kwetsbare spoedzoekers die zorg- en begeleiding ontvangen.
- Beschouw wonen in een flexproject als tussenstap richting een reguliere huurwoning. Hier past bij dat bewoners hun inschrijfduur behouden.
- In overdrukgebieden is het van belang om van tevoren heldere afspraken te maken met de zorgorganisatie over doorstroming en continuïteit in de begeleiding na het aflopen van het huurcontract of eindigen van het project.

Gemeenten

- Stimuleer huisvesters en zorgorganisaties om lokaal pilots op te zetten van tijdelijke woonvormen voor (onder andere) mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid.
- Focus het lokale beleid niet eenzijdig op uitstroom van zorgdoelgroepen richting zelfstandig wonen in de wijk, maar stimuleer met beleid verbreding van het palet aan tussenvormen voor zowel uitstromers uit instellingen als kwetsbare spoedzoekers die zorg- en begeleiding krijgen.
- Stimuleer samenwerking en heldere afspraken tussen huisvesters en zorgpartijen over zorg en beheer in tijdelijke woonvormen, én over doorstroming van zowel instelling naar tussenvorm als tussenvorm naar reguliere huurwoning.

Deel A - De hoofdlijnen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een dak boven je hoofd. Dat is helaas niet voor iedereen vanzelfsprekend. Veel mensen wachten in de maatschappelijke opvang of beschermd wonen op een eigen woning. Deze 'uitstromers' zitten daarmee in dezelfde positie als veel andere spoedzoekers op de woningmarkt, omdat die woningen niet zomaar beschikbaar zijn. Tegelijkertijd zijn in veel gemeenten tekorten ontstaan op de balans door overbestedingen in het sociaal domein. Hoe helpen we onder deze omstandigheden uitstromers bij het terugvinden van hun plek in de samenleving? Hoe bieden we goede begeleiding richting zelfstandig wonen?

8

Er wordt door zorgorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen hard gewerkt aan het proces van uitstroom van cliënten richting zelfstandig wonen en een afname van intramurale plekken, wat de laatste jaren dan ook gestaag toeneemt. Er zijn diverse convenant- en urgentieregelingen om uitstromers voorrang te geven op de lokale woningmarkt. Tegelijkertijd bestaan er zorgen over toenemende overlast in bepaalde wijken door concentraties van kwetsbare groepen. Ook is er twijfel of alle uitstromers de zelfstandigheid wel aan kunnen en of er in de wijk door zorg- en welzijnsorganisaties voldoende ondersteuning geboden kan worden. Uit onderzoek van Aedes blijkt dat meer dan 80 procent van de woningcorporaties in de laatste jaren een toename ziet van overlast door mensen met verward gedrag.¹

Er is bij zowel cliënten als bij instituties een groeiende behoefte aan een diverser palet aan woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid. Er is onder meer behoefte aan tussenvormen die de overgang van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen in de wijk kunnen faciliteren.² En er is behoefte aan woonvormen die bijdragen aan het doel van toenemende zelfredzaamheid van cliënten, en tegelijkertijd oog hebben voor mogelijke koudwatervrees van betrokken partijen en omwonenden, om mensen met een bepaalde mate van psychische kwetsbaarheid te huisvesten. Het gaat om projecten met een primaire focus op het wonen (en dus niet zorg), maar waar ook een bepaalde mate van begeleiding en sociaal beheer wordt toegepast, die is afgestemd op de behoefte van de cliënt-bewoners.

Om aan de vraag van spoedzoekers tegemoet te komen, wordt in het land op diverse plekken geëxperimenteerd met uiteenlopende flexibele woonvormen. Met 'flexibel wonen' bedoelen we in dit onderzoek in de kern 'tijdelijk wonen' (zie ook de verklarende woordenlijst). Het vermoeden bestaat dat voor een deel van de mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid diverse flexibele woonvormen een goede tussenoplossing kunnen zijn richting zelfstandig wonen in de wijk. Niet alleen vanwege de betere beschikbaarheid en de betaalbaarheid van deze woningen ten opzichte van de meeste andere huurwoningen, maar ook omdat dergelijke woonprojecten vaak randvoorwaarden kennen die bijdragen aan de ondersteuning van mensen met een

¹ Corporatiemonitor Woonoverlast 2019 - www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/corporatiemonitor_woonoverlast-2019.pdf

² VNG-commissie 'Toekomst Beschermd Wonen' (commissie Dannenberg).

zorgachtergrond. Bovendien lijken bepaalde randvoorwaarden in deze projecten ook weerstand weg te kunnen nemen bij betrokken partijen en omwonenden om zorgdoelgroepen geclusterd te huisvesten.

Tegelijkertijd bestaat het vermoeden dat flexwonen niet voor alle cliënten een goede woonoplossing zal zijn. In veel van de huidige flexwonen-projecten wonen verschillende doelgroepen geclusterd, gemengd en vaak intensief samen. In deze projecten is vaak meer dan gemiddeld aandacht voor samenleven, veiligheid en leefbaarheid. Bovendien is het verblijf er natuurlijk tijdelijk.

1.2 Doel en onderzoeksvragen

Er is bij gemeenten, zorgorganisaties en huisvesters veel behoefte aan inzicht in welke rol flexwonen kan spelen in een breder palet aan woonvormen voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, en breder, voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid. Dit is niet alleen nodig voor een goede overgang van intramuraal naar ambulante zorg en begeleiding in de wijk, maar ook als preventieve oplossing voor een bredere groep mensen met een psychische kwetsbaarheid die niet meer in een instelling terecht kunnen. Voor welke cliënten kunnen flexwonen-projecten van toegevoegde waarde zijn en onder welke condities? Het is van groot belang voor zowel de cliënten zelf als voor de woonprojecten om daarbij de juiste keuzes te maken.

De vragen die in dit onderzoek centraal staan zijn:

1. Voor welk type cliënt-bewoners met een psychische kwetsbaarheid of met een verleden van dak- en thuisloosheid, kan flexwonen een goede tussenstap zijn naar zelfstandig wonen. En voor wie juist niet?
2. Welke randvoorwaarden in onder andere woningkenmerken, woonbegeleiding, beheer, samenleven, proces en wijkarrangementen moeten geborgd zijn om deze projecten van meerwaarde te laten zijn, voor zowel cliënt-bewoners als voor de betrokken zorgorganisaties?
3. Welke randvoorwaarden moeten geborgd zijn om de zorg van woningcorporaties, andere huisvesters, gemeenten en omwonenden voldoende weg te nemen, dat huisvesting van deze doelgroepen mogelijk een te zware druk legt op de omgeving?

9

1.3 Aanpak

Er is inmiddels in tientallen flexwonen-projecten veel praktijkervaring opgedaan met het tijdelijk huisvesten van diverse doelgroepen. Dit onderzoek neemt bestaande casussen onder de loep waar tijdelijk wonen wordt aangeboden aan onder andere uitstromers vanuit beschermd wonen (BW), de maatschappelijke opvang (MO), en andere mensen met een psychische kwetsbaarheid, regelmatig in combinatie met andere doelgroepen. Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, hebben we ervoor gekozen om cliënt-bewoners, begeleidende zorginstellingen en huisvesters/sociaal beheerders te interviewen. In deze gesprekken lag de focus op zowel de meerwaarde van de woonvorm voor cliënt-bewoners en zorgorganisaties, als de randvoorwaarden en risico's voor het succesvol functioneren van het project zelf.

Geen effectonderzoek

Om op een wetenschappelijke manier de meerwaarde te onderzoeken van tijdelijke woonvormen voor cliënt-bewoners, ten opzichte van een intramuraal verblijf of zelfstandig wonen in de wijk (met ambulante begeleiding), zou een vergelijkend longitudinaal onderzoek de meest ideale vorm zijn geweest. Vergelijkbare groepen respondenten worden dan voor een langere tijd gevolgd, in of na uitstroom uit intramurale instellingen. Gevolgen voor hun herstel, activering, netwerkontwikkeling en

breedere levensloop zouden gemonitord en vergeleken kunnen worden over een periode van meerdere jaren. De opzet van dit project liet deze intensieve vorm van onderzoek echter niet toe. Daarom kan dit onderzoek niet gezien worden als effectiviteitsonderzoek of als wetenschappelijk keurmerk voor flexwonen voor zorgdoelgroepen. In dit project hebben we gekozen voor kortlopend casusonderzoek, waarbij we met name projectleiders, sociaal beheerders, zorgorganisaties en bewoners gevraagd hebben naar hun ervaringen met deze projecten. Dit levert uiteenlopende lessen uit de praktijk op die andere initiatiefnemers kunnen benutten voor het versterken van hun bestaande en nieuwe flexprojecten.

1.4 Selectie casussen

Er zijn tien casussen geselecteerd die tijdelijk wonen faciliteren aan onder andere mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid. Gezien de betrokkenheid van de provincie Gelderland zijn vier casussen uit deze provincie afkomstig: Proeftuin Eperweg (Nunspeet), Kansrijk Wonen (Noord-Veluwe), Montana (Ermelo) en Binder (Nijmegen). De andere zes casussen zijn gelegen in Zuid-Holland, Utrecht en Drenthe: Sumatrastraat (Leiden), Samen & Anders (Rotterdam), De Jozef (Alphen a/d Rijn), Place2BU (Utrecht), Welkom (Veenendaal) en Van Swinderenhof (Assen). De casussen zijn in overleg met de opdrachtgevers en de klankbordgroep geselecteerd.

1.5 Eigenschappen casussen

In deel B van dit rapport vindt u beschrijvingen van de tien onderzochte casussen. Hier volstaat het om een aantal belangrijke eigenschappen te benoemen, om zo een globaal beeld te kunnen vormen van de projecten.

De casussen hebben op hoofdlijnen twee verschijningsvormen. Ze zijn ontwikkeld vanuit bestaand vastgoed óf met behulp van verplaatsbare, modulaire woningen. Bij transformatie gaat het vaak om voormalig zorgvastgoed. Dit geldt voor De Jozef, Samen & Anders, Montana en Proeftuin Eperweg. Binder en Welkom waren respectievelijk een belastingkantoor en een bibliotheek. Kansrijk Wonen en Van Swinderenhof maken gebruik van bestaande sociale huurwoningen. En de Sumatrastraat en Place2BU bestaan uit woonunits die tijdelijk geplaatst zijn op lege grond.

Een ander belangrijk onderscheid tussen de casussen is de hoofddoelstelling van het onderzochte project. Alle projecten richten zich primair op wonen en niet op zorg. Van alle bewoners wordt daarom een hoge mate van zelfstandigheid verwacht. Voor een deel van de projecten is 'het leren zelfstandig te wonen' echter het hoofddoel van het project. Proeftuin Eperweg, Kansrijk Wonen, Van Swinderenhof en de Sumatrastraat zijn ingericht voor uitstromers uit zorginstellingen en/ of jongeren die hier de tijd krijgen om zelfstandig te leren wonen. Dit kan variëren van een half jaar tot een aantal jaren. In deze projecten zijn zorgorganisaties de belangrijkste initiatiefnemer.

Daarnaast zijn er de projecten die ingericht zijn voor een brede groep spoedzoekers, waaronder kwetsbare spoedzoekers die zorg- en begeleiding ontvangen. In deze projecten is zelfstandig wonen geen einddoel maar vooral een voorwaarde om er te mogen wonen. Dit geldt ook voor de bewoners met een psychische kwetsbaarheid die nog zorg- en begeleiding ontvangen. Het hoofddoel van deze projecten is het bieden van snel beschikbare woonruimte voor huishoudens met een urgente woonvraag, dus ook mensen die geen zorg- of begeleiding ontvangen of die uitstromen uit een instelling. Vaak worden in deze projecten ook een aantal uitstromers gehuisvest die volledig zelfstandig kunnen wonen. Hier wordt echter niet op gestuurd. Van de onderzochte casussen gaat het hier om: Samen & Anders, De Jozef, Binder en Montana. De belangrijkste initiatiefnemers van deze projecten zijn huisvesters, dit kan zowel een woningcorporatie zijn als een marktpartij.

Er zijn ook projecten die de twee doelstellingen (zelfstandig wonen en snel beschikbare huisvesting) combineren en zowel uitstromers uit instellingen, kwetsbare spoedzoekers die zorg- en begeleiding ontvangen als niet-kwetsbare spoedzoekers huisvesten. In dit onderzoek zijn dat Welkom en Place2BU. De uitstromers worden in deze projecten relatief intensief begeleid door een zorgorganisatie en werken aan ontwikkeling op diverse levensgebieden, waaronder het wonen. Voor de andere doelgroepen is het project vooral een tijdelijke woonplek.

Verklarende woordenlijst

Intramurale instelling

Dit is een verblijfsvoorziening die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding biedt. In zo'n instelling wordt intramurale zorg geboden: zorg binnen de muren van de instelling.

Maatschappelijke Opvang (MO)

Dit betreft een instelling die tijdelijk onderdak en begeleiding biedt aan personen die dak- of thuisloos zijn en niet in staat zijn om zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Beschermd Wonen (BW)

Dit is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische of psychosociale problematiek. Wanneer hulp aan huis niet voldoende is, wordt een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief. Bij verblijf is er beschikking over 24/7 aanwezige professionele begeleiding of toezicht. Het verblijf is in principe tijdelijk.

Cliënt-bewoners

In dit onderzoek ligt de focus op bewoners met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid. Dit kunnen mensen zijn die uitstromen uit een intramurale instelling, en kwetsbare mensen die zorg- en begeleiding ontvangen, maar niet in aanmerking komen voor intramurale zorg of nooit hebben aangeklopt bij een instelling. Om in de tekst kort te kunnen refereren aan deze doelgroep en onderscheid te maken tussen andere doelgroepen, gebruiken we de term cliënt-bewoners.

Flexwonen in de context van dit onderzoek

Flexwonen is een verzamelnaam voor tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning via het gebruik van een tijdelijk huurcontract of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Veel intramurale verblijfsvoorzieningen zoals MO en BW kennen ook een bepaalde tijdelijkheid, terwijl we ze niet kunnen typeren als flexwonen. Daarom bakenen we de definitie in dit onderzoek af. Flexwonen gaat om:

- tijdelijke woonoplossingen;
- waar geen 24-uurszorg of -begeleiding aanwezig is;
- waar wonen en zorg financieel gescheiden aangeboden worden;
- en waar de tijdelijkheid van het project of van het huurcontract een duidelijke tijdshorizon heeft.

1.6 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen. In deel A vindt u de achtergronden en bevindingen uit het casusonderzoek. In deel B zijn de onderzochte casussen beschreven. In hoofdstuk 2 schetsen we kort de achtergronden rond de casussen: de veranderingen in het zorgdomein, op de woningmarkt en in kwetsbare wijken. In hoofdstuk 3 analyseren we aan de hand van de tien casussen de randvoorwaarden voor het succesvol functioneren van deze casussen voor cliënt-bewoners,

huisvesters, zorgpartijen en de wijk. In hoofdstuk 4 analyseren we welke meerwaarden de onderzochte vormen van flexwonen laten zien voor cliënt-bewoners en voor zorgorganisaties. Op basis van de bevindingen schetsen we in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies en formuleren we een aantal aanbevelingen aan zorgpartijen, huisvesters en gemeenten.

2 Achtergronden

2.1 Veranderingen in de zorg

2.1.1 Decentralisaties

Afgelopen jaren hebben we met de traditie gebroken dat mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte in een aparte voorziening moeten wonen om die zorg te krijgen. Voor burgers met een psychische kwetsbaarheid is het streven om 'gewoon in de wijk' te kunnen wonen en bij hen zelf bestaat ook breed de wens naar (meer) zelfstandigheid. Op basis van deze visie wordt al een aantal jaren gewerkt aan de uitstroom uit onder andere beschermd wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO) naar zelfstandig wonen in de wijk. Vanaf 2015 is met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) het budget voor beschermd wonen overgeheveld naar gemeenten. Door deze overheveling kunnen gemeenten kiezen voor een eigen beleidslijn voor de begeleiding en de huisvesting van mensen die gebruik maken van beschermd wonen.

2.1.2 Commissie Dannenberg

De VNG-Commissie Toekomst Beschermd Wonen, de 'commissie Dannenberg', ontwikkelde in 2015 een gezaghebbende visie op de toekomst van het beschermd wonen.³ De zorg en begeleiding dient naar de cliënt te komen, in de geestelijke gezondheidszorg is dit beter bekend als 'ambulantisering'. Meer mensen dan voorheen zullen blijven wonen in een zelfstandige woning of weer gaan wonen in een zelfstandige woning door de afbouw van intramurale capaciteit van instellingen en beschermd wonen.

Naast een toename van het aantal woningen, is ook de betaalbaarheid van de woning zelf van belang, aldus de commissie. Veel uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang hebben een beperkt inkomen. Dit maakt dat zij zich alleen woningen in het goedkoopste segment kunnen veroorloven (tot 23 jaar tot circa 400 euro en vanaf 23 jaar tot 619 euro, de eerste aftoppingsgrens). Het hebben van eigen voorzieningen is daarbij wenselijk, de omvang van de woning is van minder belang. Een studio van circa 30m² volstaat vaak, aldus de commissie Dannenberg.

13

De commissie beschrijft de volgende huisvestingsvarianten voor uitstromers:

- zelfstandig wonen (in een huurhuis met een eigen huurovereenkomst of een koophuis);
- zelfstandig wonen met een (huur)contract bij een zorginstelling;
- zelfstandig (groeps)wonen, met meerdere personen in een huis;
- wonen in een wooncomplex of woonvoorziening met tien à twintig medebewoners.

De commissie geeft daarbij expliciet aan dat de tweede variant niet de voorkeur verdient. Om de afhankelijkheid van cliënten van zorgorganisaties te verminderen, adviseert de commissie cliënten zoveel mogelijk een eigen huurcontract aan te bieden, in plaats van te werken met een zogenoemd omklapcontract, waarbij de zorgorganisatie de woning huurt uit naam van de cliënt en deze laat omzetten op de naam van de cliënt wanneer deze positief woongedrag vertoont.

De commissie Dannenberg benoemt verder in haar advies acht randvoorwaarden en condities voor maatschappelijke ondersteuning waaraan moet zijn voldaan om tot een 'zachte landing in de wijk' te kunnen komen:

1. het versterken van zelfmanagement, ervaringsdeskundigheid en informele zorg;

³ Van beschermd wonen naar een beschermd thuis, VNG (2015).

2. het garanderen van langdurige begeleiding met flexibele intensiteit;
3. een ondersteuningscontinuüm voor herstel en participatie;
4. een breed arsenaal van woonvarianten;
5. beschikbare en betaalbare wooneenheden;
6. laagdrempelige toegang tot zorgfuncties;
7. duurzaam samenwerken tussen gemeenten en zorgverzekeraars;
8. borgen van kwaliteit en vraaggerichtheid van ondersteuning.

2.1.3 Druk op woningmarkt belemmert uitstroom

De huidige praktijk verloopt niet zonder hindernissen. Om verschillende redenen verloopt de uitstroom naar zelfstandig wonen voor uitstromers stroef. De druk op de woningmarkt - en met name binnen het betaalbare segment - zorgt sinds een aantal jaren voor een oplopend tekort aan huurwoningen. Een uitingvorm daarvan is de verdubbeling van het aantal daklozen in de laatste tien jaar. Niet alleen neemt de druk op de maatschappelijke opvang hierdoor toe, ook vallen steeds meer mensen van de woningmarkt af.⁴ Naast een tekort aan woningen, missen uitstromers bovendien vaak de vereiste inschrijfduur voor een betaalbare woning.

Om de tekorten aan huurwoningen te verlichten, is de laatste jaren vooral stevig ingezet op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor deze groepen. Lokale en regionale afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en huisvesters om een flink deel van de vrijkomende betaalbare huurwoningen toe te wijzen aan deze doelgroepen via contingent- en urgentieregelingen.

Naast deze kwantitatieve focus is er ook voorzichtig meer aandacht voor de kwaliteit van de woningen. De woonbehoeften zijn per cliënt verschillend. De ene persoon gedijt bijvoorbeeld beter in een geclusterde en gemengde woonvorm, terwijl de ander de voorkeur geeft aan een prikkelvrije omgeving in het groen.⁵

14

2.1.4 Nieuwe woonvormen

Zorgorganisaties, woningcorporaties, marktpartijen en ook particulieren experimenteren de laatste jaren met uiteenlopende nieuwe woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid, die meer aansluiten op de behoeften van cliënten dan reguliere woningen in wijken en buurten. Zo is het traditionele beschermd wonen in een periode van tien tot vijftien jaar gedeeltelijk getransformeerd naar wooncomplexen met zelfstandige woningen voor bewoners, met gemeenschappelijke voorzieningen, of in aparte wooneenheden verspreid in de wijk en onder diverse condities (soms aangeduid als 'gespikkeld wonen'). Ook neemt het aantal particuliere initiatieven toe. Er zijn bijvoorbeeld ouders die voor hun jongvolwassen kinderen een woongroep voor jongvolwassenen met autisme oprichten. Verder zijn er diverse projecten ontwikkeld waar verschillende doelgroepen - waaronder mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid - gemengd wonen en verbindingen met elkaar aangaan.

2.1.5 Meer nodig dan wonen alleen

Naast een specifieke woonvorm heeft de doelgroep na uitstroom vaak nog een periode zorg en begeleiding nodig, bijvoorbeeld met afspraken over toegang tot schuldhulpverlening en budgetbeheer of een garantie op begeleiding. In de praktijk is dit nog niet altijd goed te regelen. Dit kan leiden tot een terugval of overlast in de wijk veroorzaken (zie ook verderop in dit hoofdstuk). Uitstromers zijn bovendien vaak onzeker over het zetten van de stap naar zelfstandig wonen, bijvoorbeeld omdat zij er financieel op achteruitgaan of omdat zij de sociale contacten, structuur en begeleiding uit de intramurale

⁴ Souterrain van het wonen, Platform31 (2019)

⁵ Werken aan wonen met ondersteuning voor mensen met een (psychische) kwetsbaarheid, Platform31 (2020)

setting achter zich moeten laten. Binnen instellingen is er aandacht voor wonen, ondersteuning, dagbesteding, sociale contacten en vrije tijd. Om intramurale voorzieningen te kunnen verminderen, is het nodig dat dergelijke arrangementen ook in de wijken worden geboden.

In dit onderzoek kijken we voornamelijk naar de volgende randvoorwaarden die van belang zijn voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid:

- beschikbaarheid van betaalbare wooneenheden;
- vormen van ondersteuning - formeel en informeel;
- netwerkontwikkeling;
- zelfredzaamheidsbevordering in het wonen en samenleven;
- dagstructuur of activering;
- sociaal beheer;
- buurtmanagement.

