

GEMENGD WONEN MET EEN DUURZAME COMMUNITY-AANPAK

AANDACHTSGROEPEN



in opdracht van Gemeente Nieuwegein
Cornel Vader & Diana Nieuwold

7 Ingrediënten van de community-aanpak

1. bouw van de community:

- iedereen wordt gezien en gehoord (op de manier zoals men dat wenst);
- bewoners hebben zelf regie over hoe ze met elkaar omgaan en wat ze (gezamenlijk) doen;
- de communitycoach/het communityteam ondersteunt dat en begeleidt en coacht waar nodig met oog voor iedere bewoner, outreachend waar het niet vanzelf gaat;
- vanaf 100+ woningen is de rol van communitycoach blijvend, wel kan het aantal uren variëren;
- de communitycoach draagt rollen/activiteiten over aan bewoners waar dat kan en dat vermindert zijn/haar inzet;
- er kan in enkele gevallen een situatie ontstaan, waarbij een waakvlamcontact genoeg is;
- uitgangspositie is: ieders kracht en talenten (ABCD-methodiek opbouwwerk) benutten.



2. passende mix:

- 1/3e deel begeleide en 2/3e deel niet-begeleide bewoners heeft de voorkeur, bij kleinere complexen is de helft een bespreekpunt;
- nieuwe bewoners kiezen bewust om er te komen wonen en bij te dragen aan de gemeenschap;
- 50-70% van de bewoners dragen actief bij aan de community.

5. intensief beheer:

- bestaat uit 1 fte beheer op 150-350 wooneenheden, of het aantal uren naar rato (combi sociaal en fysiek beheer);
- bewoners weten voor wat men bij wie moet zijn en mogen vooral goede buur zijn;
- vluchtplan en andere veiligheidsaspecten zijn bekend en getraind.

3. samenwerking:

- gezamenlijk eigenaarschap, gezamenlijke visie en uitvoeringsafspraken, verantwoordelijkheid;
- gelijkwaardigheid;
- de ondersteuning en begeleiding van bewoners is gericht op participatie en een goede buur zijn, waarbij iedereen prettig woont en zich gehoord en gezien voelt.

6. gebouw en omgeving:

- 60-80 (max 100) wooneenheden, max 150 bewoners;
- in verschillende prijsklassen en grootten (ook middenhuur en koop);
- stimuleren ontmoeting en een gezonde leefstijl (sport en beweging)
- voorzieningen gemakkelijk bereikbaar (OV, een buurtcentrum en een supermarkt).



4. ontmoeting:

- een gezamenlijke ontmoetingsruimte is onontbeerlijk;
- deze is opschaalbaar of er zijn meerdere variërend in grootte;
- niemand ervaart drempel om te komen;
- iedereen komt er toch al langs;
- activiteiten door en voor bewoners.



7. financiering

- bij de start zijn er soms projectgelden beschikbaar, zorg er in de eerste jaren voor, dat daarna ook middelen voor handen zijn;
- maak een afspraak voor langere tijd, bij voorkeur de komende 5-10 jaar;
- iedere betrokken partij draagt bij in geld of in uren.

Inhoudsopgave

Inleiding

Gemengd Wonen 5

- de belofte
- voor wie is het?
- wie doen er mee?
- buurtgericht
- de voorwaarden tot succes
- de start
- woonvereniging of niet!?

Model – 7 ingrediënten community-aanpak 18

1. Bouw van de community 19

- communityteam
- communitycoach
- werkwijze
- communicatielijnen
- zo kan het ook!?

2. Passende mix 25

- belangen
- hoe komen we daar?
- IMO
- kan het ook anders? Liever niet!

3. Samenwerking 31

- methodisch en outreachend
- rollen
- rolverdeling
- kan het ook anders?!
• governance
- onze situatie is anders, en nu?

4. Ontmoeting 40

- gezamenlijke ruimte
- gezamenlijke activiteiten
- onze situatie is anders, en nu?

5. Intensief beheer 43

- sociaal beheer
- fysiek beheer
- onze situatie is anders, en nu?

6. Gebouw en omgeving 48

- criteria
- onze situatie is anders, en nu?

7. Financiering 50

- onze situatie is anders, en nu?

Bronnen en informatie 53

Colofon 54



Voorwoord

Gemengd Wonen is een van de antwoorden op de vraag op welke manier mensen met een psychische en sociale kwetsbaarheid een veilige plek in de samenleving kunnen innemen en participeren. Er wordt veel onderzoek gedaan naar de werkzame factoren van het Gemengd Wonen, de voorwaarden waaronder het tot stand kan komen en zich kan ontwikkelen. Dit document bevat zeven ingrediënten die hierin behulpzaam kunnen zijn. Ze zijn door intensief samenwerkende partners met veel ervaring in Gemengd Wonen ontwikkeld, in de praktijk getoetst en bijgesteld. Het is geen blauwdruk, maar een praktische handleiding voor beleidsmakers in gemeenten, zorgorganisaties, corporaties en welzijnsinstellingen. Communitycoaches, sociaal- en fysiek-beheerders, bestuursleden van woonverenigingen en andere geïnteresseerden kunnen hierin inspiratie vinden om Gemengd Wonen van de grond te krijgen en te laten groeien.