2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt maken een bovenstaande beweging naar meer zelfstandig wonen niet gemakkelijk. De economische crisis zorgde voor een forse terugval in de woningproductie. Waar eerder het anticyclisch bouwen door woningcorporaties de vermindering van de productie in crisistijden kon verzachten, gebeurde dat nu minder, doordat tegelijkertijd een aantal ingrijpende hervormingen in die sector werden doorgevoerd. In de crisisperiode, maar ook in de herstelperiode daarna, bleef de woningproductie van corporaties ver achter bij wat wenselijk was.

2.2.1 Tekort sociale huurwoningen

15

Het gevolg is dat met name in de sociale huursector het woningtekort flink is opgelopen. En dat is juist het deel van de woningmarkt waar veel mensen op aangewezen zijn: mensen die vanuit een intramurale setting zelfstandig zouden moeten gaan wonen. Weliswaar komt door het 'passend toewijzen' en de lokale of regionale contingentregelingen een groter deel van de sociale woningvoorraad beschikbaar voor deze groepen, maar het blijkt vaak niet genoeg om de toegenomen instroom te compenseren. Naast het woningtekort zelf kan de geconcentreerde toewijzing van sociale huurwoningen aan mensen in een kwetsbare positie tot verzwakking van buurten en wijken leiden waar met name de goedkope sociale huurvoorraad te vinden is (meer hierover in de volgende paragraaf).

2.2.2 Oplopende wachttijden

Het RIGO-rapport 'Stand van de woonruimteverdeling. Wachttijden en verdeling in de praktijk' (2019) laat zien wat de effecten op de beschikbaarheid van woningen zijn.⁶ Het rapport zegt daarover: *"Als indicatoren van de wachttijden wordt er gekeken naar de inschrijfduur of de zoekduur van woningzoekenden bij verhuring. De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vinden. De zoekduur is de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de verhuring en ligt doorgaans veel lager dan de inschrijfduur. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur op te bouwen, en gaan daarna pas actief zoeken. Uit een inventarisatie van rapportages van woonruimte-verdeelsystemen blijkt dat de gemiddelde inschrijfduur bij verhuring sterk varieert per regio, van minder dan vier jaar in de Achterhoek en Limburg tot bijna negen jaar in de regio's Amsterdam en Utrecht. De zoekduur varieert per regio tussen circa één en vijf jaar."*

⁶ Stand van de woonruimteverdeling; Wachttijden en verdeling in de praktijk, RIGO (2019).

Het rapport constateert dat in alle regio's in de periode 2014-2018 een toename van de wachttijden te zien is. In alle regio's is ook het aantal actief woningzoekenden, die reageren op advertenties, gestegen.

2.2.3 Flexwonen als kijkrichting

Bij de zoektocht naar oplossingen voor deze problematiek op de woningmarkt is flexwonen één van de kijkrichtingen. Bij dat concept is zowel de analyse van wat er misgaat op de woningmarkt als welke oplossingen er worden aangereikt, interessant, althans voor een deel van de problematiek. Wat betreft de analyse lijkt er een steeds grotere spanning te bestaan tussen de flexibilisering van de samenleving in al zijn vormen en de aard van vastgoed (het woord zegt het al). Als we ons steeds gemakkelijker over de wereld verplaatsen, als we werken, studeren en recreëren gemakkelijk afwisselen, als we met digitale communicatie minder afhankelijk zijn van een vaste werkplek, krijgen we misschien ook wel minder behoefte aan een vaste plek om te wonen. Dat hóeft niet, maar het lijkt voor veel mensen wel zo te zijn.

Dat betekent dat het goed zou zijn om een deel van onze woningvoorraad ook flexibel beschikbaar te maken voor mensen die graag, óf door nood gedwongen, ergens tijdelijk willen wonen.

Deze al langer levende gedachte kwam vooral tot bloei toen in 2015 huisvesting moest worden gevonden voor de grote groep statushouders van dat moment. Het Platform Opnieuw Thuis dat een aanjaagfunctie had om meer en andersoortige huisvesting te vinden voor deze groep, zocht die vooral in flexwonen-oplossingen. Dit platform eindigde in juli 2017 met een slotmanifest getiteld 'Geef spoedzoekers de ruimte'⁷, een krachtig pleidooi voor een flexibele huisvestingsschil. Niet alleen voor statushouders, maar voor allerlei groepen in de maatschappij.

16

2.2.4 Meerwaarde flexwonen

Juist in deze periode kwam de kracht van flexwonen naar voren. Met flexwonen kon gebruik worden gemaakt van oplossingen die voor 'gewoon' wonen niet in beeld waren, bijvoorbeeld tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen, al dan niet na transformatie. Of door verplaatsbare woningen neer te zetten op locaties die op de langere termijn een andere bestemming hadden, maar tijdelijk prima gebruikt konden worden. Zo werd flexwonen een snel toepasbare aanvulling op de normale woningbouw. Het is daarmee geen alternatief voor permanent wonen, maar een alternatief voor 'niet wonen', zoals de Delftse hoogleraar Marja Elsinga stelde.

Een interessante bijvangst van de flexprojecten die in die periode tot stand kwamen, is de meerwaarde die kan ontstaan door gemengd wonen. In verschillende steden werden tijdelijke complexen gebouwd voor een gemengde doelgroep van jonge statushouders, en studenten en andere jongeren die gevraagd werden om bij te dragen aan het wegwijzen maken van de nieuwkomers, door bijvoorbeeld taalles te geven. Dergelijke aandacht voor *community building* blijkt in de praktijk ook vruchtbaar te zijn voor mensen die, bijvoorbeeld met een achtergrond in de GGZ of MO, weer zelfstandig kunnen gaan wonen.

2.2.5 Stimulering en beleid

De lessen uit de ervaringen met flexwonen waren voor de minister van BZK (Wonen) aanleiding om tot een stimuleringsprogramma voor flexwonen te komen dat onder meer kortingen op de verhuurderheffing biedt en de mogelijkheden verruimt om tijdelijk af te wijken van een bestemmingsplan.⁸ Ook in de Tweede Kamer is er brede steun om een deel van de huidige tekorten

⁷ Manifest Geef spoedzoekers de ruimte, Platform Opnieuw Thuis (2017).

⁸ Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen, Ministerie van BZK (2019).

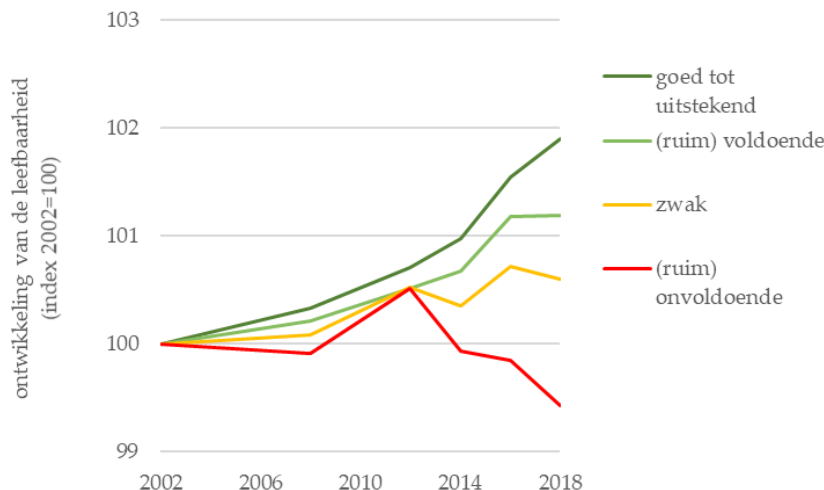
aan betaalbare woningen op te lossen door het versneld bouwen van verplaatsbare of andersoortige flexwoningen.

2.3 Veranderingen in kwetsbare wijken

2.3.1 Slechte wijken worden slechter

De eerdergenoemde beleids- en stelselwijzigingen in de zorg én de volkshuisvesting hebben een grote impact op met name kwetsbare wijken. *“Slechte wijken worden slechter”*, was de belangrijkste conclusie uit het rapport ‘Veerkracht in het corporatiebezit 2’, dat Aedes begin 2020 publiceerde en dat veel media-aandacht kreeg.⁹ In Figuur 2.1 is te zien dat de dalende leefbaarheidstrend in kwetsbare wijken sinds 2012 is ingezet, terwijl ‘goede wijken’ juist de stijgende lijn hebben vastgehouden. Met de huidige coronacrisis is de verwachting dat leefbaarheidsopgaven in kwetsbare wijken verder onder druk komen te staan.¹⁰ Nu al zijn er signalen van toenemend huiselijk geweld, overlast en sociaal isolement, met op de langere termijn een periode van laagconjunctuur met negatieve gevolgen voor bijvoorbeeld de werkloosheid en armoede in het verschiet.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van de leefbaarheid (2002-2018), naar de leefbaarheidsklasse van gebieden



Bron: Leidelmeijer, Van Iersel & Frissen (2020)

2.3.2 Overlast door concentraties van kwetsbare groepen

De grootste zorg uit het Aedes-onderzoek gaat uit naar de toenemende concentraties van kwetsbare personen in de toch al kwetsbare buurten. De oorzaken voor deze concentraties zijn divers van aard. Onder andere het passend toewijzen en de lage huurprijzen die vaak gekoppeld zijn aan dezelfde (sociale huur)voorraad in dezelfde wijken, maken dat de balans tussen kwetsbare en dragende bewoners zoekraakt. De mutatiegraad is hoog: een hoge instroom van kwetsbare groepen, terwijl ‘sociale stijgers’ uit de wijk vertrekken.¹¹ Deze kwetsbare groepen bestaan bijvoorbeeld uit mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, statushouders, of mensen met een psychische of verstandelijke beperking. Dit zijn over het algemeen groepen met een beperkte zelfredzaamheid, veel stress, en multi-problematiek, waardoor men niet de ruimte heeft om met anderen en de omgeving bezig te zijn. Als deze groepen bovendien niet voldoende (professionele) ondersteuning krijgen, kunnen in toenemende

⁹ Veerkracht in het corporatiebezit 2, Leidelmeijer, Van Iersel & Frissen (2020).

¹⁰ Engbersen et al. (2020), *De Bedreigde Stad: de maatschappelijke impact van COVID-19 op Rotterdam*.

¹¹ Uytendille, van der Velden & Bouwman (2020), *Wijk in zicht*.

mate problemen ontstaan rond overlast en onveiligheid.¹² Zodra er bij deze bewoners sprake is van een psychische aandoening, een licht verstandelijke beperking of het niet hebben van werk (mensen die overdag thuis zijn, ervaren logischerwijs vaker overlast van elkaar) is er volgens het Aedes-onderzoek een directe relatie tussen deze huishoudens enerzijds en de toename van overlast en afgenomen leefbaarheid anderzijds.

2.3.3 Oplossingsrichtingen

Het Aedes-onderzoek komt ook met handelingsperspectief voor corporaties om deze negatieve spiraal te doorbreken, zoals: een combinatie van investeren in de kwaliteit van de sociale voorraad, differentiatie in de buurt (huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen), sturen op de instroom (door screening en door aangepast huurprijsbeleid), afspraken met zorgpartijen over begeleiding bij uitstroom uit de GGZ (passende woonvormen, intensieve begeleiding) én met sociaal beheer. Dat vraagt echter wel wat van corporaties én de (samenwerking met) andere partijen die in de buurten actief zijn, zoals gemeente, sociale wijkteams en zorginstellingen. In de publicatie 'Overlast voorkomen in de wijk' passeert al een groot aantal actuele interventies van corporaties de revue.¹³

Ook uit recent onderzoek van Platform31 blijkt dat mensgericht beleid nodig is om de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren. Het rapport 'Wijk in zicht' bepleit een sociaal offensief met drie pijlers: goede voorzieningen om kwetsbare groepen te ondersteunen (*de sociale basis*), instrumenten om *sociale stijging* van bewoners te stimuleren via onderwijs, activering en werk, en een kordate inzet op *sociale herovering*, met handhaving en bestrijding van criminaliteit en overlast en stimulering van gewenst gedrag. Als deze aanpak langdurig wordt toegepast, zorgt dit op termijn voor leefbaardere wijken, volgens het onderzoek.

18

2.3.4 Hernieuwde aandacht voor de wijk

Tot slot is er sprake van een *revival* van de wijkaanpak. Na een periode van afzijdig Rijksbeleid en afwachtend beleid bij veel gemeenten en corporaties, keert in 2019 de gebiedsgerichte aanpak terug op de beleidsagenda, zowel op landelijk als op lokaal niveau. Niet alleen als inhaalslag voor toenemende leefbaarheidsopgaven, maar ook vanwege nieuwe wijkopgaven, zoals de energietransitie. Het Rijk is bezig een nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid op te zetten, terwijl gemeenten en corporaties op wijkniveau programma's ontwikkelen voor verduurzaming en wijkverbetering. Ook woningcorporaties kruipen weer uit hun schulp, en vragen én claimen weer meer ruimte om leefbaarheidsproblemen in 'hun' buurten en complexen aan te pakken.

¹² Leidelmeijer, Van Iersel & Frissen (2020). *Veerkracht in het corporatiebezit 2*, Aedes.

¹³ Van der Bij, et al. (2019). 'Overlast voorkomen in de wijk', Platform31 en Aedes.

3 Randvoorwaarden voor succesvolle tijdelijke woonvormen voor cliënt-bewoners

In dit hoofdstuk onderzoeken we onder welke randvoorwaarden flexwonen-projecten met (onder andere) zorgdoelgroepen succesvol kunnen functioneren. Daartoe kijken we naar enkele belangrijke keuzes die in de projectopzet zijn gemaakt, de achtergronden en de gevolgen in de praktijk.

3.1 De keuze voor vastgoed: enkele kenmerken

Een vertrekpunt en cruciale voorwaarde bij het inrichten van flexprojecten is dat het uiteindelijke aanbod betaalbaar is voor de doelgroep. Dat is gezien de aard van de doelgroep niet verwonderlijk. Veel mensen hebben geen betaald werk en zijn afhankelijk van een uitkering. Vrijwel alle onderzochte projecten bestaan daarom uit zelfstandige woningen, waardoor bewoners een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Bij projecten die uit onzelfstandige woonruimten bestaan, is de huur aangepast tot een op voor de doelgroep bereikbaar niveau.

De onderzochte flexwonen-projecten kennen geen eenduidige verschijningsvorm. Op hoofdlijnen zijn twee vormen te onderscheiden. Het gaat òf om bestaand - al dan niet getransformeerd - vastgoed òf om verplaatsbare, modulaire woningen. Voormalig zorgvastgoed is aantrekkelijk voor de realisatie van flexwonen-projecten: de meeste onderzochte projecten maken hier gebruik van. Het voordeel ervan is dat veel gemeenten over leegstaande zorgobjecten beschikken, veelal in afwachting op een nieuw doel: herbestemming of sloop. Daarnaast is een belangrijk voordeel dat de bestaande plattegrond en indeling van kleine appartementen slechts met beperkte aanpassingen - en daarmee beperkte financiële middelen - inzetbaar zijn voor de nieuwe functie. Op deze wijze kunnen snel flexwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. Voorbeelden hiervan zijn De Jozef, Samen & Anders, Montana en Proeftuin Eperweg. Bij Binder is gebruik gemaakt van een eerdere transformatie van een belastingkantoor naar asielopvanglocatie. Na aanpassing aan de lift- en brandmeldinstallatie, is het pand als flexwonen-locatie opnieuw in gebruik genomen. Bij het project Welkom betrof het meer dan een aanpassing. Hier is het pand - waar voorheen de bibliotheek huisde - met behulp van een investeerder getransformeerd naar een appartementencomplex.

Flexwonen-projecten kunnen ook vorm krijgen in reguliere bestaande woningen. Het gaat hier doorgaans om kleinere projecten in een bestaande setting waarbij een of enkele woningen een 'flexwonen-label' en dus tijdelijke huurders krijgen. Bij het Van Swinderenhof zijn, in een hofje van in totaal 42 woningen, 14 woningen ingezet voor flexwonen. En bij Kansrijk Wonen gaat het steeds om de inzet van een gewone woning in een gewone woonwijk. Een voordeel van het vergroten van het flexwonen-aanbod door labeling van reguliere woningen, is het snelle en nagenoeg kosteloze karakter ervan. Het nadeel kan zijn dat reguliere woningen aan de voorraad worden onttrokken.

De projecten Sumatrastraat en Place2BU maken gebruik van verplaatsbare, modulaire woningen. Het belangrijkste verschil tussen de laatstgenoemde projecten is de omvang ervan: respectievelijk 16 en 490 wooneenheden. De betaalbaarheid (en daarmee haalbaarheid) van deze projecten is direct afhankelijk van de exploitatieperiode. Bij de Sumatrastraat is die periode drie jaar. Daarna worden de eenheden binnen de gemeente Leiden verplaatst en op een andere locatie doorgeëxploiteerd voor tien jaar. Voor Place2BU is de exploitatietermijn (vooralsnog) 11,5 jaar. Een belangrijk voordeel van de inzet

van verplaatsbare woningen is de snelle beschikbaarheid. Na vergunningverlening kunnen deze toevoegingen aan de woningvoorraad snel beschikbaar zijn. Een ander voordeel kan zijn dat het project op maat kan worden gemodelleerd. Cruciaal is echter de beschikbaarheid van een voldoende lange exploitatietermijn, eventueel uitgesmeerd over meer dan een locatie.

De verschillen wat betreft de inrichting van de appartementen zijn groot: sommige appartementen zijn niet ingericht, anderen deels (zoals Place2BU) en weer andere woningen zijn volledig gemeubileerd (zoals Welkom). Inrichting van de woning is wellicht prettig voor de doelgroep, maar geen harde voorwaarde voor succes van een project.

3.2 Het borgen van tijdelijkheid: huurcontracten en begeleidingsafspraken

Alle onderzochte flexwonen-projecten bieden bewoners een tijdelijke woongelegenheid. Om deze reden wordt zoveel mogelijk doorstroming gestimuleerd. Een belangrijke overweging hierbij is om het beperkte beschikbare flexwonen-aanbod ook zo optimaal mogelijk voor de doelgroep in te zetten. Rosita Pauëlsen, manager Bijzonder Vastgoed bij Woonforte: *“Twee jaar is een mooie tijd. Het biedt mensen een rustplek om na te denken, zich te bezinnen en door te kunnen. Maar wij willen het ook juist in de lucht houden als spoedzoekers-plek. Daarom moet je ook een doorstroming hebben en na twee jaar eruit.”*

20

Bij acht van de tien flexwonen-projecten worden tijdelijke contracten gebruikt om tot voldoende doorstroming te komen. Bij twee projecten wordt, naast tijdelijke contracten, ook gebruik gemaakt van ‘omklapcontracten’ (Sumatrastraat en deels bij Place2BU). In deze gevallen verhuurt de woningcorporatie eerst aan de zorginstelling en bij voldoende vertrouwen in de zelfstandigheid van de cliënt kan het huurcontract op eigen naam worden gezet. Samen & Anders maakt juist gebruik van een regulier huurcontract. De gedachte hierbij is dat de aangeboden minimale woonkwaliteit voldoende reden is voor een verblijf van beperkte duur. Bij bewoners die zijn aangedragen door een zorginstelling, of bewoners waarvan na een intake- of motivatiegesprek duidelijk is geworden dat (enige) zorg of ondersteuning cruciaal is om zelfstandig te kunnen wonen, wordt doorgaans een artikel in het huurcontract opgenomen dat de begeleiding onlosmakelijk is verbonden met het wonen. Als een bewoner die verplichting niet nakomt, kan het huurcontract worden ontbonden.

3.3 De nieuwe bewoners: het proces van aanmelding tot toewijzing

Nieuwe bewoners voor de onderzochte flexwonen-projecten komen binnen via een proces van aanmelding, selectie en woningtoewijzing. Welke keuzes worden tijdens dit proces gemaakt en waarom?

3.3.1 Aanmelding

De wijze waarop toekomstige bewoners zich kunnen aanmelden, varieert per project. Grofweg bestaan er vier aanmeldmogelijkheden die in de praktijk prima functioneren:

1. door woningzoekenden zelf;
2. via participerende zorgorganisaties;
3. via intermediairs;
4. via een combinatie van voorgaande actoren.

Bij zowel De Jozef als Samen & Anders zijn de bewoners zelf primair aan zet. Bij De Jozef moeten zij ingeschreven staan in het regionaal woonruimteverdeelsysteem en bij Samen & Anders moeten

bewoners een motivatiebrief schrijven. Bij het Van Swinderenhof ligt de *lead* bij de participerende zorgorganisatie: het Leger des Heils, dat een wachtlijst bijhoudt. De aanmeldprocedure bij de overige projecten bestaat uit een combinatie van vier genoemde mogelijkheden. Spoedzoekers zonder begeleidingsbehoefte melden zich daarbij doorgaans bij het project zelf aan. Spoedzoekers met een begeleidingsbehoefte worden doorverwezen door bijvoorbeeld bewindvoerders, gemeente en zorginstellingen (Kansrijk Wonen, Welkom, Montana) of via de direct betrokken zorgorganisatie aangemeld (Place2BU, Sumatrastraat, Proeftuin Eperweg, De Jozef, Binder).

De betrokken organisaties bij de flexwonen-projecten hebben in de meeste gevallen afspraken gemaakt om alleen mensen met een lokale of regionale binding toe te laten tot de aanmeldprocedure. Dat heeft doorgaans te maken met bepalingen die zijn opgenomen in het woonruimteverdelingssysteem of met het werkgebied van de participerende zorgorganisaties. Alleen het project Samen & Anders kent die beperking niet.

3.3.2 Doelgroep

Alvorens in te gaan op de wijze waarop nieuwe bewoners geselecteerd worden, is het van belang te weten op welke doelgroepen de onderzochte projecten zich richten. Alle onderzochte projecten huisvesten doelgroepen met een zorgachtergrond. Andere groepen spoedzoekers die worden gehuisvest, zijn gescheiden mensen, statushouders, starters en jongeren. Twee projecten richten zich specifiek op de doelgroep jongeren. Place2BU richt zich (deels) op jongeren tussen de 23-35 jaar. Kansrijk Wonen legt haar focus op jongeren tussen de 17-23 jaar. Het project Samen & Anders hanteert een inkomensgrens voor het bepalen van de doelgroep (tot 22.200 euro).

Het project Welkom biedt als enige een huisvestingsmogelijkheid aan voor meerpersoonshuishoudens. Hier wonen inmiddels 23 kinderen. Cora van de Bovenkamp, eigenaar Welkom: *“De keuze voor kinderen hebben we bewust gemaakt. Onze conclusie is: hier zijn ze het beste af. En ook onze woonunits zijn hierop ingericht.”* Andere projecten maken juist bewust een andere keuze. Zo stelt Montana dat hun appartementen niet zijn toegesneden op meerpersoonshuishoudens.

21

Huisdieren zijn doorgaans niet toegestaan. De gedachte hierachter is dat bewoners eerst voor zichzelf moeten leren zorgen. Dat gaat niet altijd goed. Bij Place2BU is leergeld betaald rond het thema huisdieren. *“We staan geen honden en katten toe. Maar we hebben er onvoldoende op toe gezien en nu wonen er wel 500 katten!”*

3.3.3 Bij voorbaat uitgesloten doelgroepen

Vertegenwoordigers van de onderzochte projecten gaven aan dat er doelgroepen zijn die bij voorbaat worden geweerd. Bij zes van de tien projecten (Samen & Anders, Welkom, Van Swinderenhof, Montana, De Jozef, Binder) zijn mensen met een crimineel of geweldsverleden genoemd als een te weren groep. Als ratio hierachter wordt genoemd dat de flexwonen-projecten veilige onderkomens voor alle bewoners willen zijn. En zeker voor die bewoners die eerder slachtoffer zijn geweest van geweld, zoals mishandelde vrouwen. Bij het Van Swinderenhof screent daarom een wijkagent mede de wachtlijst. De Jozef legt de wachtlijst ook altijd voor aan de politie. *“We ontvangen de lijst retour met rode en groene markeringen.”* Vier van de hiervoor genoemde projecten (behalve De Jozef) benoemen ook een ‘actieve verslaving’ als een ‘no go’. Met name het project Welkom heeft een harde les moeten leren: *“Alle twaalf verslaafden die we ooit hebben gehad zijn eruit gezet. We hebben gemerkt dat een verslaving harder is dan een motivatie.”* Ook Montana is duidelijk over verslaving: *“Het zijn niet alleen de jongeren zelf, maar ook alles wat erbij komt kijken. Het trekt verkeerde mensen aan en voor je het weet ontstaat er ook een negatieve beeldvorming.”* Andere projecten zijn minder stellig over het weren

van verslaafden. Bij een actieve verslaving werd steeds de nuancering geplaatst dat bijvoorbeeld een joint roken ook een actieve verslaving kan zijn, maar geen variant is die het dagelijks functioneren beperkt.

Een derde doelgroep die bij meerdere projecten wordt geweerd, bestaat uit bewoners met een te grote en te complexe zorgvraag. Wat dat maximale zorgzwaartepakket is, verschilt per project. Proeftuin Eperweg stelt dat haar bewoners niet meer dan drie uur per week langdurige zorg mogen krijgen. Montana stelt die maximale grens op vijf uur. Als reden voor een tijdsslot op de bewonersondersteuning geven betrokkenen aan dat het woonproject een bijdrage wil leveren aan de verdere groei naar - een grote mate van - zelfstandigheid. En als dat perspectief er op een redelijk korte termijn niet is, legt dit mogelijk een te zware wissel op het functioneren van het project en past de betrokken bewoner niet. Montana schetst daarnaast dat zij ook mensen van boven de 70 jaar uitsluit. *“Het gebouw is hiervoor niet geschikt. Daarnaast achten we het leeftijdsverschil met de jongeren te groot, waardoor mensen mogelijk langs elkaar heen leven. En het kan ook een probleem zijn de ouderen aan de slag te krijgen voor vrijwilligerswerk, en dat kan vervolgens weer scheve gezichten geven.”*

Place2BU heeft een andere mogelijkheid ingebouwd om binnen haar doelgroepenfocus (jongeren tussen de 23-35 jaar, statushouders en uitstromers uit de maatschappelijke opvang) nog voor inplaatsing te sturen op eventuele ongewenste bewoners. *“De zorgorganisaties bepalen zelf wie hier komen te wonen. Wij gaan ervan uit dat zij die deskundigheid hebben. Maar we hebben bij alle zorgpartners een veto bedongen. Als wij iemand kennen en we hebben daar slechte ervaringen mee, dan gaan we dat niet doen. Dat geldt ook voor reguliere huurders. We hebben een procedure met een toelatingscommissie. In dat traject hebben we als corporatie ook altijd een veto. Maar dat hebben we gelukkig nog nooit hoeven te gebruiken.”*

22

3.3.4 Voorwaarden toelating

Als er een harde voorwaarde voor toelating wordt gebruikt in de onderzochte flexwonen-projecten, dan is dat 'motivatie'. Cora van de Bovenkamp, eigenaar Welkom: *“Voor alle groepen zijn de voorwaarden hetzelfde, belangrijkste is motivatie. Je moet echt iets van je leven willen maken. Als je hier komt weet je: ‘het is geen hangmat maar een vangnet’.”* Het begrip motivatie wordt doorgaans op twee manieren onderzocht. Aan ene kant wordt getoetst in hoeverre betrokkenen intrinsiek gemotiveerd zijn om binnen de beperkte woonduur te werken aan een volgende stap in het leven. Op deze wijze proberen onderzochte projecten te komen tot een bewonerspopulatie met kansrijke perspectieven op vervolghuisvesting. Aan de andere kant wordt getoetst in hoeverre betrokkenen gemotiveerd zijn om onderdeel uit te maken van een tijdelijke *community* en om daaraan eventueel een actieve bijdrage aan te leveren. Dat is van belang om nieuwe bewoners bewust te maken van het feit dat het om een bijzondere woonvorm gaat die van alle bewoners extra inspanningen en soms verplichtingen vraagt.

Alle onderzochte projecten gebruiken de onderbouwing van de motivatie van toekomstige bewoners als belangrijke maatstaf om te komen tot een finaal toelatingsoordeel. Bij Samen & Anders en Place2BU moeten reguliere spoedzoekers eerst een motivatiebrief schrijven. Daarna volgen altijd motivatiegesprekken. Bij Proeftuin Eperweg, Welkom en Binder zijn de gesprekken in twee delen opgeknipt. Een gesprek vindt bij de huisvester/beheerder plaats, het andere bij de zorgorganisatie. Bij het motivatiegesprek wordt op verschillende manieren gezocht in hoeverre een wederzijdse match kansrijk is.

Een tweede harde voorwaarde die alle onderzochte projecten bewoners stellen, is dat zij die *zorg of ondersteuning* nodig hebben, dat ook *accepteren*. Het (later alsnog) weigeren van zorg of het voortijdig afronden van een begeleidingstraject is reden om de huurovereenkomst te ontbinden.

Een derde voorwaarde die wordt gesteld, is de verwachte inzet om vanaf het begin een actieve houding aan te nemen naar het tijdig en gericht *zoeken naar vervolghuisvesting*; het gaat per definitie om tijdelijke huisvesting. Bij Binder wordt bij de intake actief doorgevraagd op de vooruitzichten: is er serieus perspectief dat iemand een beperkte tijd verblijft en is er serieus perspectief op vervolghuisvesting?

Enkele projecten stellen ook voorwaarden aan bewoners om een actieve bijdrage te leveren aan het bijzondere en gemeenschappelijke karakter van het woonproject. Place2BU, Samen & Anders, Montana en Kansrijk Wonen vragen bewoners een actieve bijdrage te leveren aan de *community*. Die eisen variëren van 2 uur per maand bij Montana tot 4 uur per week bij Place2BU.

3.3.5 Afwijzingen

Enkele cijfers geven aan dat de selectiegesprekken een belangrijke rol vervullen. Samen & Anders wijst 80 procent van de mensen na de selectiegesprekken af. Bij Place2BU ligt is dat op 50 procent: *“We zien ook dat het ons helpt. Mensen zijn veel gemotiveerder om mee te doen, dan toen we dat nog niet deden.”*

3.3.6 Toewijzing

De meeste onderzochte projecten kiezen voor een vorm van woningtoewijzing die leidt tot een goede balans tussen ‘vragende’ en ‘dragende’ bewoners. Die balans wordt ook vaak aangeduid als ‘magic mix’ of ‘gespikkeld wonen’. Er komen drie varianten voor:

1. Een bewonersmix in het hele project, zoals bij Place2BU, Montana, Welkom, Binder en Proeftuin Eperweg.
2. Een bewonersmix in een deel van het pand. Bij De Jozef is ervoor gekozen de bovenste verdieping te behouden voor bewoners met een zwaardere zorgachtergrond. En bij Samen & Anders zijn intramuraal wonende ouderen fysiek gescheiden van de andere bewoners.
3. Een bewonersmix van een specifieke doelgroep. Bij Sumatrastraat, Van Swinderenhof en Kansrijk Wonen is een vaststaand aantal eenheden gelabeld voor doelgroepen met een zorgachtergrond.

23

Opvallend is dat alle projecten die van *scratch* af aan bedoeld waren om als ‘gemengd wonen’-project te functioneren, hebben gekozen voor een volledige *magic mix*-invulling. En projecten die meer ‘organisch’ zijn gegroeid, hebben vaker gekozen voor een gedeeltelijke *magic mix*. Zo hadden de intramuraal wonende ouderen bij Samen & Anders ‘last’ van de nieuwe bewoners en is derhalve besloten tot een ruimtelijke scheiding. En bij het Van Swinderenhof is vanuit een bestaand woonhofje gekeken hoe een nieuwe groep beheerst kon instromen. Hiermee kan worden gesteld dat bij de start van nieuwe ‘gemengd wonen’-projecten het beste kan worden ingezet op een volledige bewonersmix. Maar als een dergelijk project start binnen een bestaande setting met bewoners, is het verstandig om te kiezen voor een ruimtelijk gescheiden mix of quoterig.

3.4 Organisatie en inrichting van sociaal beheer

Om voor alle bewoners en de omwonenden een goede en prettige dagelijkse gang van zaken te faciliteren, zijn alle onderzochte flexwonen-projecten voorzien van sociaal beheer. In alle gevallen is gekozen voor een intensieve beheervorm. Enerzijds heeft dat te maken met de gemengde bewonerspopulatie waarvan een deel ondersteuningsbehoefte heeft. Anderzijds heeft dat te maken met het tijdelijk karakter van het project en de daarmee samenhangende hoge(re) mutatiegraad. Als we de verschillende gekozen beheervormen naast elkaar leggen, blijken er vijf cruciale pijlers voor een goed sociaal beheer.

3.4.1 Pijler 1: extra beheerfunctie of rol bewoner

Bij alle projecten is iemand (deels) aangesteld om het sociaal beheer ter plaatse handen en voeten te geven. In bijna alle gevallen is dat beheer in pandig georganiseerd, of in de directe nabijheid (zoals Van Swinderenhof waarbij een woning in het hofje dienstdoet als uitvalsbasis voor het Legers des Heils). Bij enkele projecten (De Jozef, Place2BU en Kansrijk Wonen) spelen bewoners ook een belangrijke rol in het beheer. Het gaat hier altijd om beheer dat ondersteunend is aan het professionele beheer.

3.4.2 Pijler 2: zichtbare aanwezigheid beheer

Het intensieve beheer, dat alle onderzochte projecten kenmerkt, leidt ook tot een zichtbare aanwezigheid ervan. Door de veelvuldige aanwezigheid van een beheerder, hebben bewoners een eenvoudig en laagdrempelig aanspreekpunt. Omgekeerd biedt de presentie van beheerders de mogelijkheid snel zicht te krijgen op 'afwijkende signalen' en eventueel snel te interveniëren. De sociaal beheerder van de Sumatrastraat zegt hierover: *"Zorgen voor jezelf betekent boodschappen halen. Als ik zie dat dat nooit gebeurt, ga ik vragen stellen. Als de potten en pannen niet op het vuur staan, weet ik genoeg. Als je mensen niet ziet, is dat ook een signaal. Mensen weten soms ook niet goed wat ze met hun tijd moeten. Als we hier geen kantoor hadden, zou dat anders zijn geweest. Maar we zijn gewoon aanwezig."*

3.4.3 Pijler 3: beheer in verbinding met zorgorganisatie

In alle onderzochte projecten bestaan korte lijnen tussen de sociaal beheerders en de begeleidende zorgorganisaties. In sommige gevallen is de sociaal beheerder zelfs aangesteld vanuit de zorgorganisatie zelf, zoals bij de Sumatrastraat. Hierdoor kunnen partijen onderling snel schakelen en zijn de lijntjes zeer kort. Met name deze snelheid in het organiseren van mogelijke interventies richting bewoners, blijkt in de praktijk van grote meerwaarde. Hierbij valt te denken aan het voorkomen van het escaleren van crisissituaties.

3.4.4 Pijler 4: 24-uurs beschik- en bereikbaarheid

Een goed sociaal beheer is niet alleen tijdens kantooruren beschikbaar. Alle projecten hebben vormen gevonden om ook 's nachts een goed beheer te borgen. Alleen Samen & Anders heeft in de nacht een fysiek aanwezige bewaker. In de andere projecten kunnen bewoners of omwonenden gebruik maken van een noodnummer of WhatsApp, of vormt een andere maatschappelijke instelling de achtervang.

3.4.5 Pijler 5: beschikbaarheid duidelijk sanctie-instrumentarium

Chiel Lozeman, sociaal werker, Welzijn Ermelo over Montana: *"Belangrijk is voor zo'n project dat je voor bewoners goed inkadert wat er wel en niet kan. Dingen afleren is lastiger dan aanleren. Wees duidelijk: dat is heel belangrijk voor de doelgroep!"* Veel respondenten geven daarom aan dat het van belang is om over duidelijke en stevige sanctiemogelijkheden te beschikken in die gevallen dat bewoners de overeengekomen regels en afspraken aan hun laars lappen. Cora van de Bovenkamp, eigenaar Welkom: *"Deze groep heeft behoefte aan duidelijkheid. Niet aan pampieren. Zij moeten aangesproken worden. In de wijk gebeurt dat misschien niet of pas heel laat. Wij zitten er bovenop. Wij zeggen daarbij altijd: we zijn hard op de regel, maar zacht in de omgang."* Ook bewoners geven aan behoefte te hebben aan duidelijkheid. De meest gebruikte vorm van sancties in de onderzochte projecten is een systeem van gele en rode kaarten. Welkom werkt verder met een proefperiode van drie maanden: *"Wij hebben een proeftijd van drie maanden 'Welkom in je Habitat'. Dat hebben we gedaan omdat we zien dat mensen na drie maanden tijd hun masker afzetten. Dat staat ook in het contract opgenomen. Zo maken we onzichtbare rugzakjes zichtbaar. Dan volgt een nieuw gesprek, indien nodig."* De ultieme sanctie is stevast ontbinding van de huurovereenkomst en daarmee huisuitzetting. Deze stok achter de deur schept duidelijkheid en is volgens veel respondenten van cruciaal belang.

3.5 Het faciliteren van *community*-vorming

Verschillende onderzochte projecten stimuleren actief *community*-vorming. De gedachte hierachter is dat door het bouwen aan een woongemeenschap meer onderlinge contacten ontstaan. Deze kunnen positieve effecten hebben voor zowel het individu (zie ook hoofdstuk 3) als het collectief. Hierbij valt te denken aan minder eenzaamheid, meer zelfvertrouwen en meer onderlinge betrokkenheid, activering en gemeenschapszin. In een dergelijke betrokken leefgemeenschap - waarbij men elkaar een beetje kent, enigszins op elkaar let en waarbij men elkaar durft aan te spreken op overlast - is het beeld dat er minder professioneel beheer nodig is en het de leefbaarheid ten goede komt.

De vraag die zich voordoet, is in hoeverre het faciliteren van *community building* ook een cruciale randvoorwaarde vormt voor het goed functioneren van gemengd-wonen-projecten.

Community-vorming kan gefaciliteerd worden door het bieden van gemeenschappelijke ruimten of het creëren dan wel faciliteren van een activiteiten aanbod voor bewoners. Zes van de tien projecten kennen gemeenschappelijke ruimten. Voor De Jozef is die keuze duidelijk: *“Zonder deze voorzieningen was het een veredelde studentenflat geworden.”* In andere projecten zijn die collectieve ruimten elders georganiseerd (Van Swinderenhof) of zijn die er niet. Zo geeft Proeftuin Eperweg aan daar bewust niet voor gekozen te hebben: *“Er is genoeg in Nunspeet te doen en het is goed dat bewoners er ook uit gaan.”* Maar soms heeft dat ook een andere oorzaak. Jasper Weerkamp, Binder: *“We zouden dat wel graag willen, maar het gebouw leent zich er niet voor. We proberen nu buiten te komen tot een gezamenlijke tuin.”* Het lijkt er dus op dat de beschikbaarheid van collectieve ruimten ondersteunend kan zijn aan het faciliteren van *community*-vorming. Het vormt echter geen harde randvoorwaarde.

Bij alle projecten worden in meer of mindere mate bewonersactiviteiten aangeboden of gefaciliteerd. De effecten van deze ervaringen zijn voor betrokkenen krachtig en positief. Bewoner Montana: *“We krijgen binnenkort ook een cursus hoe je met blinde mensen omgaat. Er is een goede samenwerking met de omgeving. Zo kom je ook echt in de samenleving.”* Maar ook huisvesters/beheerders tonen zich positief over de effecten. Bob Janse, projectleider Samen & Anders, Laurens Wonen: *“Wij geven er een zetje tegenaan. En dan ontstaan, door met elkaar iets te doen, mooie dingen. Mensen runnen het winkeltje. Er wordt gekookt voor elkaar. Mensen hebben een appgroep. Mensen die terminaal zijn, krijgen hulp van elkaar. Dat is het zelfcorrigerende van hier.”* Het is daarmee zeer aannemelijk dat het stimuleren en faciliteren van bewonersactiviteiten als een randvoorwaarde voor het goed functioneren van flexwonen-projecten mag worden beschouwd.

25

3.6 Wel of geen wederkerigheid?

Bij de selectie van nieuwe bewoners is motivatie in veel onderzochte flexprojecten belangrijk. Deze motivatie komt vooral tot uiting in wat bewoners voor het project, de medebewoners en eventueel voor de buurt kunnen en willen betekenen. Deze tegenprestatie ('wederkerigheid') is daarmee een belangrijk element van een aantal flexprojecten en komt bovenop een eventuele dagbesteding als werk of studie. Wederkerigheid heeft hetzelfde hoofddoel als de hiervoor besproken *community*-vorming, namelijk het op peil houden van de leefbaarheid. Door aan gezamenlijke activiteiten mee te doen, kunnen mensen elkaar laagdrempelig leren kennen. Dit zorgt ervoor dat mensen in de wandelgangen elkaar sneller groeten, dat er sociale controle ontstaat en dat mensen elkaar eerder aanspreken op overlast. Maar dit zorgt er ook voor dat burens iets voor elkaar willen betekenen, elkaar beter leren kennen en problemen in een vroeg stadium signaleren (en deels onderling oplossen of signalen doorgeven aan de beheerder). Voor mensen zonder dagbesteding, werk of opleiding heeft wederkerigheid bovendien een activerende werking. Zonder dagbesteding of activiteiten kan eenzaamheid, apathie en zelfs depressie

ontstaan. Dit kan weer leiden tot overlast. Uiteindelijk is het hoofddoel dus primair om de leefbaarheid op peil te houden. Alle andere doelen zijn secundair. Hiermee kunnen we stellen dat wederkerigheid een belangrijke toegevoegde waarde kan vormen voor een flexwonen-project. Het vormt echter geen cruciale randvoorwaarde.

Vier van de tien onderzochte projecten stellen wederkerigheidseisen aan bewoners. Die eisen variëren van 2 uur per maand bij Montana tot 4 uur per week bij Place2BU. Binder vraagt bij de intake naar de talenten die impact kunnen hebben op de *community* en vertaalt die naar een artikel dat wordt opgenomen in het huurcontract. Bij verschillende andere projecten wordt dergelijk 'vrijwilligerswerk' wel gestimuleerd, maar vormt het geen harde eis.

3.7 In-, door- en uitstroom van bewoners

Flexwonen kan worden gezien als een toevoeging op de bestaande huur- en koopmarkt. Deze toevoeging wil ruimte bieden aan allerhande groepen spoedzoekers om een 'tussenlanding' te maken op de woningmarkt. Doorstroming is daarbij inherent aan het flexwonen om zodoende - voor de duur van het project - blijvende beschikbaarheid te bieden aan nieuwe spoedzoekers (zie ook hoofdstuk 2). De vraag is dan: is die tijdelijkheid voor bewoners ook voldoende om een volgende stap op de woningmarkt te kunnen maken?

In alle projecten worden bewoners vanaf de intake erop gewezen dat zij zich bewust moeten zijn van de tijdelijkheid van hun nieuwe verblijf en dat zij zich dus gedurende hun woonverblijf maximaal moeten inspannen voor een volgende stap in de wooncarrière. In de praktijk komt het erop neer dat bewoners worden gestimuleerd zich in te schrijven bij (een) woningcorporatie(s). Bij nagenoeg alle projecten loopt eventueel bestaande inschrijftijd gewoon door. Om de stokkende doorstroming van de bewoners met een zorgachtergrond te bevorderen, heeft Place2BU afgesproken dat deze bewoners bij 2 jaar goed functioneren hun inschrijftijd aangevuld krijgen tot maximaal 7 jaar, gerekend vanaf hun 18e jaar. Voor sommige onderzochte projecten verloopt de uitstroom van bewoners zonder dwang. Het gaat hier met name om projecten met een beperkte woonkwaliteit en waardoor bewoners zelf al de keuze hebben gemaakt tijdig te vertrekken (zoals Samen & Anders, jongeren zonder rugzakje in Place2BU en Kansrijk Wonen). Andere - doorgaans wat jongere projecten - geven aan dat ze mogelijk nog aanvullende maatregelen moeten treffen om de uitstroom te stimuleren. Proeftuin Eperweg: *"Het is echt de bedoeling dat mensen doorstromen. Wij zijn ook een proeftuin, dus hier kunnen we nog keuzes in maken."* Een laatste categorie projecten heeft een duidelijke en principiële keuze gemaakt: aan het eind van het tijdelijk huurcontract houdt het ook echt op. Zo geeft De Jozef aan: *"Wij willen juist ruimte hebben voor een spoedzoekers-plek. Daarom moet je ook een doorstroming hebben en moet je er na twee jaar uit en gaan we desnoods mensen op straat zetten."* De Jozef biedt overigens daarbij bewoners ook enkele alternatieven. Zo mogen bewoners meedoen met de loting om intern door te verhuizen en worden zij gewezen op andere lokale flexwonen-voorzieningen.