Dit handzame model is voortgekomen uit onze jarenlange ervaring in het beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en nieuwe vormen van opvang, begeleiding en ondersteuning van kwetsbare mensen. Gemengd Wonen is in onze ogen een veelbelovend concept, dat voor veel mensen die nu nog in 24/7 woonvoorzieningen moeten verblijven, uitzicht biedt op een meer volwaardige participatie; een eigen woonplek middenin de samenleving en meedoen en 'erbij horen'. De wens van de gemeente Nieuwegein om een handvat te krijgen voor nieuwe Gemengd Wonen-locaties en onze nauwe betrokkenheid bij initiatieven in het midden van het land en elders, leidden tot het bijeenbrengen van de kennis die er in wetenschap en praktijk is opgebouwd in dit document.

Diana Nieuwold en Cornel Vader



Inleiding



Mensen met een verstandelijke beperking of een psychische en/of sociale kwetsbaarheid integreren vaak moeilijk in buurten en wijken. Het terugdringen van de groeiende dak- en thuisloosheid van mensen is eveneens een pittige uitdaging. Eén van de oplossingen is het concept Gemengd Wonen: geclusterde zelfstandige wooneenheden waarin verschillende groepen mensen doelbewust samen wonen (vaak gespikkeld), in een georganiseerd verband en waar ieder bijdraagt aan de gemeenschap: door onderling contact te onderhouden, gezamenlijk activiteiten te ondernemen en op regelmatige basis klaar te staan voor de bureu.

Een deel van de bewoners wordt begeleid. Het gaat hierbij om mensen met een psychische en/of sociale kwetsbaarheid en/of (ex-) dak- en –thuisloosheid, mensen met een licht verstandelijke beperking of statushouders. De bewoners willen 'goede bureu' voor elkaar zijn en gezamenlijk een omgeving creëren die contact gemakkelijker maakt. Kwetsbare bewoners ervaren positief sociaal contact en 'erbij te horen'. De niet begeleide bewoners op hun beurt vinden het contact met mensen die 'anders' zijn, leerzaam. Ze waarderen het bijzondere karakter van het Gemengd Wonen en de gezamenlijke activiteiten. Ook voor hen is positief sociaal contact en 'erbij horen' belangrijk. *(Davelaar, Gruppen & Knevel, 2018)*

Iedereen draagt naar vermogen bij aan het vormen van een levendige community, waarin iedereen gezien en gehoord wordt. Waarin iedereen zich thuis voelt, er mag zijn, zowel kwetsbaar als talentvol. Daarvoor is het van belang dat alle professionele partijen en de afvaardiging van bewoners gezamenlijk eigenaarschap ervaren, om de gemeenschap op te starten en draaiende te houden.

De professionele partijen werken planmatig, outreachend en intensief samen. Er is een gezamenlijke inzet van uren en/of geld voor de community-aanpak en nauwe afstemming over de taken en rollen. De sociaal beheerder, de beheerder leefomgeving, de vooruitgeschoven begeleiders van de zorginstelling(en), de communitycoach en het bestuur van de woonvereniging vormen samen het communityteam, dat uitgaat van het principe dat samenleven niet vanzelf gaat en het soms nodig is om mensen actief en outreachend te benaderen, te verleiden, te ondersteunen, aan te moedigen en daarin waar nodig ook te volharden.

Gemengd Wonen- de belofte



Gemeenschapsgevoel, erbij horen en meedoen, wonen in een sociale en veilige wijk, waarin men omziet naar elkaar, waar je van betekenis bent, men moeite doet voor elkaar, plezier heeft, saamhorigheid en wederkerigheid ervaart, kortom waar men goede burens is. Dit is hoe bewoners van Gemengd Wonen hun leefsituatie omschrijven. En ook dat het niet altijd rozengeur en maneschijn is, soms extra inspanning vergt, frustratie oplevert en het gevoel dat je trekt aan een 'dood paard'. Desondanks ervaren zij veel meerwaarde in wonen op een Gemengd Wonen-locatie.