3.8 Het verwerven en behouden van draagvlak in de buurt

Het verwerven en vervolgens behouden van draagvlak in de buurt is voor nagenoeg alle onderzochte projecten een belangrijk en doorlopend aandachtspunt. Een uitzondering vormt Binder dat recht tegenover Nijmegen CS ligt. Mogelijk zorgde het beperkt aantal omwonenden en meer anonieme karakter van de omgeving voor nauwelijks reacties. Voor alle overige projecten ligt dat anders. Het verwerven en behouden van draagvlak in de buurt is cruciaal voor het bestaansrecht van de projecten. Gemengde of geclusterde flexwonen-projecten blijken in de praktijk in vele ruimtelijke 'contexten' geslaagd te kunnen landen. Of het nu gaat over een stad of dorp of een rijkere of armere buurt:

flexwonen-projecten kunnen er aarden. Bijna altijd leidt het voornemen voor de realisatie van een flexproject tot vooroordelen bij omwonenden. En het bestrijden van deze vooroordelen kost altijd - meer dan gemiddeld - tijd en inspanning. In kwetsbare buurten richten de vooroordelen zich doorgaans meer op de doelgroep zelf. In betere buurten lijkt de discussie meer te gaan over procedures en locaties. De vraag is echter welke aspecten cruciaal zijn bij het verwerven en behouden van draagvlak onder buurtbewoners. Op basis van de gesprekken kunnen we de volgende zes aspecten onderscheiden:

1. Maak vanaf de initiatieffase duidelijk wat het project inhoudt (en wat niet), en zorg voor een contactpersoon.
2. Nodig bewoners uit zitting te nemen in een klankbordgroep en neem daarbij hun signalen serieus.
3. Geef de doelgroep een gezicht door hen actief te betrekken bij bijvoorbeeld de openingsceremonie en de buurtbarbecue.
4. Maak omwonenden duidelijk dat het beheer - als het even kan zichtbaar - op de locatie aanwezig is en hoe dat 24 uur per dag te bereiken is.
5. Onderhoud actief contact met omwonenden.
6. Reageer en handel snel op klachten uit de buurt over overlast.

Enkele projecten zoals Samen & Anders, Montana en Welkom stimuleren hun bewoners om zich op gezette tijden in te zetten voor de buurt. Dat kunnen activiteiten zijn, zoals groen- en opruimwerkzaamheden, maar het kan ook inzet zijn die gericht is op dienstverlening aan individuele buurtbewoners, zoals ICT-ondersteuning of support bij zolderopruiming. Het lijkt erop dat deze wederkerigheidsdiensten een enorme boost kunnen geven aan het onderlinge begrip en daarmee aan het opgebouwde draagvlak.

27

3.9 Bijdrage begeleidende zorgorganisaties voor succes

In de onderzochte projecten wordt nauw samengewerkt met zorg- en of begeleidingsorganisaties. Bij sommige projecten, zoals De Jozef, Sumatrastraat en Welkom, zijn deze organisaties ook letterlijk naar binnen gehaald met personele ruimte in het gebouw (zie ook hoofdstuk 4). Een belangrijke vraag is in hoeverre deze samenwerking bijdraagt aan het succes van de projecten. Of is deze intensieve samenwerking zelfs van cruciaal belang? Bij alle projecten zijn afspraken gemaakt tussen de zorgorganisatie(s) en de huisvester: ieder houdt zich aan zijn rol. Zorgorganisaties doen de zorg en begeleiding van hun cliënten en huisvesters beperken zich tot de huisvesting. Toch lopen de rollen soms ook door elkaar heen. Zoals Karin van Marle, Proeftuin Eperweg: *“Ik coördineer namens de zorgorganisaties, maar ik ben ook contactpersoon naar de buurt, gemeente en wijkagent.”*

Genoemde partijen komen elkaar doorgaans rond drie thema's tegen:

1. *Selectie nieuwe bewoners.* Bij de meeste projecten worden de bewoners gescreend of aangedragen door zorgorganisaties. Hoewel dat in de meeste gevallen goed gaat, geven sommige huisvesters aan dat het proces nog verbeterd kan worden. Enerzijds glijpen er nog bewoners door de selectie heen die achteraf een te grote rugzak blijken te hebben. Anderzijds geven huisvesters aan dat zorgorganisaties soms te veel aandacht op het individu zelf leggen en te weinig aan zijn of haar mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de gewenste *community*-vorming.
2. *Monitoren ontwikkeling bewoners.* In nagenoeg alle projecten is er regelmatig casusoverleg tussen de zorgorganisatie en huisvester om de ontwikkeling van bewoners te volgen. De korte lijnen tussen beide organisaties maken het mogelijk dat beide organisaties er 'bovenop' zitten. Dat biedt in de praktijk een grote meerwaarde.

3. *Interventie bij problemen.* Bij probleemsignalering is snelle interventie mogelijk. Dit blijkt in de praktijk ook een belangrijke toegevoegde waarde; hierdoor kan veelal probleemescalatie worden voorkomen.

Samenvattend kan worden gesteld dat met name de korte lijnen tussen de huisvester en zorgorganisatie snel schakelen mogelijk maakt. Hierdoor kunnen veel problemen in vroegtijdig stadium worden getackeld.

3.10 Tijdelijkheid: meerwaarde of risico voor functioneren van het project?

Een regelmatig terugkerend gespreksonderwerp is wat de waarde van flexwonen is; de tijdelijkheid is immers inherent aan de onderzochte projecten. Is die tijdelijkheid een risico? Of kan ze juist van meerwaarde zijn voor het project?

Bij verschillende onderzochte projecten bleek leegstaand of leeglopend vastgoed dé impuls om na te denken over een nieuwe tijdelijke functie in afwachting van een nieuwe bestemming of sloop. In deze projecten had flexwonen niet kunnen ontstaan als de objecten een permanente invulling hadden gehad. Zo werd De Jozef verhuurd aan zorgpartij Actifit. Rosita Pauëlsen, manager Bijzonder Vastgoed Woonforte: *“Zij vonden dat het niet meer voldeed en zijn weggegaan. Wij hadden nog wel een langdurig huurcontract met hen. Toen gingen we dit zien als een kans.”* Ook bij Samen & Anders was er sprake van leegstand. Toen meer en meer woningen in verzorgingshuis Simeon en Anna leeg kwamen te staan, ontwikkelde Laurens Wonen - in afwachting van sloop - in 2015 ‘Samen & Anders’.

28

Een tweede meerwaarde van tijdelijkheid voor het functioneren van het project is dat de bewonersweerstand minder is dan bij permanente projecten voor specifieke doelgroepen. Tijdelijkheid maakt gemengd wonen eerder behapbaar en daardoor eerder ‘dragelijk’ voor omwonenden. Een belangrijk aspect dat hiermee samenhangt, is dat bij ‘gemengd wonen’-projecten een specifiek doelgroepenlabel ontbreekt. Hierdoor kunnen omwonenden zich eerder identificeren met de doelgroep (‘ook uw zoon of buurman kan hier eventueel wonen’), waardoor het krediet toeneemt.

Een derde meerwaarde van tijdelijkheid van de onderzochte projecten is de snelheid waarmee ruimtelijk procedures kunnen worden doorlopen. De meest gebruikte manier is om tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan te verkrijgen via een zogenaamde kruimelprocedure. Dat kan voor een periode van maximaal tien jaar.¹⁴ De beslistermijn van de kruimelprocedure is acht weken en heeft daardoor minder ruimte voor inspraak dan bij een bestemmingswijziging. Het project kan dan in theorie binnen een half jaar na aanvraag van de omgevingsvergunning gerealiseerd worden. Dat duurt in de praktijk vaak veel langer, vooral door weerstand bij omwonenden.

Een vierde meerwaarde van tijdelijkheid voor het functioneren van de projecten is de mogelijkheid om relatief snel te sturen op de samenstelling van de bewonerspopulatie. Er kan behoefte zijn om die aan te passen door bijvoorbeeld de ontstane onbalans van bewoners met een grote zorgvraag of de behoefte aan snel toegankelijke huisvesting voor vluchtelingen. Draaiknoppen voor deze aanpassing vormen enerzijds de selectiecriteria voor nieuwe bewoners. Anderzijds maken de tijdelijke contracten de instroom van nieuwe bewoners relatief snel mogelijk.

¹⁴ Overigens is de minister voornemens deze termijn op te rekken. Hier kan al mee geëxperimenteerd worden.

Naast de meerwaarde(n) die tijdelijkheid biedt, kunnen er ook risico's aan kleven. Met name enkele bewoners tonen zich bezorgd: 'Wat gebeurt er als mijn huurovereenkomst afloopt? Beland ik dan op straat?' De belofte dat de betrokken huisvesters zich willen inzetten voor een nieuw perspectief, neemt doorgaans een deel van de zorgen weg. Huisvesters zijn in verschillende gevallen nog zoekende hoe zij om moeten gaan met de georganiseerde tijdelijkheid. Ligt de verantwoordelijkheid voor het risico op ontbreken van perspectief (deels) bij hen, bij de bewoner of is het een gedeelde verantwoordelijkheid? Om deze reden verkennen enkele huisvesters alternatieven zoals interne doorstroming, additioneel tijdelijk aanbod en de mogelijkheid tot contractverlenging. Maar doordat veel projecten aan het pionieren zijn en vanwege de haast om te starten, komt het aspect van een vervolgperspectief soms te laat aan bod.

Een ander risico van tijdelijkheid ligt verscholen in de begeleiding van bewoners met een zorgvraag. Voor met name bewoners met een psychische kwetsbaarheid is continuïteit in begeleiding van belang. Wat betekent een nieuwe verhuizing voor de continuïteit van de zorgondersteuning van betrokkene?

4 Meerwaarden van tijdelijke woonvormen voor cliënt-bewoners en zorgorganisaties

De commissie Dannenberg noemt in haar advies 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis' (2015) een aantal randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan om voor cliënten uit MO en BW een zachte landing in de wijk mogelijk te maken: een betaalbare woning, voldoende ondersteuning om zelfstandig te kunnen wonen en leven, netwerkopbouw, dagstructuur en activering, en voldoende sociaal beheer (zie ook hoofdstuk 2). In dit hoofdstuk gaan we na in hoeverre de onderzochte casussen bijdragen aan deze randvoorwaarden en aan andere doelstellingen binnen de ambulantisering. Naast de genoemde randvoorwaarden gaat het hierbij om normaliseren (of de-institutioneren) en sociale acceptatie. Kortom, dragen de casussen bij aan de veelgehoorde 'zachte landing in de wijk' van mensen met een psychische kwetsbaarheid? En zo ja, hoe dan? Specifiek aan de onderzochte projecten is de tijdelijkheid van verblijf voor bewoners in deze wooncomplexen, dus ook van uitstromers. Heeft tijdelijkheid *an sich* een meerwaarde voor cliënt-bewoners ten opzichte van uitstromen naar een zelfstandige woning in een regulier wooncomplex? We sluiten het hoofdstuk met de meerwaarden van deze tijdelijkheid voor zorgorganisaties.

4.1 Meerwaarden voor cliënt-bewoners

30

De bewoners met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid in de onderzochte projecten zijn in twee categorieën onder te verdelen: uitstromers en spoedzoekers. De uitstromers verbleven voor een kortere of langere periode in een intramurale instelling, zoals beschermd wonen (BW) of maatschappelijke opvang (MO). Het flexproject biedt hen de mogelijkheid om bepaalde aspecten van een instelling - zoals hospitalisering - achter zich te laten, zonder dat ze de stap moeten maken naar 'de koude douche' van zelfstandig en alleen wonen in de wijk. Voor deze categorie cliënt-bewoners worden de onderzochte flexprojecten vooral als tussenstap gezien richting zelfstandig wonen. Alle casussen kennen een aantal georganiseerde vangnetten die zelfstandig wonen in een reguliere sociale huurwoning met ambulante zorg niet biedt. Hier komen we later op terug. De andere categorie cliënt-bewoners kunnen we scharen onder een veel bredere groep, namelijk de woningzoekenden met een urgente woonvraag: de spoedzoekers. Deze groep cliënt-bewoners stroomt niet gecontroleerd uit een instelling, maar heeft door uiteenlopende persoonlijke omstandigheden vooral haast om eigen woonruimte te vinden. Voor deze categorie worden de onderzochte casussen ook als tussenstap gezien, maar met name in de zin van een veilige haven om op adem te komen na een vaak chaotische weg op de woningmarkt. Deze categorie is ook kwetsbaar te noemen, maar heeft de route naar een intramurale instelling niet gezocht of is niet toegelaten. Deze groep krijgt ambulante zorg- en begeleiding en is mede daarom in staat zelfstandig te wonen. Tegelijkertijd is het een groep die snel de neiging heeft om af te zakken indien geen vaste verblijfplaats gevonden kan worden en op den duur alsnog aanspraak kan maken op intensievere vormen van zorg- en begeleiding. De twee groepen liggen wat betreft psychische kwetsbaarheid dicht bij elkaar en overlappen ook deels door de soms grillige gang langs instellingen en op de woningmarkt. Het verschil is wel dat het verblijf van de uitstromers in de flexprojecten vaak onderdeel is van een gecontroleerd traject en de spoedzoekers min of meer toevallig in de flexprojecten terecht zijn gekomen.

4.1.1 Passende woonruimte

De eerste voorwaarde die de commissie Dannenberg noemt in haar advies is de noodzaak om voldoende passende woningen voor uitstromers uit BW en MO beschikbaar te stellen of te ontwikkelen. Betaalbaarheid is een essentieel aspect voor uitstromers, aangezien de inkomenssituatie van nagenoeg alle uitstromers en veel andere bewoners met een psychische kwetsbaarheid beperkt is. Veel van hen hebben geen inkomen uit werk en moeten (bij uitstroom) op uitkeringsniveau leven. Uit ons onderzoek blijkt dat alle woningen in de onderzochte projecten een betaalbaar huurniveau hebben. In veel projecten kunnen bewoners bovendien huurtoeslag aanvragen. Een betaalbaar huurniveau is mogelijk door de beperkte grootte van de woonruimte, de tijdelijke invulling van de gebouwen en omdat verschillende gebouwen inmiddels (bijna) afgeschreven zijn. Daarnaast bestaan de meeste gemengd-wonen-projecten uit zelfstandige eenheden, waardoor huurtoeslag mogelijk wordt.

Ten tweede komt de passendheid van de woningen tot uiting in de grootte van de woningen. De meeste uitstromers voeren een huishouden van één persoon. De flexprojecten bieden voornamelijk één- of twee-kamerwoningen met een klein keukenblokje en een natte cel. De grootte lijkt daarmee goed aan te sluiten op de vraag. Lia van der Weijde, wijkconsulent Actium (Van Swinderenhof): *“Wij vonden een kleine woning met een slaapkamer het meest geschikt. Zo hoeft er niet te veel aandacht aan tuintjes en schoonhouden te worden besteed.”* De beperkte grootte van de woningen wordt over het algemeen als positief ervaren door de respondenten. Een aantal ondervraagde bewoners geven aan blij te zijn überhaupt eigen woonruimte te hebben, zoals Liselotte, bewoner Montana: *“Het is hier heerlijk! Ik heb een eigen ruimte met een eigen keukentje en eigen badkamer. Ik heb geen last van andere mensen. Het is echt heel rustig. Dat is ook wat ik zocht.”* Ook een aantal geïnterviewde huisvesters/beheerders horen dit signaal van bewoners.

31

De beperkte grootte wordt door een aantal bewoners gerelateerd aan het feit dat juist dit de woning voor hen betaalbaar maakt. Verder wordt de grootte door een aantal respondenten gerelateerd aan overzichtelijkheid. Voor iemand die (weer) moet werken aan zelfstandig wonen, kan een woning groter dan één à twee kamers nog lastig te managen zijn.

Het woord ‘rustig’ valt ook vaak in de gesprekken. Er is behoefte aan een rustige plek om bij te komen na een reis langs instellingen, banken van bekenden of de straat. Met ‘rust’ wordt door een aantal respondenten vooral de beschikbaarheid van een eigen woning bedoeld, waar ze een eigen sleutel van hebben, kunnen doen wat ze willen, en met voorzieningen die niet hoeven te worden gedeeld met anderen. Andere respondenten bedoelen letterlijk ‘rustig’. In een aantal onderzochte projecten wordt de mogelijkheid geboden aan bewoners met een psychische kwetsbaarheid om te wonen in een rustig deel van het project. Er zijn in de onderzochte casussen geen aparte verdiepingen of vleugels gereserveerd voor bewoners met deze woonwens, maar er wordt bijvoorbeeld wel rekening gehouden naast welke burens iemand komt te wonen.

4.1.2 Snel beschikbare woonruimte

Een deel van de bewoners met een psychische kwetsbaarheid in de projecten moest met spoed op zoek naar woonruimte voordat ze gehuisvest werd op het huidige woonadres. Onder andere door hoge druk op veel lokale woningmarkten en de inrichting van woonruimteverdeelsystemen, zijn er weinig woningen beschikbaar voor spoedzoekers in Nederland (zie hoofdstuk 2). De meeste flexprojecten proberen hier een antwoord op te bieden. Ze zijn meestal bij oplevering een toevoeging aan de bestaande lokale woningvoorraad, omdat de grond of de gebouwen voorheen een andere functie hadden. Dit geldt ook voor veel van de onderzochte wooncomplexen. De Sumatratraat en Place2BU bestaan uit woonunits die tijdelijk geplaatst zijn op lege grond. Welkom in Veenendaal en Binder in

Nijmegen hadden hiervoor een kantoorfunctie, en Samen & Anders, De Jozef en Montana waren voorheen zorgvastgoed.

De woningen in de meeste onderzochte projecten worden buiten het regionale woonruimteverdeelsysteem aangeboden, waardoor inschrijfduur hier niet geldt. Bijna alle onderzochte projecten werken namelijk met een eigen selectieprocedure. Niet diegene die het langste op de 'wachttijst' staat wordt de vrijkomende woning aangeboden. Het gaat bij deze projecten eerder om de vraag: 'Past de potentiële bewoner in dit project?'. Zo ja, dan kan men snel intrekken. De woningen in deze projecten zijn dan ook toegewezen aan bewoners zonder dat ze daarvoor lang op een wachttijst moesten staan. Bij de meeste onderzochte flexprojecten behoudt men zelfs de wachttijst, ook al wordt de woning gehuurd van een woningcorporatie.

Verschillende respondenten die bewoner zijn in deze projecten, gaven aan dat de druk op de lokale woningmarkt hoog is en dat ze óf nog in een instelling zouden wonen óf op straat zouden zijn beland als dit project er niet was geweest. Inmiddels hebben bijna alle projecten overigens wel wachttijsten.

4.1.3 Zinnige dagbesteding

Een belangrijke randvoorwaarde voor cliënten van MO en BW om op een goede manier uit te stromen, is het hebben van een zinnige dagbesteding. De commissie Dannenberg benadrukt dit ook in haar advies 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis' (2015). Een dagbesteding biedt zingeving voor cliënt-bewoners en geeft structuur aan de dag. Een zinnige dagbesteding kan betaald werk, vrijwilligerswerk of een studie zijn, of een plek in de wijk waar men een aantal dagen of dagdelen in de week actief kan doorbrengen.

32

In alle onderzochte casussen wordt voor het functioneren van cliënt-bewoners waarde gehecht aan een goede dagbesteding. *"Als hij geen dagbesteding heeft, gaat het de verkeerde kant op"*, aldus Josje Heusinkveld, wijkcoach zorgorganisatie Tom in de buurt, over haar cliënt en bewoner in De Jozef. Het goed functioneren van cliënt-bewoners wordt tevens door de meeste respondenten van directe invloed gezien op het functioneren van wooncomplexen als geheel. Zonder dagelijks doel en activiteiten, verwacht men verveling, apathie of depressieve neigingen bij cliënt-bewoners. Dit zou vervolgens weer kunnen leiden tot ongewenst gedrag en overlast.

In een aantal onderzochte projecten wordt een zinnige dagbesteding als voorwaarde gesteld bij de selectie van nieuwe bewoners met een zorgachtergrond (bijvoorbeeld Sumatrastraat en Kansrijk Wonen). In andere projecten is het geen harde voorwaarde, maar wel een belangrijk aandachtspunt in gesprekken tussen cliënt-bewoners en zorgorganisaties of beheerders. Als men nog geen dagbesteding heeft bij aanvang van verblijf wordt daar meestal op aangestuurd. Deze bewoners gaan dan, vaak met ondersteuning van de beheerder of zorgorganisatie, op zoek naar een geschikte plek. In de meeste projecten worden potentiële bewoners geweigerd als de cliënt voor langere tijd niet in staat is tot een dagbesteding.

In een aantal projecten is het voor enkele bewoners met een zorgachtergrond mogelijk om de dagbesteding in het project zelf te doen. *"Ik vind het gewoon belangrijk om bezig te zijn. Ik ben geen type voor uitslapen. Omdat ik voorlopig niet mag werken vanwege een handoperatie doe ik in de tussentijd vrijwilligerswerk, hier bij Visie-R"*, aldus een bewoner in De Jozef.

4.1.4 Opbrengsten van het sturen op wederkerigheid en community-vorming

Naast een volledige dagbesteding verwachten veel respondenten ook effecten voor cliënt-bewoners van activiteiten tussen complexbewoners onderling en tussen bewoners en de buurt. *"Er is geen twijfel dat dit woonproject onze mensen vooruithelpt. Ook de verplichte bijdrage aan de gemeenschap helpt ze verder. Dit zou van mij ook in onze samenleving mogen worden doorgevoerd"*, aldus Jolanda Timmer, jongerencoach Welzijn Ermelo, over haar cliënten in Montana. In bijna alle casussen wordt gestuurd op

een bepaalde mate van ontmoeting, gezamenlijkheid en wederkerigheid binnen het project of met de buurt. Bij meer dan de helft van de onderzochte projecten is motivatie tot wederkerigheid zelfs een voorwaarde bij de selectie van nieuwe bewoners. Concreet komt dit neer op de eis aan alle bewoners om zich een aantal uren per week of per maand in te zetten voor medebewoners of voor de buurt (zie ook hoofdstuk 5). Dit heeft tot gevolg dat bewoners in de onderzochte projecten, veel meer dan in reguliere wooncomplexen, verbinding zoeken met elkaar. *“De alleenstaanden en de mensen met een rugzak zoeken elkaar op. Bij activiteiten als poolen zoeken mensen met een rugzak elkaar op. Die hebben immers nog geen baan. Dat gevoel dat wij hen bij het begin gaven (een welkom thuis), dat geven ze door aan andere bewoners. [...] mensen maken ook kookafspraken met elkaar op de dagen dat er geen catering is”,* aldus Cora van der Bovenkamp, eigenaar Welkom. Bewoners in de projecten doen onder andere boodschappen voor elkaar, bieden een luisterend oor, ondersteunen burens bij ICT-problemen en administratie, organiseren collectieve feesten of beheren gezamenlijk de tuin. De opbrengsten van het sturen op wederkerigheid en *community*-vorming voor uitstromers zijn volgens de respondenten zeer divers.

4.1.5 Opbouwen van een persoonlijk netwerk

Een van de opbrengsten die respondenten zien, is het opbouwen van een persoonlijk netwerk, waar men op kan leunen voor sociale ondersteuning, vermindering van de eenzaamheid en in mindere mate zorgondersteuning. Ook de commissie Dannenberg benadrukt in haar advies dat het voor de zachte landing in de wijk van belang is om het persoonlijke vangnet voor cliënten te vergroten en (meer) los te komen van hulpverlening. Veel cliënt-bewoners die dakloos zijn geweest of voor langere tijd in BW of MO hebben moeten verblijven, zijn hun netwerk (deels) kwijtgeraakt en hebben moeite met het leggen van nieuwe contacten en het opbouwen van een nieuw netwerk. Door wederkerigheid als stok achter de deur worden cliënt-bewoners gemotiveerd om aan activiteiten mee te doen en medebewoners te ontmoeten. Dit gebeurt daarom veelvuldig in de onderzochte projecten zelf en in sommige gevallen ontstaan er ook contacten in de buurt (bijvoorbeeld Montana en Proeftuin Eperweg).

Vaak hebben uitstromers uit instellingen wel een duwtje in de rug nodig om de eerste contacten te leggen in het project. Dit is een van de taken die een beheerder of begeleidende zorgorganisatie in de meeste projecten op zich neemt. Daarover in dit hoofdstuk later meer (4.1.10).

33

4.1.6 Vroegsignalering

Een andere opbrengst van wederkerigheid en *community*-vorming die respondenten zien, is de vroegtijdige signalering van zorg- en ondersteuningsbehoefte bij cliënt-bewoners. Uitstromers moeten vaak zelf hun zorg- of begeleidingsbehoefte formuleren en neerleggen bij de begeleidende zorgorganisatie. Als uitstromers zelfstandig wonen in een reguliere woning, kunnen signalen - over onder andere psychische nood, het omdraaien van het dag-en-nacht-ritme of verwaarlozing - laat binnenkomen. In de onderzochte projecten lijken deze signalen gemiddeld genomen sneller te worden opgepikt, onder andere door het sturen op wederkerigheid. Als iemand terugtrekgedrag of overlastgevend gedrag vertoont, valt dit de directe burens of andere medebewoners binnen het project direct op. Als zij zich zorgen maken of klachten hebben, wordt de beheerorganisatie ingelicht. Deze gaat vervolgens óf zelf polshoogte nemen óf schakelt de begeleidende zorgorganisatie in. Korte lijnen tussen beheer- en zorgorganisaties zijn van essentieel belang hiervoor (zie ook hoofdstuk 5 over samenwerking huisvesters en zorgorganisaties.)

4.1.7 Sociale acceptatie

De meeste onderzochte casussen lijken een bijdrage te leveren aan de sociale acceptatie van uitstromers uit BW en MO en andere bewoners met een psychische kwetsbaarheid. Een van de lastige onderdelen van uitstromen naar een eigen woning in de wijk, is de acceptatie door de buurt. Meestal

weten directe buren uit privacyoverwegingen niets over de achtergrond van hun nieuwe buurman of -vrouw. Aan de ene kant biedt dit een kans voor uitstromers om met een schone lei op de buren af te stappen. Aan de andere kant kan terugtrekgedrag en vereenzaming ontstaan uit een schaamte bij de cliënt anders te zijn dan anderen in de straat of buurt. De onderzochte gemengde projecten waar verschillende groepen door elkaar heen wonen en verbindingen met elkaar aangaan, bieden ook in dit opzicht een tussenstap van intramuraal naar zelfstandig wonen. In de meeste projecten worden potentiële bewoners namelijk tijdens de selectie al ingelicht over het concept. Men weet daarom ongeveer met welke doelgroepen men gaat samenwonen. Deze kennis kan bij alle bewoners van het project bijdragen aan de verdere sociale acceptatie van mensen met een psychische kwetsbaarheid en ex-dak- en thuislozen.

Met de buurt werkt het anders: openheid over het concept en de doelgroepen die gehuisvest worden, biedt niet direct een bijdrage aan de sociale acceptatie van uitstromers. Een bewoner van Proeftuin Eperweg geeft aan: *“Je staat op voorhand 10-0 achter in de relatie met de buurt. Als er iets misgaat, dan krijg je geen krediet meer. De buurt denkt in termen als ‘wat voor types daar wonen’. [...] En dat voelen sommige bewoners van de proeftuin ook! Ze geven aan: ‘We wonen feitelijk nog steeds in een instelling. We worden door de buurt niet behandeld als gewone mensen’.”* Om dit te kunnen doorbreken, is het eerst nodig om de buurt in contact te brengen met de bewoners door bijvoorbeeld een buurtbarbecue of burendag, waarop men elkaar kan ontmoeten. *“Hier vlakbij staan woningen van ruim een half miljoen euro en die mensen maakten zich wat zorgen toen wij hier kwamen wonen”,* aldus een bewoner van Montana. *“De burendag werd echt heel goed ontvangen. Buren zeiden dat ze het heel fijn vonden om kennis te maken en een beeld te krijgen van hoe het hieraan toe gaat. Ze zagen dat we gewone normale mensen zijn waarvoor ze niet bang hoefden te zijn.”* Als dergelijk onderling contact in goede aarde valt en mogelijke overlast snel wordt opgepakt, kan het project alsnog bijdragen aan sociale acceptatie (zie ook paragraaf 3.8).

34

4.1.8 Toenemende eigenwaarde en zelfstandigheid

In nagenoeg alle gesprekken geven respondenten voorbeelden waaruit blijkt dat cliënt-bewoners toenemende eigenwaarde en zelfstandigheid laten zien door het project, ten opzichte van de instellingen waar men vandaan komt. Deze twee effecten lijken elkaar bovendien te versterken. Toenemend zelfvertrouwen zorgt voor toenemend vermogen om zelfstandig te handelen. En zelfstandig handelen lijkt weer te leiden tot meer zelfvertrouwen, et cetera. *“We hebben mooie uitstroomcijfers: 86 procent van de jongeren kan na uitstroom zelfstandig wonen. Over de volle breedte zien we dat jongeren meer zelfvertrouwen krijgen, zelfstandiger worden en veerkrachtiger. Dat komt ook door het feit dat jongeren zich bij Kansrijk Wonen serieus genomen voelen. Veel jongeren zijn hulpverlenersmoe”,* aldus Fernand Dijkgraaf, regiocoördinator Kansrijk Wonen. Op de vraag ‘ziet u dat het wonen in Montana een bijdrage levert in het zelfstandig wonen van uw cliënt?’, antwoordt Jolanda Timmer, jongerencoach Welzijn Ermelo: *“Absoluut. Ik weet zeker dat dit bijdraagt. Lotte is zelfstandiger geworden, heeft meer zelfvertrouwen gekregen en bloeit weer op. Ze is vrijwilliger bij het autistencafé en is maatje van een dame van 80 die aan het daten is geslagen. Daar helpt ze nu mee. Dat zijn toch leuke dingen? Maar ook met boodschappen en een spelletje doen. Daarnaast bereid ze zich voor op een nieuwe studie. Overigens zien we dat ook bij andere cliënten van ons die hier verblijven.”* Het is in dit onderzoek niet na te gaan of wonen ‘in de wijk’ met begeleiding of wonen in flexprojecten met begeleiding, een ander effect op het zelfvertrouwen van cliënt-bewoners heeft. Wel worden er in de onderzochte complexen zelf veel meer mogelijkheden geboden om activiteiten te ontplooiën en een netwerk op te bouwen. Bovendien wordt in verschillende projecten een lichte dwang toegepast om deze mogelijkheden op te pakken (de wederkerigheidseis). Buurtvoorzieningen zouden deze functie natuurlijk ook kunnen bieden aan cliënt-bewoners in de wijk.

4.1.9 Zelfstandigheid als doel of als voorwaarde

In een deel van de projecten is zelfstandig wonen een *voorwaarde* om er te mogen wonen, terwijl in andere casussen zelfstandig wonen het *doel* is van het project. Dit verschil heeft vermoedelijk te maken met wie de initiatiefnemers zijn van het project en in hoeverre zorgorganisaties onderdeel zijn van het concept.

In de projecten Sumatrastraat, Van Swinderenhof, Proeftuin Eperweg en Kansrijk Wonen zijn zorgpartijen of een belangrijke initiatiefnemer fysiek aanwezig op de locatie. De uitstromers hebben gemiddeld genomen een grotere psychische kwetsbaarheid en zijn ook minder gemengd met andere doelgroepen. Deze projecten zijn primair ontwikkeld als tussenstap tussen intramuraal en zelfstandig wonen in de wijk. *“We zien de cliënten wekelijks bij een huisbezoek. Met behulp van actieplannen leggen we afspraken vast gebaseerd op acht à negen leefgebieden en die bespreken we elke week. Dat is een doorlopend proces. [...] Einddoel is altijd zelfstandig wonen in een corporatiewoning”*, aldus Patrick van den Berg, senior maatschappelijk werker De Binnenvest, over de cliënt-bewoners van de Sumatrastraat.

In de overige projecten staan de zorgorganisaties meer op afstand en zijn woningcorporaties of marktpartijen de initiatiefnemers. Hier wordt zelfstandig wonen niet genoemd als doel. De bewoners dienen al tot zelfstandig wonen in staat te zijn. Begeleiding door zorgorganisaties is toegestaan (en soms gewenst), maar het aantal uren moet wel zeer beperkt blijven. Vaak verschilt in deze casussen de zorgpartij per cliënt-bewoner. Het primaire doel van deze projecten is dan ook niet zelfstandigheidsbevordering, maar het bieden van tijdelijke huisvesting. De eis rond wederkerigheid en het stimuleren van *community*-vorming hebben hier tot doel om het project beheersbaar en de kosten voor beheer betaalbaarder te houden. Alle andere individuele opbrengsten zijn bijvangst.

4.1.10 Ondersteuning richting zelfstandig wonen

35

Alle projecten bieden een ondersteuningsraamwerk voor alle bewoners of voor een deel van hun bewoners. Het kan de vorm hebben van zorg- en ondersteuning van een zorgpartij die fysiek aanwezig is in het project. Dit is het geval bij De Jozef, Sumatrastraat, Place2BU, Van Swinderenhof, Proeftuin Eperweg en Welkom. Deze zorgorganisaties zijn vanuit een kantoorruimte in het project geheel gericht op de cliënten aldaar, of ze gebruiken het project als thuisbasis voor hun werkzaamheden in de wijk of stadsdeel. De nabijheid van zorgorganisaties heeft verschillende voordelen voor de cliënt en de zorgorganisatie. De zorgorganisaties ondersteunen cliënt-bewoners op dezelfde levensgebieden als cliënten in de wijk. Het contact is echter in veel gevallen intensiever in uren en frequentie. Vaak kunnen cliënt-bewoners binnenlopen wanneer ze willen met uiteenlopende vragen.

Uit diverse gesprekken blijkt dat signalen over cliënten snel binnenkomen bij deze zorgorganisaties en er snel ingegrepen kan worden mocht dit nodig zijn. Een bewoner van Van Swinderenhof geeft aan: *“Ik heb hier ook nog een psychose gehad. In een woonsituatie als deze heb je sneller stabilisering voor elkaar. De dames [van het Leger des Heils, red] zien het als ik anders uit m'n ogen kijk. Ik heb gemerkt dat begeleiders me er nog eerder op attendeerden dan dat ik het zelf door had.”*

Ook is de behoefte om zorg en begeleiding op- of af te schalen makkelijker vast te stellen en vervolgens te organiseren. Zorgpartijen hebben bovendien door de clustering van cliënten vaak meer ruimte om hun uren per cliënt te variëren, ondanks persoonlijke zorgindicaties.

Zorgorganisaties nemen in veel casussen ook een rol in de activering van cliënt-bewoners. In een deel van de onderzochte projecten is ontmoeting en wederkerigheid een verplicht onderdeel. Zoals eerder gesteld in dit hoofdstuk, kan deze eis de cliënt-bewoners veel opleveren. Vaak is er echter in het begin ondersteuning nodig om uitstromers over een drempel te helpen bij het leggen van contacten met medebewoners of de buurt. Hier kunnen de zorgorganisaties een belangrijke rol in spelen, door cliënten te wijzen op of uit te nodigen voor activiteiten, en ze te helpen het eerste contact te leggen met directe burens.

In een aantal projecten spelen naast de zorgorganisaties, ook de sociaal beheerders een ondersteunende rol in het leven van cliënt-bewoners. Dit uit zich op verschillende manieren. Net als de zorgorganisaties kunnen sociaal beheerders een rol spelen om cliënt-bewoners over een drempel heen te helpen in het contact met medebewoners. Verder dragen sociaal beheerders vaak bij aan de activering van cliënt-bewoners. Zo nemen sociaal beheerders in een aantal flexprojecten een marktmeester-rol in. Door de selectieprocedure en de voortgangsgesprekken kennen ze globaal de wensen en competenties van alle bewoners. Daarom kunnen zij als geen ander matches maken tussen bewoners met dezelfde interesses en tussen vraag en aanbod van diensten binnen het project, en in sommige gevallen matches met de buurt. Zij weten wat er qua beheer in het pand en de tuin moet gebeuren en zoeken hier handjes voor. Op deze manier dragen ze bij aan de activering van cliënt-bewoners.

Daarnaast heeft de beheerder soms een rol om grenzen aan te geven. Dit kan met name bij jonge cliënt-bewoners ervoor zorgen dat zij beter leren omgaan met hun nieuwe vrijheid. *“Ik ben wat meer tijd kwijt geweest aan enkele jongeren met een zorgachtergrond, die hier de vrijheid krijgen en daar moeite mee hadden mee om te gaan. Sommige mensen met begeleiding vinden prima en snel hun weg. Je hebt ook mensen die net op zichzelf wonen, de grens opzoeken en daar overheen gaan”, aldus Jaap Proptuis, sociaal beheerder Montana.* Ook geven cliënt-bewoners zelf aan het soms nodig te hebben dat er grenzen worden gesteld aan hun gedrag, zoals een bewoner van Welkom aangeeft: *“Het is ook heel goed dat er duidelijke regels zijn, want ik drink en rook graag. En daar heeft Welkom heldere regels over. En die duidelijkheid heb ik nodig.”*

36

Zoals eerder aangegeven, kunnen ook medebewoners een rol spelen in de ondersteuning van cliënt-bewoners. Een groot deel van de betrokken organisaties is hier wel terughoudend in. De zwaardere zorg- en begeleidingsvragen dienen bij zorgorganisaties zelf belegd te worden. Medebewoners kunnen wel een rol spelen bij de lichtere ondersteuningsvragen, zoals een praatje maken met cliënt-bewoners, een boodschap voor ze doen of signalen doorgeven aan beheer- of zorgorganisaties. In een aantal casussen zijn speciale rollen gedefinieerd voor een aantal medebewoners die iets verder gaan in de ondersteuning, zoals de hoofdbewoners in Kansrijk Wonen en de 'gangmakers' in Place2BU.

4.1.11 Meerwaarde tijdelijkheid voor zorgdoelgroepen?

Tijdelijkheid is niet een van de doelen van de ambulantisering van de zorg. Tijdelijkheid van zorg- en begeleiding wordt vaak nagestreefd, maar niet in het wonen. Ook de commissie Dannenberg noemt deze specifieke eigenschap niet in haar advies rond de woonvormen die nodig zijn. Er is zelfs een 'school' binnen de zorg die tijdelijke oplossingen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid afkeurt, namelijk Housing First. Als men tijd heeft om te wachten, is een reguliere woning voor de meeste woningzoekenden inderdaad een logische oplossing; tijdelijkheid kan bij sommige bewoners ook onrust veroorzaken. Alle onderzochte projecten in dit onderzoek bieden echter wél een tijdelijke landingsplek voor cliënt-bewoners. In deze paragraaf benoemen we een aantal mogelijke meerwaarden van de tijdelijkheid in deze projecten voor onder andere herstel en ondersteuning van cliënt-bewoners.

De eerste meerwaarde is de toename van de kansen op de woningmarkt door een tijdelijk verblijf in deze projecten. Vaak zijn deze woningen sneller beschikbaar gesteld dan een reguliere huurwoning. In plaats van te kiezen voor meer jaren in een intramurale setting, kiezen cliënten die eraan toe zijn voor deze projecten waar zelfstandig wonen een voorwaarde of juist het doel van het project is. Voor de meeste onderzochte projecten geldt dat de opgebouwde inschrijfduur voor een sociale huurwoning van cliënt-bewoners niet op nul gezet wordt wanneer zij een woning accepteren. Dit betekent dat de 'teller' doorloopt tijdens het verblijf en ze na een verblijf hier met een grotere slagingskans door kunnen op de

sociale woningmarkt. Onduidelijk is wel of dit voor de geïnterviewde cliënt-bewoners alsnog voldoende zal zijn om een sociale huurwoning te bemachtigen.

In een aantal projecten, zoals Sumatrastraat en Van Swinderenhof, wordt het tijdelijke wonen in het flexproject gekoppeld aan het vooruitzicht van een woning die valt onder de contingentafspraken. Woningen die vallen onder contingentafspraken zijn reguliere huurwoningen die beschikbaar worden gesteld aan uitstromers die geacht worden zelfstandig te kunnen wonen met lichtere vormen van begeleiding. De flexprojecten worden ingezet als tussenstap voor cliënten die geen profijt meer hebben van een intramurale plek, maar ook nog niet in staat worden geacht zelfstandig 'in de wijk' te wonen. Door de tussenstap te accepteren, verzekeren de cliënten zich van een contingentwoning.

De tweede meerwaarde van tijdelijke woonvormen is dat ze met zorg, begeleiding en sociaal beheer nauw aansluiten op een behoefte van een deel van de cliënten uit instellingen. Er zijn cliënten die graag eerst een tussenvorm ambiëren, op weg naar zelfstandigheid in de wijk. Zelfstandig wonen is voor hen het einddoel, maar de stap van intramuraal naar extramuraal wonen is voor hun gevoel nog te groot. Hank Broekhuis, beheerder Proeftuin Eperweg: *"Voor bewoners afkomstig uit beschermd wonen, is deze tussenfase zelfs een onmisbare schakel met straks weer helemaal zelfstandig wonen. Ik denk dat voor 80-90 procent van de mensen uit beschermd wonen een directe stap naar terug in de maatschappij te groot is."*

In de projecten waar de zorgorganisatie in of bij het wooncomplex aanwezig is, wordt dit als positief en soms noodzakelijk ervaren. *"Hier kom ik tot rust, geen gezeik van de buren"*, aldus een cliënt-bewoner van De Jozef. *"Ik heb de dingen op de rails. Als ik daar langer had gezeten met die valse beschuldigingen, dan had ik een kleiner kamertje op moeten zoeken. Onderlinge relaties waren hier meteen beter. En je kunt gelijk naar beneden naar Tom de in de buurt [de begeleidende zorgorganisatie van de cliënt-bewoner, red.]. Dit is echt een goede stap geweest voor mij. Anders was ik op straat terecht gekomen en dan was het heel moeilijk geweest."* Ook geven een aantal cliënt-bewoners aan dat - ondanks dat ze veel hebben aan de nabijheid van een begeleider en beheerder in de huidige periode - ze niet voor altijd in deze woonsituatie zouden willen blijven. De toekomst die ze voor zich zien op de woningmarkt, is altijd zelfstandig in de wijk.

37

De derde meerwaarde van flexwonen is dat het voor bewoners kan werken als een manier om in beweging te komen. Niek Lanen, Sterker sociaal werk: *"We zien geen specifieke onrust bij bewoners. Voor verschillende bewoners is die stok achter de deur zelfs juist positief. Daarnaast: we kunnen gaan tot max vijf jaar. Veel bewoners hebben überhaupt nog nergens zo lang gewoond."*

4.2 Meerwaarde voor zorgorganisaties

4.2.1 Snellere doorstroming cliënten en minder kans op terugval

Verschillende zorgorganisaties die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd, geven aan dat ze de onderzochte flexprojecten zien als een belangrijke tussenstap tussen intramuraal en zelfstandig wonen. Zij vinden dat een tussenstap nodig is voor cliënten die de stap naar zelfstandigheid niet direct zouden kunnen maken, maar wel dienen uit te stromen. Om terugval en mogelijk overlast in de wijk te voorkomen, wordt tijdelijk wonen met begeleiding als belangrijk instrument gezien voor een duurzamere doorstroming. *"In de dag- en nachtopvang zaten ze [daklozen in Leiden, red.] te lang. Toen was er niks voor ze. Deze tussenvoorziening is een belangrijke stap als het gaat om mensen sneller te kunnen laten doorstromen"*, aldus Patrick van den Berg, senior maatschappelijk werker De Binnenvest.

4.2.2 Experimenteerruimte

Verder zijn een aantal projecten opgezet als experiment of zoektocht voor zorgorganisaties om te oefenen in ambulante zorgverlening en het uitproberen van nieuwe manieren van geclusterd wonen met zorg- en begeleiding. De tijdelijkheid is geen doel op zich, maar wel ingebouwd om na de experimentele fase te bepalen of projecten worden doorgezet, aangepast of opgeheven. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de projecten Proeftuin Eperweg en Binder.

4.2.3 Verlichten druk op intramurale instellingen

Huisvesters en zorgorganisaties bemerken in het hele land dat het lastig is dat projecten waar onder andere zorgdoelgroepen geclusterd worden gehuisvest, tot protest kunnen leiden in de buurt. De tijdelijkheid van een project kan de slagingskans en snelheid van realisatie van een project vergroten. Dit was ook het geval bij de onderzochte projecten Montana en Sumatrastraat. Het is dan wel van belang dat de participatie met de buurt goed is opgetuigd. Dit betekent concreet voor zorgorganisaties dat tijdelijkheid kan bijdragen aan het sneller creëren van meer woningen voor uitstromers en het verlichten van de acute druk op intramurale instellingen.

5 Conclusies en aanbevelingen

In ons land spelen de laatste jaren verschillende discussies rond het huisvesten van zorgdoelgroepen. Aan de ene kant pleit het zorgdomein sterk voor een stabiele landingsplaats voor cliënten met een (tijdelijke) psychische zelfredzaamheidsbeperking. Professionals in het zorgdomein zien te veel negatieve effecten voor mensen die te lang in de maatschappelijke opvang of andere intramurale instellingen verblijven. Door een eigen woning als uitgangspunt te nemen en de zorg- en begeleiding dichtbij te organiseren, heeft de cliënt-bewoner een stabiele basis om te herstellen, zich op uiteenlopende levensgebieden te ontwikkelen en onderdeel te worden van de maatschappij. Aan de andere kant waarschuwt het woondomein voor afnemende leefbaarheid in specifieke wijken en buurten door toenemende concentraties van kwetsbare groepen. Er wordt steeds vaker openlijk getwijfeld aan de zelfredzaamheid van een deel van de uitstromers of niet-instromers, en aan de mate waarin het zorgdomein in staat is om voldoende begeleiding te bieden aan zorgdoelgroepen die uitstromen of niet meer instromen.

Op diverse plekken in het land ontstaan woonvormen die een antwoord willen bieden op deze vraagstukken. Geclusterde, gemengde en tijdelijke woonvormen lijken een deeloplossing te kunnen bieden. Ondanks de grote vraag blijft de ontwikkeling van tijdelijke woonvormen voor zorgdoelgroepen achter. Dat heeft diverse oorzaken: een tekort aan geschikte locaties, de moeizame transformatie van het sociaal domein en de onbekendheid van veel partijen met deze vaak nieuwe manieren van wonen. De onbekendheid met vormen van flexwonen kan leiden tot koudwatervrees bij gemeenten, huisvesters, zorgpartijen en omwonenden, waardoor de ontwikkeling van locaties in de kiem gesmoord wordt of het project ergens in het ontwikkelingsproces vertraging oploopt.

39

Wat kunnen we leren van de flexwonen-projecten die inmiddels zijn ontwikkeld als tussenvorm tussen intramuraal verblijven en zelfstandig wonen in de wijk? Wat is de meerwaarde van deze projecten en welke randvoorwaarden zijn van belang in ontwikkeling en beheer?

In dit onderzoek hebben we tien van deze tussenvormen onder de loep genomen. Het betreffen tijdelijke woonvormen waar een eigen stek voor zorgdoelgroepen wordt aangeboden, vaak gemengd met andere doelgroepen. Zorg en begeleiding zijn meestal dichtbij georganiseerd en ook vormen van sociaal beheer zijn aanwezig om de leefbaarheid in en om het project op peil te houden. De meeste projecten zijn relatief nieuw. Zij bouwen duidelijk voort op de eerdere ervaringen met tijdelijke woonvormen, soms binnen de eigen organisatie, maar vaker uit andere delen van het land. Voor veel initiatiefnemers is vooral de combinatie van tijdelijk wonen en het huisvesten van zorgdoelgroepen - bewoners met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid - nieuw. Met vallen en opstaan zijn tijdelijke woonvormen ontwikkeld die een unieke plaats innemen in het woon- én het zorgdomein, zowel in Nederland als internationaal. De organisaties die we voor dit onderzoek hebben gesproken, blijven ook zoeken naar de meerwaarde van deze projecten en naar de randvoorwaarden om ze succesvol te houden. Dit onderzoek is daarom een tussenstand te noemen, met lessen voor alle partijen die van zins zijn om flexwonen voor (onder andere) zorgdoelgroepen te ontwikkelen, exploiteren en te beheren.

De centrale vragen in dit onderzoek zijn:

- Voor welk type cliënt-bewoners met een psychische kwetsbaarheid of met een verleden van dak- en thuisloosheid, kan flexwonen een goede tussenstap zijn naar zelfstandig wonen en voor wie juist niet?

- Welke randvoorwaarden moeten geborgd zijn om koudwatervrees van woningcorporaties, andere huisvesters, gemeenten en omwonenden voldoende weg te nemen, dat huisvesting van deze doelgroepen mogelijk een te zware druk legt op de omgeving?
- Welke randvoorwaarden, in onder andere woningkenmerken, woonbegeleiding, beheer, samenleven, proces en wijkarrangementen, moeten geborgd zijn om van deze flexprojecten een meerwaarde te maken voor cliënt-bewoners en de betrokken zorgorganisaties?

5.1 Conclusies

5.1.1 Wie wel en wie niet?

De cliënt-bewoners in de onderzochte projecten zijn in twee hoofdcategorieën onder te verdelen: uitstromers uit instellingen en kwetsbare spoedzoekers. Voor de uitstromers worden de onderzochte flexprojecten vooral als tussenstap gezien richting zelfstandig wonen. De spoedzoekers of woningzoekenden met een urgente woonvraag hebben haast om eigen woonruimte te vinden door uiteenlopende persoonlijke omstandigheden.

De twee groepen liggen wat betreft hun kwetsbaarheid dicht bij elkaar. Het belangrijkste verschil is dat het verblijf van de uitstromers in de flexprojecten vaak onderdeel is van een gecontroleerd traject en de spoedzoekers min of meer toevallig in de flexprojecten terecht zijn gekomen.

Wat alle onderzochte projecten gemeen hebben, is dat ze primair gericht zijn op het wonen en niet op zorg- en ondersteuning. Zowel voor de projecten waar zorgorganisaties de belangrijkste initiatiefnemers zijn als voor de projecten waar zorgorganisaties meer op afstand staan, is het van belang dat de bewoners een hoge mate van zelfredzaamheid hebben. Personen die in aanmerking komen voor een woning in deze projecten dienen, nu of binnen een aantal jaar, volledig zelfstandig te kunnen wonen. Het wordt door de respondenten om deze reden als onverstandig gezien om mensen met een blijvende of langdurige zelfredzaamheidsbeperking een woning in een flexproject aan te bieden.

In alle onderzochte casussen is het van belang dat iedereen veilig en prettig kan wonen. In alle projecten wordt met name om deze reden een vorm van selectie toegepast. Cliënt-bewoners en overige bewoners die bepaalde kwetsbaarheden hebben die onveiligheidsgevoelens tot gevolg kunnen hebben, worden niet toegelaten. Daarbij moet gezegd worden dat in *geen* van de gesprekken specifieke mentale ziektebeelden of beperkingen genoemd zijn die in het selectieproces van invloed zijn op het verkrijgen van een woning. In de meeste onderzochte projecten wordt ervoor gekozen om mensen met een acute psychische nood of een hoge en regelmatige kans daarop, niet toe te laten. De meeste projecten kiezen er ook niet voor om mensen met een actieve verslaving toe te laten. Een deel van de projecten weigert ook mensen met een stevig crimineel of agressief verleden. Hier is een antecedentenonderzoek door de politie onderdeel van het selectieproces.

5.1.2 Randvoorwaarden flexwonen

Welke randvoorwaarden moeten geborgd zijn om koudwatervrees bij partijen en omwonenden weg te nemen om flexwonen-projecten te ontwikkelen, exploiteren en beheren voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid? Elk project heeft een andere context. Hierdoor zijn de randvoorwaarden vaak niet een-op-een succesvol te kopiëren naar andere projecten.

In dit onderzoek onderscheiden we de volgende belangrijke struikelblokken en randvoorwaarden:

- de businesscase;
- het borgen van tijdelijkheid en doorstroming;

- de selectie van bewoners;
- intensief sociaal beheer;
- de meerwaarde van *community*-vorming;
- het draagvlak onder omwonenden;
- de rol van zorgorganisaties;
- tijdelijkheid als randvoorwaarde?

Businesscase

Een belangrijk struikelblok bij de ontwikkeling van flexwonen is het rond krijgen van de businesscase. De onderzochte projecten kennen twee verschijningsvormen: transformatie van bestaand vastgoed en verplaatsbare modulaire woningen. Voormalig zorgvastgoed is financieel aantrekkelijk voor de realisatie van tijdelijke woningen. In de meeste gemeenten zijn partijen op zoek naar nieuwe, en vaak tijdelijke, invulling van hun leegstaande zorgvastgoed. Vaak hoeft weinig geïnvesteerd te worden in de opzet van deze gebouwen om ze geschikt te maken voor flexwonen. Bovendien zijn deze woningen relatief snel toe te voegen aan de woningvoorraad en dus snel beschikbaar. Dit heeft ook een positieve invloed op het huurniveau van de aangeboden woningen. Zelfstandige woonruimte verdient de voorkeur. Dat sluit aan bij de wens voor een eigen plek en - door de mogelijkheid van huurtoeslag - een bij de doelgroep passend huurprijsniveau.

Bij de keuze voor verplaatsbare modulaire woningen is de exploitatietermijn bepalend voor een sluitende businesscase en daarmee betaalbaar huurniveau, eventueel uitgesmeerd over meer dan een locatie. Ook bij de inzet van woonunits is een belangrijk voordeel dat ze na vergunningverlening snel beschikbaar kunnen zijn voor woningzoekenden.

Borgen tijdelijkheid en doorstroming

41

Een andere zorg van partijen die van zins zijn om flexwonen te ontwikkelen voor kwetsbare doelgroepen is: 'Hoe borgen we de tijdelijkheid van verblijf en daarmee de doorstroming?' Tijdelijk wonen is relatief nieuw in Nederland. Tot voor kort was het huurrecht gericht op vaste huurcontracten waarmee men in principe permanent in de woning mocht blijven wonen. Flexwonen is juist gericht op tijdelijk onderdak, snelle beschikbaarheid en doorstroming. Hier zijn in de Wet doorstroming huurmarkt uit 2015 verschillende opties voor mogelijk gemaakt in de vorm van tijdelijke huurcontracten. Veel onderzochte projecten passen deze tijdelijke huurcontracten toe en beamen dat daarmee voldoende doorstroming wordt gegarandeerd. Met name de projecten gericht op een brede doelgroep spoedzoekers (al dan niet met een psychische kwetsbaarheid) zetten hierop in. Na dit contract wordt de bewoner geacht vooral zelf zijn of haar weg te vinden op de woningmarkt. De projecten die met name uitstromers uit instellingen huisvesten, stimuleren doorstroming door contingentwoningen aan te bieden of door andere vormen van ondersteuning. Naast tijdelijke huurcontracten en ondersteuning bij doorstroming kan het bieden van een beperkte woonkwaliteit, zoals een kleine woning met beperkte voorzieningen, ook doorstroming stimuleren.

Selectie van bewoners

Een duidelijke zorg die de huisvesting van kwetsbare groepen in de weg staat, is het gebrek aan sturingsinstrumenten op de samenstelling van de bewonersgroep en de gevolgen die dit kan hebben voor draagvlak van omwonenden, de leefbaarheid en veiligheid in en om deze complexen. In reguliere sociale woningbouwcomplexen kan niet of nauwelijks via toewijzing van woningen gestuurd worden op de mate van kwetsbaarheid van bewoners. Het gevolg hiervan kan zijn dat concentraties van kwetsbaarheid in de goedkope woningvoorraad ontstaan. Deze concentraties worden steeds vaker in direct verband gebracht met afnemende leefbaarheid en veiligheid in bepaalde wooncomplexen en buurten (zie hoofdstuk 2).

Om dit te ondervangen zijn er in de onderzochte projecten diverse sturingsmogelijkheden ingebouwd. De belangrijkste zijn selectiecriteria die verder gaan dan die regulier worden toegepast in het woonruimteverdeelsysteem. In alle casussen worden, naast inkomen en huishoudsamenstelling, ook aanvullende andere criteria toegepast. Voldoende inschrijfduur is meestal geen vereiste. Zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven, worden bepaalde groepen bij voorbaat uitgesloten in deze projecten: mensen met een crimineel verleden, met verslavingen die het dagelijks functioneren beperken en met een te grote of complexe zorgvraag. Daarnaast is het belangrijkste toelatingscriterium vaak de motivatie om een bijdrage te leveren aan het project zelf, de medebewoners en soms ook de buurt. Ook het selectieproces is een belangrijk sturingsinstrument en het gaat bovendien verder dan gebruikelijk is. In de projecten wordt vaak gevraagd om een motivatiebrief te schrijven. Vervolgens vindt een selectiegesprek plaats. In dit gesprek worden, naast de bovenstaande hardere criteria, vaak ook meer zachte criteria getoetst, vergelijkbaar met het proces van hospiteren voor een kamer in een studentenhuus. De vraag die in dit selectiegesprek centraal staat is: 'Past deze persoon in dit project?' Het doel van het gesprek is doorgaans maatwerk. Bijvoorbeeld: 'Op welke verdieping en naast welke burens past deze persoon?' En: 'Kunnen we de kwetsbaarheden van deze persoon voldoende opvangen in de huidige samenstelling van de bewonersgroep en ons beheermodel?'

42

De uitstromers uit instellingen die in de onderzochte projecten worden gehuisvest, moeten door een selectieproces. Het is deels vergelijkbaar met de spoedzoekers. Ook van hen wordt vaak een bepaalde mate van motivatie verwacht en daarom wordt met hen een selectiegesprek gevoerd. Daarnaast vindt de eerste selectie al plaats in de instelling zelf. De vraag die hier centraal staat is: 'Is de cliënt voldoende in staat om nu of binnen een aantal jaren zelfstandig te wonen?' Dit laatste is afhankelijk van de doelstelling van het project en de aanwezige ondersteuningsmogelijkheden. Als de cliënt zorg en ondersteuning nodig heeft om zelfstandig te wonen, is acceptatie hiervan vaak een hard criterium voor het wel of niet toelaten.

In alle casussen wordt gezocht naar een evenwicht van 'dragende' en 'vragende' bewoners of een evenwicht tussen kwetsbaarheid en (formele en informele) ondersteuning.

Intensief sociaal beheer

Om evenwicht te vinden en te behouden tussen draagkracht en ondersteuning enerzijds en kwetsbaarheid en leefbaarheid anderzijds, is intensief sociaal beheer essentieel. Deze taak wordt in de projecten die gericht zijn op uitstromers vaak door een zorgorganisatie opgepakt. In de projecten gericht op een brede groep spoedzoekers wordt dit gedaan door de huisvester (woningcorporatie of marktpartij). De sociaal beheerder is direct betrokken bij de selectie van bewoners. De beheerder kent van alle bewoners hun (relevante) kwetsbaarheden, wensen en mogelijkheden. Hij of zij heeft een rol in het stimuleren van koppelingen tussen draaglast en draagkracht, oftewel tussen kwetsbaarheid en ondersteuning. Om dit op een goede manier te kunnen doen, is de sociaal beheerder - in vergelijking met het beheer in reguliere sociale huurcomplexen - veel aanwezig in het project. Hij of zij is zichtbaar, benaderbaar en tevens altijd bereikbaar - ook na kantooruren.

Daarnaast heeft de sociaal beheerder een duidelijke rol in het handhaven van regels om zo de leefbaarheid en veiligheid veilig te kunnen stellen. Om dit op een goede manier te kunnen doen, heeft hij of zij een sanctie-instrumentarium tot zijn of haar beschikking, zoals het geven van waarschuwingen via brieven en in gesprekken. In het uiterste geval kan tot huisuitzetting worden overgegaan.

Verder staat het sociaal beheer in alle projecten in directe verbinding met de betrokken zorgorganisatie(s). Dit betekent concreet dat de beheerder weet welke zorgorganisatie verantwoordelijk is voor de ondersteuning van elke cliënt-bewoner. Hij of zij heeft de benodigde contactgegevens van

een begeleider per cliënt-bewoner. In de projecten waar zorgorganisaties een van de initiatiefnemers zijn of in pandig aanwezig zijn, vindt ook regelmatig overleg plaats tussen beheerder en begeleidende collega's of zorgorganisaties, over hoe het gaat en wat de wensen van cliënt-bewoners zijn.

Meerwaarde *community*-vorming

In diverse onderzochte casussen wordt niet alleen bilateraal contact gestimuleerd, maar ook een bepaalde mate van gezamenlijkheid. Het sturen op *community*-vorming kan geen randvoorwaarde worden genoemd voor flexwonen. Diverse projecten sturen hier niet op. Wel levert het volgens respondenten aantoonbare individuele én collectieve meerwaarde op. In een betrokken leefgemeenschap waarbij men elkaar een beetje kent, enigszins op elkaar let en waarbij men elkaar durft aan te spreken op overlast, is het beeld dat dit de leefbaarheid en veiligheid ten goede komt en het professionele sociaal beheer wordt ontlast, en daarmee ook de beheerkosten. Door elkaar regelmatig te zien en spreken, kan overlast snel worden gesignaleerd en onderling worden opgelost, of worden opgepakt door de beheerder of zorgorganisatie.

Community-vorming wordt aangejaagd door het bieden van gemeenschappelijke ruimten of het creëren dan wel faciliteren van een activiteiten aanbod voor bewoners. Ook de selectie op motivatie en wederkerigheid draagt bij aan gemeenschapsvorming.

Gemeenschappelijkheid kan in de flexprojecten ook zonder professionele stimulans ontstaan. De ervaring is echter dat met name uitstromers uit instellingen en ex-dak- en thuislozen een hoge drempel over moeten om in contact te treden met hun burens of deel te nemen aan gezamenlijke activiteiten. Hier is professionele ondersteuning cruciaal om het eerste zetje te geven. In de onderzochte projecten neemt de begeleidende zorgorganisatie of de sociaal beheerder deze taak op zich.

Community-vorming levert ook veel individuele opbrengsten op. Daarover later in dit hoofdstuk meer.

43

Draagvlak onder omwonenden

Cruciaal voor de totstandkoming en de continuïteit van flexprojecten is het verwerven én behouden van draagvlak in de buurt. Gemengd of geclusterd flexwonen blijkt in de praktijk in vele 'contexten' geslaagd te kunnen worden gerealiseerd. Essentieel is om vanaf het begin duidelijkheid te bieden over het project en een intensieve relatie met de buurt aan te gaan. Daarbij worden omwonenden actief betrokken en hun klachten serieus genomen. Vooroordelen worden weggenomen door bewoners en de buurt met elkaar in contact te laten komen door een collectieve activiteit te organiseren. Verder nemen goed bereikbare contactpersonen en de aanwezigheid van laagdrempelig beheer veel koudwatervrees weg. Na realisatie is een snelle en alerte klachtenafhandeling ook essentieel. De wederkerigheidseis die bij een aantal projecten geldt, kan ingezet worden om activiteiten met of voor de buurt te doen. Bij de projecten waar grotendeels uitstromers uit instellingen tijdelijk worden gehuisvest is het een pré als de zorgorganisatie de beheerrol heeft of naast de beheerder ook regelmatig aanwezig is in het project.

Rol van begeleidende zorgorganisaties

Een goede samenwerking tussen zorgorganisatie en huisvester is van belang voor het goed functioneren van flexprojecten waar mensen worden gehuisvest met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid. Door het snel schakelen tussen huisvester en zorgorganisatie, worden problemen van bewoners in een vroegtijdig stadium getackeld. De cruciale meerwaarde van zorgorganisaties zit in het leveren van een bijdrage aan het selectieproces van nieuwe bewoners, de monitoring van de persoonlijke ontwikkeling van bewoners en het interveniëren bij acute problemen van cliënt-bewoners. In alle onderzochte flexprojecten waar het zelfstandig leren wonen een belangrijke doelstelling is, is de zorgorganisatie fysiek in het project aanwezig. Het is niet duidelijk of dit een randvoorwaarde is voor dergelijke projecten, maar hun nabijheid en laagdrempeligheid leveren wel

duidelijke voordelen op ten opzichte van de projecten waar zorgorganisaties wat meer op afstand staan. Als de relatie tussen de beheerder of huisvester en de zorgorganisatie stevig is, kan die een goed substituuat zijn voor fysieke nabijheid.

Tijdelijkheid als randvoorwaarde?

Is tijdelijkheid zelf een randvoorwaarde voor de totstandkoming en het functioneren van projecten? Dit is per project anders. Een aantal flexwonen-projecten werd juist mogelijk doordat de locatie of het vastgoed tijdelijk beschikbaar was. Een permanent plan was anders niet mogelijk geweest of had mogelijk op veel meer weerstand uit de omgeving moeten rekenen. Ook de snelheid waarmee ruimtelijke procedures doorlopen kunnen worden als het om een tijdelijke bestemming gaat, maakt in veel gevallen het verschil of projecten wel of geen doorgang vinden.

5.1.3 Meerwaarde van flexwonen voor cliënt-bewoners

Wat is de meerwaarde van flexwonen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid? De respondenten noemen de volgende meerwaarden:

- passende eigen woonruimte;
- opbrengsten van ontmoeting en wederkerigheid;
- ondersteuning richting zelfstandigheid;
- individuele meerwaarde van tijdelijkheid.

Passende eigen woonruimte

Beide groepen cliënt-bewoners zijn op zoek naar een betaalbare en overzichtelijke woning. Alle onderzochte flexprojecten voorzien in deze behoeften. De meeste cliënt-bewoners hebben een beperkt inkomen. De huren zijn betaalbaar door de beperkte grootte van de woning en door het feit dat veel gebouwen al zijn afgeschreven. Vaak kunnen bewoners ook huurtoeslag aanvragen. De woningen in de casussen zijn relatief klein en bestaan meestal uit een of twee ruimten. Deze overzichtelijkheid maakt de woningen makkelijk te 'managen' voor de cliënt-bewoners die rust zoeken en willen werken aan zelfstandigheid.

De cliënt-bewoners met een urgente woningbehoefte, zijn gebaat bij de snelle beschikbaarheid van de woningen. Spoedzoekers hebben meestal weinig inschrijfduur opgebouwd en komen niet snel in aanmerking voor een reguliere huurwoning. De meeste woningen in de casussen worden buiten het woonruimteverdeelsysteem om aangeboden en bieden een alternatief op 'de wachtlijst' richting een sociale huurwoning.

Verder voorzien de woningen in de casussen aan de behoefte aan rust en zelfstandigheid bij cliënt-bewoners. Zowel de uitstromers en spoedzoekers zijn hierbij gebaat na een reis langs diverse instellingen en slaapplekken. De behoefte aan rust moet vaak ook letterlijk worden geïnterpreteerd. Hier wordt in verschillende projecten expliciet rekening mee gehouden in de toewijzing en selectie van cliënt-bewoners.

Opbrengsten van ontmoeting en wederkerigheid

In bijna alle casussen wordt gestuurd op een bepaalde mate van ontmoeting, gezamenlijkheid en wederkerigheid binnen het project of met de buurt. Concreet komt dit neer op de eis aan alle bewoners om zich een aantal uren per week of per maand in te zetten voor medebewoners of voor de buurt. Het directe gevolg is dat bewoners in de onderzochte casussen veel meer dan in reguliere wooncomplexen met elkaar verbinding zoeken en voor elkaar diverse kleine burendiensten uitvoeren, zoals boodschappen doen en het bieden van een luisterend oor. Voor de cliënt-bewoners kan dit een netwerk opleveren dat vaak ontbreekt na een langer verblijf in een instelling of op straat. Op een dergelijk netwerk kan men op leunen voor sociale ondersteuning, vermindering van de eenzaamheid en in

mindere mate voor zorgondersteuning. Door wederkerigheid als stok achter de deur worden cliënt-bewoners gemotiveerd om aan activiteiten mee te doen en medebewoners te ontmoeten. Een belangrijke andere opbrengst van ontmoeting en wederkerigheid is vroegsignalering van ondersteuningsbehoeften. Als medebewoners zich zorgen maken over bijvoorbeeld terugtrekgedrag of klachten hebben over overlastgevend gedrag, wordt de beheerorganisatie ingelicht, die meestal korte lijnen heeft met de begeleidende zorgorganisatie.

Verder lijkt het stimuleren van ontmoeting en wederkerigheid in de casussen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen, een bijdrage te leveren aan de sociale acceptatie van cliënt-bewoners door medebewoners.

Ondersteuning richting zelfstandigheid

De casussen dragen bij aan toenemende eigenwaarde en zelfstandigheid van cliënt-bewoners. De rust van een eigen woning, en de sturing op netwerkvorming en activering van de cliënt-bewoners zijn hier belangrijke oorzaken van. Daarnaast bieden alle casussen een ondersteuningsraamwerk dat het mogelijk maakt voor veel cliënt-bewoners om zelfstandig te wonen en te werken aan volledige zelfstandigheid.

In meer dan de helft van de casussen is de belangrijkste zorgorganisatie fysiek aanwezig in het complex. De nabijheid van zorgorganisaties heeft verschillende voordelen voor de cliënt en de zorgorganisatie zelf. Cliënt-bewoners kunnen makkelijk binnenlopen met hun vragen. Zorgpartijen hebben bovendien door de clustering van cliënten meer ruimte om hun uren per cliënt te variëren. Signalen van terugval of juist ontwikkeling worden snel opgepikt en het op- en afschalen van zorg- en begeleiding is snel en makkelijk te organiseren.

Naast de zorgorganisaties zijn de sociaal beheerders en de bewoners onderdeel van het ondersteuningsraamwerk. Sociaal beheerders dragen bij aan de activering van cliënt-bewoners en geven daarnaast vaak duidelijke gedragsgrenzen aan. Medebewoners spelen vaak een rol bij lichtere ondersteuningsvragen, zoals een praatje maken, een boodschap doen of signalen doorgeven aan beheer- of zorgorganisaties. Medebewoners spelen geen rol bij zwaardere zorg- en begeleidingsvragen.

45

Individuele meerwaarde van tijdelijkheid

De casussen zijn tijdelijke woonoplossingen. Zij bieden spoedzoekers of uitstromers die niet meer gebaat zijn bij een intramurale setting, de mogelijkheid om (meer) inschrijfduur op te bouwen om hun kansen te vergroten op een sociale huurwoning. Daarnaast voorzien deze woonvormen in een behoefte bij een deel van de uitstromers (en niet-instromers) om een eigen woonplek te bemachtigen met laagdrempelige zorg- en begeleiding dichtbij de woonplek. Zelfstandig wonen is voor hen bijna altijd het einddoel, maar de stap van intramuraal naar extramuraal wonen, is voor hun gevoel nog te groot. Ook kan de tijdelijkheid voor een deel van de cliënt-bewoners als een stok achter de deur werken naar zelfstandigheid.

5.1.4 Meerwaarden flexwonen voor zorgorganisaties

Uit dit onderzoek blijkt ook dat de flexprojecten diverse meerwaarden hebben voor zorgorganisaties. Een aantal zijn al genoemd, zoals de snelle signalering van terugval of ontwikkeling van cliënt-bewoners en de voordelen van clustering van cliënten. Zorgorganisaties zijn in het hele land druk met de ambulantisering van hun zorg- en begeleidingsaanbod. Doel is om intramurale zorg verder af te bouwen en zorg- en begeleiding aan cliënt-bewoners te bieden dicht bij huis, in de wijk. Dit doen zij in samenwerking met diverse partijen, zoals gemeenten, welzijnsorganisaties en woningcorporaties. Veel respondenten zien de tijdelijke woonvormen met een ondersteuningsraamwerk van sociaal beheer,

community-vorming en korte lijnen tussen huisvester en zorgorganisaties, als een duidelijke toegevoegde waarde binnen deze zoektocht. De tijdelijkheid van de projecten biedt experimenteerruimte voor ambulantisering en nieuwe woonvormen. Verder lijken de projecten bij te dragen aan een snellere én duurzamere doorstroming vanuit intramurale instellingen doordat de kans op terugval wordt verminderd. Ook verlichten de projecten de acute druk op intramurale instellingen door de relatief snelle realisatie van deze complexen.

Overall kan gesteld worden dat de blijvende beschikbaarheid van tijdelijke woonprojecten een belangrijke en unieke rol vervult op de woningmarkt. Zij biedt een breed palet aan doelgroepen niet alleen een 'tussenstap' in de wooncarrière; in veel gevallen biedt zij bewoners daartoe een 'springplank'.

5.2 Aanbevelingen

We sluiten af met een aantal aanbevelingen aan zorgorganisaties, huisvesters en gemeenten voor de realisatie van tijdelijke woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid.

5.2.1 Zorgorganisaties

- Zorg voor continuïteit in de begeleiding van cliënten: zowel bij de landing in het flexwonenproject als na het vertrek.
- Zet vormen van flexwonen bewust in voor cliënten die klaar zijn om uit te stromen en maak de ondersteuning richting doorstroming daarna een vast onderdeel van de begeleiding. Dit geldt met name voor regio's met een woningtekort.
- Maak met de huisvester of sociaal beheerder van het flexproject duidelijke afspraken over de rolverdeling.
- Zorg voor laagdrempelig contact met de sociaal beheerder en reageer snel op signalen.

5.2.2 Huisvesters (woningcorporaties en marktpartijen)

- Betrek de buurt bij de realisatie van het project en zorg voor transparante afspraken over het omgaan met klachten.
- Zorg voor een transparant selectieproces van alle potentiële bewoners, ook van de uitstromers die aangedragen worden door zorgorganisaties.
- Zorg voor een rustige en veilige woonomgeving en helderheid over de lengte van het verblijf.
- Maak duidelijke procesafspraken met alle begeleidende zorgorganisaties, van zowel de groep uitstromers als kwetsbare spoedzoekers die zorg- en begeleiding ontvangen.
- Beschouw wonen in een flexproject als tussenstap richting een reguliere huurwoning. Hier past bij dat bewoners hun inschrijfduur behouden.
- In overdrukgebieden is het van belang om van tevoren heldere afspraken te maken met de zorgorganisatie over continuïteit in de begeleiding en met de gemeente over doorstroming na het aflopen van het huurcontract of eindigen van het project.

5.2.3 Gemeenten

- Stimuleer huisvesters en zorgorganisaties om lokaal pilots op te zetten van tijdelijke woonvormen voor onder andere mensen met een psychische kwetsbaarheid of een verleden van dak- en thuisloosheid.
- Geef zorgorganisaties ruimte om in deze projecten voldoende begeleiding te bieden aan hun cliënten.

- Focus het lokale beleid niet eenzijdig op uitstroom van zorgdoelgroepen richting zelfstandig wonen in de wijk, maar stimuleer met beleid verbreding van het palet aan tussenvormen voor zowel uitstromers uit instellingen als kwetsbare spoedzoekers die zorg- en begeleiding krijgen.
- Maak heldere afspraken mét en stimuleer samenwerking tussen huisvesters en zorgpartijen over zorg en beheer in tijdelijke woonvormen én over doorstroming naar reguliere huurwoningen, doorstroming van instelling naar tussenvorm en van tussenvorm naar reguliere huurwoning.

Deel B - Casusbeschrijvingen

Binder, Nijmegen

In het voormalige belastingkantoor en asielzoekerscentrum, pal tegenover het station in Nijmegen, zijn 117 onzelfstandige woonruimten beschikbaar voor spoedzoekers. Het gebouw is enkele jaren geleden als asielzoekerscentrum ingezet, nadat het COA het pand geschikt heeft gemaakt voor bewoning. Er wonen dertien bewoners op een verdieping en zij delen de keuken en de sanitaire voorzieningen. Onderzocht wordt nog of in de plint een vergaderruimte, restaurant en een hostel kunnen worden ontwikkeld. Het complex kan negen jaar op deze wijze gebruikt worden. De huurders zijn deels reguliere spoedzoekers en deels huurders met een ondersteuningsvraag, zoals bewoners die net uit de jeugdzorg of de maatschappelijke opvang komen en statushouders.

- Aantal woningen: 117
- Eigenaar/beheerder: Talis
- Start: mei 2019
- Huurprijs: 313-460 euro (inclusief GWL) en servicekosten van 113 euro
- Grootte eenheden: 3 typen namelijk van 12, 20 en 26m²
- Doelgroep: (overige) starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, statushouders, uitstromers zorg
- Aard gebouw: getransformeerd gebouw
- Contractvorm gebruiker: tijdelijk huurcontract

48

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ De aanmelding kan verlopen via de betrokkene zelf of een van de samenwerkende zorgorganisaties. Voorwaarde is dat men in het woonruimteverdelingssysteem Entree staat ingeschreven en in de afgelopen tien jaar minimaal drie jaar een binding met Nijmegen had.
- ✓ Alle toekomstige bewoners krijgen een gesprek met Talis en de coördinator van de zorgorganisaties.
- ✓ Bij de intake wordt gevraagd naar een bijdrage aan het collectief en die wordt vervolgens verankerd in het huurcontract.
- ✓ Bij de intake wordt geprobeerd te komen tot een afspraak over de verwachte verblijfsduur. Daarbij telt de vraag in hoeverre er perspectief op vervolghuisvesting is.
- ✓ De inzet is om te komen tot een bewonersmix bestaande uit 60 procent dragers en 40 procent vragers.

Beheer

- ✓ Er zijn twee fulltimebeheerders actief. Ze zijn niet alleen aanwezig tijdens kantooruren, maar ze zijn er ook regelmatig in de avond. Verder is er altijd een noodnummer van Talis beschikbaar.
- ✓ Alle bewoners hebben een sleutel voor 1) toegang tot het pand, 2) toegang tot de eigen etage en 3) toegang tot de eigen woning.

- ✓ Er is een bewonersgroep met een vertegenwoordiger per verdieping. Deze heeft regelmatig overleg met de beheerders.
- ✓ Er zijn geen specifieke sancties bij overtredingen. Er volgt wel een gesprek. Inmiddels hebben er twee uitzettingen plaatsgevonden vanwege huurachterstand. Het niet accepteren van zorg is geen ontbindende factor.

Zorg en begeleiding

- ✓ Mensen met een zorgachtergrond krijgen bij de selectieprocedure aanvullend een zorgintake.
- ✓ Er is regelmatig overleg tussen de zorgorganisaties en beheerders en de lijntjes zijn kort.
- ✓ Zorgorganisaties zien persoonlijke groei bij hun cliënten en zien dat de hoeveelheid ondersteuning naar verloop van tijd stabiel blijft of zelfs afneemt. Het beheer voor deze doelgroep is wel intensiever.

“We zien mensen met een zorgachtergrond steeds vaker groeien. Dat is mooi om te zien. Mensen worden socialer, durven weer meer, gaan nadenken over hun toekomst. Maar we merken ook dat het project voor sommige mensen te veel prikkels geeft.”

Niek van Lanen, Sterker sociaal werk



49

Meer informatie?

- [Website van Talis](#)
- [Artikel in de Gelderlander](#)
- [Informatie over inschrijving](#)

De Jozef, Alphen aan den Rijn

In het voormalig verzorgingstehuis St. Joseph wonen sinds drie jaar spoedzoekers. Eigenaar Woonforte greep het vertrek van zorgpartij ActiVite aan om in het centraal gelegen gebouw een woonexperiment te starten. Op de bovenste verdieping wonen cliënten van Prodeba en De Binnenvest beschermd. Daaronder bevinden zich drie verdiepingen met volledig zelfstandige studio's met een badkamer en keukenblok. Op de begane grond is veel ruimte voor allerlei maatschappelijke initiatieven en activiteiten voor en door bewoners. De huismeester van Woonforte speelt een sleutelrol bij de stimulering en ondersteuning.

- Start: maart 2018
- Woningen: 79 een- (23m²) en tweekamerstudio's (33-63m²)
- Netto huurprijs: 512,97 euro
- Aard gebouw: getransformeerd gebouw
- Tijdelijkheid: tweejarig huurcontract
- Doelgroep: spoedzoekers, zoals jongeren, mensen in een scheiding en uitstromers MO en GGZ
- Begeleiding: welzijnsorganisatie Tom in de buurt
- Eigenaar/beheerder: woningcorporatie Woonforte

50

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ Om in aanmerking te komen voor een woning moet je ingeschreven staan als woningzoekende.
- ✓ Toewijzing vindt plaats via blinde loting uit het woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast screent de politie de kandidaten op een criminaliteitsverleden.
- ✓ Vervolgens voert de huismeester één-op-één kennismakingsgesprekken, waarbij wordt geselecteerd op motivatie.

Beheer

- ✓ De huismeester van Woonforte werkt intensief samen met een vrijwillige huismeester-bewoner. Hij beheert een groepsapp voor onderlinge klusjes en houdt een zwartboek bij van overlastgevendende bewoners. Na een waarschuwing volgt een gesprek op het kantoor van Woonforte.
- ✓ De vele maatschappelijke initiatieven en activiteiten op de begane grond zorgen voor de dagelijkse bedrijvigheid in De Jozef. Voorbeelden zijn: de taalschool, kledingbank, huiswerkbegeleiding en het *airbrush*-atelier van één van de bewoners.
- ✓ De ouderen in de omliggende 'aanleunwoningen' worden continu betrokken en zijn vaste deelnemers aan de activiteiten.
- ✓ In de ontmoetingsruimte (Flexzone) is begin 2020 een buurtrestaurant geopend, waar bewoners van De Jozef kunnen werken in de keuken of bediening.

Zorg en begeleiding

- ✓ De wijkcoaches van welzijnsorganisatie Tom in de buurt verzorgen de ambulante begeleiding van bewoners met lichte zorg- of begeleidingsvragen.
- ✓ Tom in de buurt heeft kantoorruimte in De Jozef zelf en is daarmee voor de bewoners dichtbij. Gesprekken hoeven daardoor niet noodzakelijk thuis plaats te vinden.
- ✓ Er zijn geen vaste uren gebonden aan de begeleiding, maar er is wekelijks contact. Dan wordt er gesproken over de financiën, het zelfstandig wonen, en hoe het in algemene zin gaat.
- ✓ Vanwege de vele activiteiten en initiatieven in het gebouw is er voor sommige cliënt-bewoners ook laagdrempelige dagbesteding, zoals bij Visie-R.

“Twee jaar is kort, maar hier kun je gewoon rustig je eigen ding doen. Alles op een rij zetten en dan kijken we later wel weer.”

Bewoner De Jozef



51

Meer informatie?

- [Website Woonforte over De Jozef](#)
- [Filmpje met huismeesters](#)
- [Filmpje met manager bijzonder vastgoed Woonforte](#)
- [Opening buurtrestaurant Buurten & Zo](#)

Kansrijk Wonen, Noord-Veluwe

Stichting Kansrijk Wonen biedt jongeren die risico lopen te gaan zwerven of dreigen uit te vallen, ondersteuning in de vorm van woonruimte, coaching en netwerkondersteuning. De negen corporatiewoningen van Kansrijk Wonen zijn te vinden in zes gemeenten op de Noord-Veluwe. Het zijn gewone huizen in gewone wijken. Hier wonen doorgaans vier jongeren. Drie van hen krijgen ondersteuning van een vrijwillige coach en de vierde bewoner is een hoofdbewoner, die een voorbeeldfunctie heeft en een korting op de huurprijs krijgt. De jongeren beschikken over een eigen zit-slaapkamer. Daarnaast zijn er ruimten voor gezamenlijk gebruik, zoals huiskamer, keuken, sanitair, tuin en schuur. Veel jongeren zijn nog niet met hulpverlening in aanraking geweest. Door contact op te nemen met Kansrijk Wonen geven zij aan dat het alleen niet lukt. Daarnaast zijn er ook jongeren die zich aanmelden en 'hulpverlenersmoe' zijn. Zij voelen zich eindelijk serieus genomen. Daardoor krijgen ze meer zelfvertrouwen en worden ze veerkrachtiger. Uiteindelijk stroomt 86 procent van hen door naar zelfstandige woonruimte.

- Aantal kamers per locatie: 4 kamers + gezamenlijke ruimten
- Eigenaar: UWOON
- Beheerder: Kansrijk Wonen
- Zorg/begeleidingsorganisatie: Kansrijk Wonen en vrijwillige coach
- Start: 2008
- Huurprijs: 280 euro. De hoofdbewoner ontvangt huurkorting
- Grootte eenheden: 8-10m²
- Doelgroep: jongeren (17-23 jaar) die een steuntje in de rug kunnen gebruiken
- Aard gebouw: bestaande woningen
- Contractvorm gebruiker: begeleidingscontract

52

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ De jongeren melden zich doorgaans zelf aan. Soms verloopt dat via instellingen of scholen.
- ✓ Vereiste is dat de jongeren tussen de 17-23 jaar zijn, uit de regio afkomstig zijn en coaching willen accepteren.
- ✓ Binnen een week na aanmelding volgt een kennismakingsgesprek. Als er een klik is, wordt een zogeheten 'Kansrijk plan' gemaakt.
- ✓ De locatievoorkeuren worden zoveel mogelijk gehonoreerd. Dat kan soms even wachten betekenen.

Beheer

- ✓ Er is een huisregel: 'geen overlast in en om het huis'.
- ✓ Een hoofdbewoners bewaakt de goede sfeer.
- ✓ De jongeren moeten een keer per maand verplicht deelnemen aan de huisvergadering.
- ✓ Kansrijk Wonen heeft omwonenden geïnformeerd en telefoonnummers met hen gedeeld.

Zorg en begeleiding

- ✓ Een vrijwilliger uit de gemeente waar de woning staat, coacht de jongeren gemiddeld een keer per week op basis van het Kansrijk-plan.
- ✓ Een hoofdbewoner biedt lichte support aan medebewoners.
- ✓ Een Kansrijk Wonen-coördinator doet de kennismakingsgesprekken met jongeren, de werving van (hoofd)bewoners en de coaching van de coaches. Die bedraagt per huis zo'n vier uur per week.
- ✓ Kansrijk Wonen laat mooie uitstroomcijfers zien: 86 procent van de jongeren kan na uitstroom (weer) zelfstandig wonen.

"Het mooie is dat bij dit project het accent op wonen ligt en niet op begeleiding. Dat vind ik heel fijn."
Bewoner Kansrijk Wonen, Harderwijk

Meer informatie?

- [Wat is Kansrijk Wonen?](#)
- [Kansrijk Wonen schaal op](#)
- [Website Kansrijk Wonen – alle locaties](#)



Montana, Ermelo

In Ermelo is door een goede samenwerking tussen de gemeente, zorginstelling Bartiméus en de commerciële marktpartij De Huischmeesters voor twaalf jaar een woonproject gerealiseerd voor spoedzoekers, deels met een zorgachtergrond. Aan de Henriëtte van Heemstralaan zijn 44 eenpersoons en 4 tweepersoons appartementen gerealiseerd. Deze zelfstandige woningen hebben een woon-slaapkamer met keukenblok en een natte cel. Verbinding van bewoners onderling en met wijkbewoners staat centraal. Er is fulltime een beheerder aanwezig, die aanspreekpunt is voor de bewoners en de buurt.

- Aantal woningen: 50 appartementen van 25m²
- Eigenaar: zorginstelling Bartiméus
- Beheerder: woningcorporatie De Huischmeesters
- Begeleiding: sociaal team Ermelo en Welzijn Ermelo
- Start: april 2019
- Huurprijs: 490 euro (inclusief GWE) en 24 euro servicekosten per maand
- Doelgroep: (overige) starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren
- Aard gebouw: bestaand gebouw
- Contractvorm gebruiker: tijdelijk huurcontract

54

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ De bewoners zijn afkomstig van een van de zorginstellingen in de regio of via Kamernet.
- ✓ De Huischmeesters voert met alle kandidaten een motivatiegesprek. Onderdeel is de verplichting om minimaal twee uur per maand vrijwilligerswerk te doen. Als het gesprek positief verloopt, komt de spoedzoeker op een wachtlijst. Ongeveer 50 procent van de spoedzoekers wordt afgewezen.
- ✓ De Huischmeesters stuurt op een evenwichtige bewonerssamenstelling (de *magic mix*) rond drie criteria: leeftijd, geslacht en begeleidingsbehoefte. Als de bovenste kandidaat op de wachtlijst niet past, wordt verder gekeken om een goede mix te borgen.
- ✓ Mensen met een actieve verslaving of geweldsverleden zijn niet welkom. Terughoudend is men ook bij mensen met een ondersteuningsbehoefte van meer dan vijf uur per week. Het pand is niet ingericht op ouderen boven de 70 jaar en niet op gezinnen.

Beheer

- ✓ Bewoners maken gebruik van een elektronische sleutel.¹⁵
- ✓ Tijdens kantooruren is een beheerder aanwezig. Op andere momenten is deze altijd bereikbaar voor zowel bewoners als omwonenden en kan deze snel reageren op klachten.
- ✓ Een keer per kwartaal krijgt iedere bewoner een huisbezoek.
- ✓ De beheerders maken gebruik van - mogelijk zorgwekkende - signalen van bewoners over elkaar.

¹⁵ Daarmee krijgt een bewoner toegang tot de hoofdingang en de eigen woning. Die kan ook worden ingetrokken en gebruik kan worden gecontroleerd.

- ✓ De beheerders kunnen zo nodig terugvallen op de begeleiders van bewoners met een zorgachtergrond.
- ✓ Er wordt gewerkt met een waarschuwingssysteem. Na twee waarschuwingen volgt bij een nieuwe overtreding een exitgesprek.

Zorg en begeleiding

- ✓ Het sociaal team Ermelo en Welzijn Ermelo begeleiden meerdere mensen.
- ✓ De begeleiding is in principe nooit meer dan vijf uur per persoon per week. De rol van de Huischmeesters is strikt gescheiden van de rol van de begeleidende organisatie.
- ✓ Tussen begeleiders en beheerders is soms contact om de voortgang te monitoren.

“Omwonenden verwachtten aanvankelijk veel trammelant. Bij de opening in mei 2019 woonden er al twaalf mensen. Niemand had iets gemerkt.”

De Huischmeesters

“Het woonproject heeft als groot voordeel dat het de angel uit een probleem in vele levens weghaalt. Dat geeft zoveel rust.”

Sociaal team Ermelo/Welzijn Ermelo

Meer informatie?

- [Website van de Huischmeesters](#)
- [Bericht van de gemeente Ermelo](#)
- [Bericht in de Stentor](#)

55



Place2BU, Utrecht

Place2BU bestaat uit 4 woongebouwen met 490 zelfstandige woonunits, die in het voorjaar van 2017 zijn geplaatst. Ongeveer de helft van de bewoners bestaat uit jongeren en de andere helft bestaat uit statushouders en uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Elke woning heeft een eigen keukentje, douche en toilet. Iedere gang van achttien tot dertig studio's, heeft een lege studio als gemeenschappelijke ruimte en twee bewoners als 'gangmaker'. Midden op het terrein staat een gemeenschappelijk gebouw, waar bewoners zelf kunnen koken, wassen, en activiteiten organiseren. Verder zijn er fulltime (sociaal) beheerders van Portaal aanwezig.

- Start: mei 2017
- Woningen: 490 zelfstandige eenkamerstudio's van 21m²
- Huurprijs: 566,80 euro
- Aard gebouw: woonunits
- Tijdelijkheid: tijdelijk project (12 jaar), verplaatsbare woningen
- Doelgroep: jongeren (23-35 jaar), statushouders, uitstromers MO
- Begeleiding: Lister, De Tussenvoorziening, Leger des Heils, VluchtelingenWerk
- Eigenaar/beheerder: woningcorporaties Mitros en Portaal

56

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ Reguliere woningzoekenden moeten ingeschreven staan bij Woningnet en bij Place2BU. Woningzoekenden uit de MO worden voorgedragen door de zorgorganisaties, maar de corporaties hebben recht op coöptatie (een vorm van selectie van nieuwe bewoners).
- ✓ Bij iedere kandidaat wordt bij de selectie uit brieven en intakegesprekken vooral gelet op motivatie om actief lid van de *community* te worden. Voor uitstromers uit de MO geldt: geen acute verslaving, geen instabiliteit en openstaan voor wonen in en bijdragen aan een *community*.
- ✓ Huurders krijgen een contact voor onbepaalde tijd in de wetenschap dat het project er tot 2029 staat. Voor uitstromers MO geldt zowel een zorg- als huurovereenkomst.
- ✓ Vereiste is een paar uur per week bijdragen aan de *community*, bijvoorbeeld door statushouders te helpen met de Nederlandse taal of deelname aan een bewonerscommissie.

Beheer

- ✓ Al het contact met de beheerders verloopt in principe digitaal via WhatsApp. Daarnaast heeft de sociaal beheerder elke werkdag spreekuur.
- ✓ Per gang zijn twee gangmakers aangewezen als aanspreekpunt en sociaal beheerder.
- ✓ Alles in Place2BU is gericht op de *community* van alle bewoners samen en het (weer) opbouwen van sociale contacten en netwerk. Van begin af aan is hier speciaal een *community-coach* voor aangesteld.
- ✓ Er zijn meerdere bewonerscommissies, zoals de toelatingscommissie, tuincommissie en een commissie die zich bezighoudt met de gemeenschappelijke activiteiten.

Zorg en begeleiding

- Alle uitstromers uit de MO krijgen ambulante begeleiding van Lister, de Tussenvoorziening of het Leger des Heils. Daarnaast houden de gangmakers een oogje in het zeil.
- Bij Lister krijgen cliënten een persoonlijk begeleider of herstelcoach en wordt een zorgplan gemaakt met de doelen van de cliënten, zoals het onderhouden van woonvaardigheden. Ook zijn er woonondersteuners voor huishoudelijke zaken.
- De norm is één huisbezoek per week, maar begeleiding vindt ook juist buitenshuis plaats bij gemeenschappelijke activiteiten. Het meedoen en sociaal contact wordt volop gestimuleerd.

“In mijn kantoor hangt onze filosofie: Jij mag hier zijn. (...) Dat is waar wij waarde aan hechten als gemeenschap. Als er iemand is die denkt dat het hier anders is, dan gaat dat ‘m niet worden. Als jij hier binnenkomt en je bent statushouder of een blozende, blonde jongen uit Veendam, het zal ons een biet wezen. Je krijgt misschien iets meer aandacht, maar we behandelen je wel op dezelfde manier, óók de huurders uit de maatschappelijke opvang.”

Sociaal beheerder Portaal



57

Meer informatie?

- [Website Place2BU](#)
- [Video van bouw Place2BU](#)
- [Video Portaal over beheer](#)
- [Artikel De Utrechtse internetcourant](#)
- [Websites Portaal en Mitros](#)

Proeftuin Eperweg, Nunspeet

Bij de Proeftuin Eperweg zijn in een, in het groen gelegen, leegstaand zorggebouw, 37 appartementen gecreëerd, voor ongeveer 25 mensen die uitgestroomd zijn uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en 12 spoedzoekers. Een investeerder, vier zorginstellingen, een makelaar en zes regiogemeentes werken daarbij nauw samen. De zelfstandige appartementen variëren in grootte en zijn voorzien van een keuken en sanitaire ruimten. Begeleiding en activering wordt aangeboden door de zorginstellingen en bekostigd vanuit regionale middelen. Regelmatig worden verbindende activiteiten met de buurt georganiseerd.

- Aantal woningen: 37
- Eigenaar: Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij
- Beheerder: Veluwe Security Services
- Zorg/begeleidingsorganisatie: samenwerkingsverband GGZ Centraal, Iriszorg en Woonzorgnet
- Start: 1 januari 2017
- Huurprijs: tussen 389-588 euro en 30 euro servicekosten per maand
- Grootte eenheden: 25-60 m²
- Doelgroep: spoedzoekers en mensen uit BW en MO
- Aard gebouw: getransformeerd gebouw
- Contractvorm gebruiker: tijdelijk huurcontract van 2 jaar voor reguliere bewoners zonder zorgvraag en 5 jaar voor bewoners met een zorgvraag.

58

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ De bewoners met een zorgachtergrond zijn afkomstig uit de hele regionale zorgketen. Reguliere spoedzoekers worden doorverwezen via de woningcorporatie of makelaar.
- ✓ Alle potentiële bewoners krijgen een gesprek met zowel de zorgcoördinator als de makelaar en worden gescreend op motivatie en 'passendheid'. Bij een positief resultaat komt de potentiële bewoner op een wachtlijst.
- ✓ De zorgcoördinator stuurt op een goede balans tussen vragende en dragende bewoners (de *magic mix*). Die verhouding is respectievelijk 65 procent en 35 procent. Als de bovenste kandidaat op de wachtlijst niet past, wordt verder gekeken om een goede mix te borgen.
- ✓ De proeftuin is niet toegankelijk voor bewoners met een zorgvraag van meer dan drie uur per week. Structureel intensieve zorgvragers zijn niet passend, maar voor mensen die periodiek een hogere zorgvraag hebben kan wel in een dergelijke zorgvraag worden voorzien.

Beheer

- ✓ De deuren van het hoofdgebouw zijn tot 23.00 uur geopend. Daarna krijgen bewoners toegang met een eigen sleutel.
- ✓ Er wordt gewerkt met een waarschuwingssystemen: na drie waarschuwingen raken bewoners hun plek kwijt.
- ✓ Het beheer van het gebouw wordt georganiseerd door de huismeester en coördinatie van de zorg wordt gedaan door de zorgcoördinator. Beide werken integraal samen. De huismeester is een paar uur per dag aanwezig en doet vooral technisch beheer. De zorgcoördinator is ook

meerdere uren per dag present en heeft naast haar primaire zorgtaak een rol als contactpersoon naar de buurt, gemeente en wijkagent.

- ✓ Er wordt niet gestuurd op gezamenlijkheid of wederkerigheid: zo zijn er bewust geen gemeenschappelijke ruimtes.
- ✓ Het beheer wordt gefinancierd vanuit de lumpsum-financiering voor de zorg.

Zorg en begeleiding

- ✓ Mensen met een ondersteuningsvraag tekenen naast een huurcontract bij de makelaar ook een begeleidingsovereenkomst met de zorgorganisatie. Als de zorgcomponent wegvalt, wordt de huurovereenkomst ook ontbonden.
- ✓ De meeste bewoners ontvangen een tot twee uur per week begeleiding. Begeleiding per cliënt is gedaald van drie naar een uur per week.
- ✓ De geleverde begeleiding van de verschillende zorgorganisaties wordt intern gecoördineerd door een persoon.

"Ik kijk niet meer naar mijn ziektebeeld of iets dat ik niet kan: hier word ik gestimuleerd iets te doen dat ik wèl kan!"

Bewoner Proeftuin Eperweg



59

Meer informatie?

- [Factsheet bijzondere woonvormen](#) (pagina 10)
- [De Proeftuin: van beschermd wonen naar zelfstandig wonen](#)

Samen & Anders, Rotterdam

Samen & Anders is een groot wooncomplex, gebouwd in de jaren '70, waar kwetsbare en minder kwetsbare mensen betaalbaar wonen en diensten met en voor elkaar uitvoeren. Ongeveer 170 van de 240 studio's zijn bestemd voor verpleeghuiszorg voor ouderen. De overige studio's worden bewoond door diverse spoedzoekers, waaronder ook uitstromers. Elke gang heeft een eigen woonkamer met keuken. Het concept van Samen & Anders wordt gekenmerkt door: gezamenlijkheid, wederkerigheid en het combineren van wonen, werken en leren.

- Start: 2015
- Woningen: 265 onzelfstandige studio's van 22m²
- Huurprijs: 408,50 euro inclusief (246 euro kale huur en 162,50 euro servicekosten)
- Aard gebouw: bestaand gebouw
- Tijdelijkheid: tijdelijk project en hoge mutatie door kleine woningen
- Doelgroep: studenten, starters, gescheiden mensen, uitstromers MO en GGZ
- Zorgdoelgroepen: bewoners met uiteenlopende psychische kwetsbaarheden en uitstromers uit de MO.
- Begeleiding: diverse externe zorgpartijen
- Eigenaar/beheerder: MaasWonen

60

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ De bewoners in het verpleeghuis-deel hebben een indicatie gekregen. De overige huurders staan op een wachtlijst en moeten een motivatiebrief schrijven.
- ✓ Vervolgens vinden selectiegesprekken plaats. Acht van de tien mensen worden afgewezen.
- ✓ MaasWonen streeft naar een balans tussen dragende en vragende bewoners. Dit is een blijvende zoektocht.
- ✓ Selectievoorwaarden: inkomensgrens tot 22.200 euro, 10 uur wederkerigheidsinzet per maand, bewijs van goed gedrag en zelfstandig kunnen wonen zonder dagelijkse ondersteuning.
- ✓ De maandelijkse inzet is een bijdrage aan het project of medebewoners. De filosofie hierachter is dat meedoen en meetellen bijdraagt aan persoonlijk welbevinden in brede zin. Ongeveer 70 procent van de bewoners zet zich structureel in.
- ✓ Mensen met een actieve verslaving of een stevig crimineel verleden worden niet toegelaten. En in het kader van de Rotterdamwet dient iedere huurder een recente Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) te kunnen overleggen.

Beheer

- ✓ Een projectleider/beheerder van MaasWonen is doordeweeks tijdens kantoortijden aanwezig. 's Nachts is er een bewaker aanwezig.
- ✓ De projectleider/beheerder stimuleert wederkerigheid, vangt signalen op en grijpt in als het nodig is.
- ✓ Er is veel overleg met en ondersteuning van de wijkagent over gedrag van bewoners.
- ✓ Als iemand overmatige overlast veroorzaakt wordt een dossier opgebouwd.

Zorg en begeleiding

- ✓ Mensen die dagelijkse begeleiding nodig hebben, worden niet toegelaten.
- ✓ Veel van de kwetsbare bewoners hebben een GGZ-achtergrond of een verstandelijke handicap en krijgen ondersteuning van diverse zorgorganisaties.
- ✓ In het gebouw is veel ruimte voor uiteenlopende activiteiten waar bewoners met een psychische kwetsbaarheid volop aan bijdragen.

“In het begin lieten we mensen toe met een te grote rugzak, die de boel soms verstierden. Mensen die psychotisch waren en een suïcidepoging vanaf het balkon op de 9^e verdieping. Dat kwam puur door ons enthousiasme over het project. We wilden iedereen een kans geven. Inmiddels kijken we goed wie past, in het project én op welke etage. Nummer 1 op de wachtlijst is vaak niet meer de eerste die aan de beurt is, het kan ook nummer 27 zijn.”

Bob Janse, projectleider Samen & Anders, Laurens Wonen



61

Meer informatie?

- [Samen & Anders op website Laurens Wonen](#)
- [Artikel in Aedes magazine \(2016\)](#)
- [Artikel van Kenniscentrum Wonen-Zorg \(KCWZ\)](#)

Sumatrastraat, Leiden

Begin 2017 zijn op het terrein van de voormalige basisschool De Springplank aan de Sumatrastraat 16 geschakelde woonunits geplaatst voor de duur van 3 jaar. Deze Finch-woningen zijn energiezuinig, verplaatsbaar en hebben een lange levensduur. De studio's worden bewoond door twaalf ex-dak- en thuislozen en vier reguliere huurders van woningcorporatie Ons Doel. Medio 2020 maken de woningen plaats voor nieuwbouw van Ons Doel. De nieuwe locatie voor deze zestien woningen is nog niet bekend.

- Start: maart 2017
- Woningen: 16 zelfstandige woonstudio's van 29 m²
- Huurprijs: 500 euro, 465 euro voor reguliere huurders
- Aard gebouw: modulair/verplaatsbaar
- Tijdelijkheid: tijdelijke locatie en contracten
- Doelgroep: ex-dak- en thuislozen en reguliere huurders
- Begeleiding/beheerder: stichting De Binnenvest
- Eigenaar: woningcorporatie Ons Doel

Selectie- en toewijzingsproces

62

- ✓ In afstemming met de buurt is gekozen voor een gemengd woonproject met vier reguliere huurders om enige mate van sociale controle te waarborgen.
- ✓ De Binnenvest is verantwoordelijk voor de selectie voor haar twaalf woningen. Ons Doel selecteert de reguliere huurders voor de overige vier woningen via WoningNet.
- ✓ Er zijn drie harde voorwaarden: geen acute problematiek van verslaving of psychische aandoening, minimaal drie dagen dagbesteding en budgetbeheer. In de maatschappelijke opvang wordt al toegewerkt naar deze eisen, zodat men snel kan doorstromen.
- ✓ De huurcontracten gelden tot het einde van het project (maximaal drie jaar) en hebben een minimale duur van een jaar.
- ✓ Er zijn geen verplichtingen voor bewoners om elkaar te ondersteunen of in contact te treden met elkaar.

Beheer

- ✓ Het beheer wordt uitgevoerd door twee sociaal beheerders van De Binnenvest. De beheerders hebben in het oude schoolgebouw naast het wooncomplex een kantoorijtje.
- ✓ Tijdens kantooruren zijn de beheerders eerste aanspreekpunt voor bewoners en de buurt. Buiten kantooruren kan telefonisch melding worden gemaakt van overlast.
- ✓ Er wordt gewerkt met gele en rode kaarten, waarna een uitzetting volgt.

Zorg en begeleiding

- ✓ Alle twaalf bewoners van De Binnenvest krijgen begeleiding van een persoonlijk begeleider en een maatschappelijk werker. Daarnaast kunnen ze bij de sociaal beheerders terecht voor praktische zaken en voor een praatje.

- ✓ Huisbezoeken vinden een à twee keer per week plaats, waarin een actieplan wordt besproken. Dit actieplan is gebaseerd op acht leefgebieden en heeft doorstromen naar zelfstandig wonen als hoofddoel.

“Dit project is een verademing als je de dag- en nachtopvang gewend bent (...) Deze tussenstap zorgt voor juist een snellere doorloop. Cliënten zijn gemotiveerder om de boel sneller op de rit te krijgen in de opvang, zodat ze hierheen kunnen.”

Senior maatschappelijk werker De Binnenvest



63

Meer informatie?

- [Video timelapse bouw 16 finch-woningen](#)

Van Swinderenhof, Assen

In een gezamenlijke zoektocht naar tussenvormen voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang kwamen woningcorporatie Actium en het Leger des Heils in 2014 tot het project aan het Van Swinderenhof. Actium verhuurt 14 van haar 42 huurwoningen in het hofje aan het Leger des Heils, die deze woningen doorverhuurt aan haar cliënten middels een zorgverleningscontract. De huurders kunnen hier in principe twee jaar wonen zonder omklapcontract. De zelfstandige woningen bestaan uit twee kamers (woonkamer + slaapkamer). Eén van de woningen fungeert als wijkkantoor van waaruit de ambulante begeleiders werken. Door dit project is de leefsituatie voor de hele buurt verbeterd.

- Start: februari 2014
- Woningen: 42 woningen van 32 m²
- Huurprijs: PM
- Aard gebouw: bestaande portiekwoningen
- Tijdelijkheid: tijdelijk contract
- Doelgroep: uitstromers MO en reguliere huurders
- Begeleiding/beheer: Leger des Heils
- Eigenaar: woningcorporatie Actium

Selectie- en toewijzingsproces

64

- ✓ Het Leger des Heils houdt een wachtlijst bij met kandidaten die gezamenlijk met Actium en de wijkagent wordt besproken. Het Leger des Heils selecteert, Actium screent kandidaten op huurachterstanden en de wijkagent op hun criminaliteitsverleden.
- ✓ Selectiecriteria zijn: geen actieve verslaving, openstaan voor begeleiding en de gezamenlijke doelstelling om uit te stromen en zelfstandig te gaan wonen.
- ✓ Het contract is een zorgverleningscontract met een woon-component, waardoor het als huurcontract gezien wordt en huurtoeslag mogelijk is.
- ✓ Doordat het huurcontract op naam van het Leger des Heils staat, kan in- en uitstroming buiten het woningverdeelsysteem om geregeld worden.

Beheer

- ✓ Er is geen officiële sociaal beheerder of huismeester, maar het Leger des Heils heeft één van de woningen als kantoor/koffieruimte ingericht waar tijdens kantooruren altijd iemand aanwezig is. Buiten kantoor tijden fungeert de dichtbijgelegen opvang als achterwacht.
- ✓ Het aanwezige steunpunt van het Leger des Heils fungeert ook als een soort buurtcentrum. Buurtbewoners kloppen ook aan voor een vraag of een praatje. Zo wordt een oogje in het zeil gehouden in de kwetsbare wijk Lariks.
- ✓ Er zijn huisregels, maar daar wordt per bewoner ook vaak maatwerk op geleverd.
- ✓ Elke drie maanden wordt een 'deelnemersoverleg' georganiseerd, onder andere om met nieuwe bewoners kennis te maken.

Zorg en begeleiding

- ✓ Begeleiding bestaat uit minimaal een gesprek van een uur per week, maar bewoners mogen altijd even binnenlopen als het kantoor open is.
- ✓ Per bewoner wordt een zorgplan bijgehouden, gebaseerd op het spinnenweb van positieve gezondheid en naar de methodiek van 'herstel gewone leven'.
- ✓ Zorg en begeleiding van het Leger des Heils is gekoppeld aan het huurcontract en daarmee verplicht.
- ✓ Ook zelfstandige wonende buurtbewoners krijgen ambulante begeleiding van het Leger des Heils.

"Ik had niet door dat verhuizen zo'n levensgebeurtenis zou zijn. Ik ben manisch geworden en daarna depressief. Ik heb hier ook nog een psychose gehad. De gesprekken met het Leger des Heils hebben me er doorheen geholpen. Ze zeiden vaak: "Kom even koffiedrinken." Dat is vier à vijf maanden nodig geweest. In een woonsituatie als deze heb je sneller stabilisering voor elkaar. De dames [van het Leger des Heils, red] zien het als ik anders uit m'n ogen kijk. Ik heb gemerkt dat ze me er vaak nog eerder op attenderden, dan dat ik het zelf door had."

Bewoner Van Swinderenhof



65

Meer informatie?

- [Artikel op Kenniscentrum Wonen-Zorg \(KCWZ\)](#)
- [Artikel in Aedes magazine \(2017\)](#)

Welkom, Veenendaal

Het concept Welkom integreert wonen, werken, leren en zorg. Het is gelegen aan de rand van het centrum van Veenendaal. Hiervoor is een voormalig kantoorpand getransformeerd tot 81 zelfstandige studio's. Deze zijn van alle gemakken voorzien, zoals een badkamer en keuken en ze zijn volledig gemeubileerd. Daarnaast zijn er enkele gemeenschappelijke ruimtes en zijn *in house*-vestingen van organisaties die bewoners kunnen ondersteunen met zorg, opleiding en werk. Er is 24-uurs camerabeveiliging van het complex. Welkom heeft de ambitie in meer gemeenten projecten te starten.

- Aantal woningen: 81
- Eigenaar: Welkom Holding BV
- Beheerder: Welkom Holding BV
- Zorg/begeleidingsorganisatie: Impegno
- Start: juni 2017
- Huurprijs: 600 euro - huurtoeslag mogelijk - en 255 euro servicekosten
- Grootte eenheden: ?
- Doelgroep: starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, statushouders, uitstromers zorg
- Aard gebouw: getransformeerd gebouw
- Contractvorm gebruiker: tijdelijk huurcontract

66

Selectie- en toewijzingsproces

- ✓ De bewoners met een zorgvraag worden verwezen door instellingen, bewindvoerders of gemeente. Reguliere spoedzoekers melden zich via de site of telefoon.
- ✓ Welkom voert altijd twee verkennende gesprekken. In het eerste gesprek verkent Welkom of de betrokkene een potentiële bewoner kan zijn. Als dat het geval is, voert zorgorganisatie Impegno het tweede gesprek (ook voor bewoners zonder zorgachtergrond) om te beoordelen waar iemand in het leven staat en welke ondersteuningsbehoefte daar eventueel bij past. Welkom bepaalt de uiteindelijke toewijzing.
- ✓ Als bijlage van het huurcontract is een formulier opgenomen met huis- en gedragsregels.
- ✓ Voor alle bewoners geldt een proeftijd van drie maanden.
- ✓ Welkom stuurt op een evenwichtige bewonerssamenstelling (*magic mix*). Die bestaat uit: reguliere spoedzoekers (25 procent), spoedzoekers met een lichte zorgvraag (50 procent) en spoedzoekers met een zwaardere zorgvraag (25 procent).
- ✓ Welkom wil een veilige woonomgeving zijn: drugsverslaafden en mensen met een geweldsachtergrond zijn uitgesloten van toelating. Kinderen zijn daarentegen welkom.
- ✓ Sinds de start vonden twaalf huisuitzettingen plaats. In alle gevallen was verslavingsgedrag hiervan de oorzaak.

Beheer

- ✓ Vanaf 08.30-16.30 uur is het beheer aanwezig en is de entree open. Daarna sluit deze. Bewoners hebben een sleutel.
- ✓ In de entree en gangen hangen camera's.
- ✓ In de avonden en weekenden kunnen bewoners in geval van nood WhatsApp gebruiken.

- ✓ Als bewoners zich niet aan de regels houden, volgt een gele kaart. Na twee gele kaarten volgt een exitgesprek.
- ✓ Omwonenden bellen in geval van nood 112.

Zorg en begeleiding

- ✓ De zorgorganisatie doet de zorg, Welkom het beheer. Die rollen zijn duidelijk gescheiden.
- ✓ De in pandige aanwezigheid van de zorgorganisatie zorgt voor korte interne lijntjes met het beheer.
- ✓ Na toelating kan de bewoner in kwestie direct begeleiding ontvangen. Dat doet de zorgorganisatie voor eigen rekening en risico. In een gesprek met de gemeente wordt later duidelijk of desbetreffende bewoner ook vanuit de WMO gefinancierd kan worden en wat de zorgzwaarte is.
- ✓ Bewoners die dat willen, worden toegeleid naar opleiding of werk. Hiervoor zijn in pandig enkele faciliteiten aanwezig.

“Het sociaal beheer heeft een hoog ‘vader-en-moedergehalte’. Dat zien we als essentieel in zo’n mix van mensen. We zijn eigenlijk dagelijks bezig met opnieuw opvoeden. En dat is nodig om een volgende stap te kunnen maken.”

“Omdat we snel kunnen schakelen met de zorgorganisatie, kunnen we nog voordat het eventueel escaleert, de angel uit het probleem halen.”

Cora van de Bovenkamp, eigenaar Welkom



Meer informatie?

- [Artikel 'Ik heb weer een thuis'](#)
- [Website van Welkom](#)