Gemengd Wonen is erop gericht inwoners van verschillende herkomst, interesse, leefstijl, achtergrond, etnische herkomst, dagelijks werk, gender, leeftijd in een woongemeenschap bij elkaar te brengen, zodanig dat voor ieder plaats is om zich te ontwikkelen, de ervaring te geven van 'erbij horen' en wederkerigheid, van veiligheid en ondersteuning. In het bijzonder biedt het ruimte aan mensen met een psychische en/of sociale beperking die extra begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Ook wel: een zachte landing in de wijk voor mensen in een kwetsbare positie.

Uit onderzoek naar Gemengd Wonen is gebleken, dat bewoners 'zich gehoord en gezien voelen', geaccepteerd worden, 'er mogen zijn', een positieve sociale controle ervaren en ook wél varen bij de onderlinge contacten, zoals het dagelijkse contact, de activiteiten, onderlinge hulp en omzien naar elkaar. (Davelaar e.a., 2018)

Deze manier van samenwonen 'levert dus wat op' voor iedereen, mensen ontwikkelen zich (verder), worden zelfbewuster, ervaren erbij te horen, ontwikkelen meer sociale contacten en door het organiseren van of meedoen aan activiteiten en omzien naar elkaar wordt de zorgvraag van begeleide bewoners (veel) lager. En een potentiële zorgvraag van bewoners wordt al in een vroeg stadium gesignaleerd (early warning) en daardoor kan het sneller worden opgelost. (uit: werksessie Meanderpark)

"Bewoners met en zonder zorgvraag wonen prettig met elkaar samen. Zij kunnen elkaar ontmoeten en – indien gewenst – activiteiten met elkaar ontplooiën. Kennismaking en activiteiten worden gefaciliteerd door een communitybuilder. Bewoners weten elkaar letterlijk en figuurlijk te vinden. Er is helderheid in de vraag (behoefte) en aanbod (talenten) van de communityleden. Zij kunnen elkaar spontaan en georganiseerd ontmoeten op een ontmoetingsplek."



*HVO Querido –
Conceptbeschrijving
leergang Gemengd Wonen*

Gemengd Wonen - voor wie is het?

Op de eerste plaats voor alle bewoners, de community en in het bijzonder voor de mensen met een psychische en/of sociale kwetsbaarheid met extra begeleiding en ondersteuning. Vaak spreekt men van begeleide en niet-begeleide bewoners. Voor de niet-begeleide bewoners geldt, dat zij bewust kiezen om in een woongemeenschap te willen wonen. Het verrijkt hun leven en ook voor hen is het gemakkelijker om sociale contacten op te doen. Simpelweg, omdat er een gemeenschappelijke ruimte is en er activiteiten worden georganiseerd waar iedereen aan mee kan doen. Voor begeleide bewoners geeft Gemengd Wonen (sociale) veiligheid, 'er mogen zijn' en een zachte landing in de wijk.

Deze stabiele ondergrond in hun woonomgeving en het hebben van een eigen plek daarin zorgt ervoor, dat mensen minder snel terugvallen in oud gedrag, zoals bijvoorbeeld een verslaving of ontredde, verwarring of zelfs dakloosheid. En ook dat mensen met een psychische kwetsbaarheid minder triggers ervaren die hun kwetsbaarheid vergroten. Zonder deze woonvorm is het risico op eenzaamheid en terugval groter. (Huber, van Doorn en Davelaar 2022)

Daarnaast is het concept er voor de omwonenden in de wijk waar de woongemeenschap gevestigd is. Ook zij hebben baat bij een levendige community, waar de wederkerigheid en het noaberschap, niet alleen binnen het woonproject, maar ook in de directe omgeving wordt ervaren. Ten slotte is het er voor de samenleving als geheel, deze manier van samenleven levert op dat de buurt prettig leefbaar is voor iedereen.

De gemeente is met behulp van dit concept in staat om een groep burgers met psychische en/of sociale beperkingen op een effectieve wijze (weer) mee te laten doen in de samenleving.

"Op mijn vorige woonplek ontmoette ik mijn buurman op de dag dat ik verhuisde naar mijn nieuwe appartement in Nieuwegein. Ik trok mij altijd terug in mijn huis, ik had geen behoefte aan contact of dingen doen. Hier op Meanderpark maak ik deel uit van verschillende commissies en doe ik mee aan activiteiten. Niet omdat ik dat zelf wil, maar het hoort er hier gewoon bij. Dus dan doe ik dat."

*Begeleide bewoner
Meanderpark Nieuwegein*





Gemengd Wonen - wie doen er mee?

- Afvaardiging van het buurtteam/wijkteam omdat het goed op de hoogte is van wat er allemaal in de buurt speelt aan kansen voor participatie;
- De gemeente als regievoerder op huisvesting van aandachtsgroepen zoals omschreven in de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. De gemeente is opdrachtgever en financier van welzijnsinstellingen en vaak ook als financier en opdrachtgever voor de inzet van een communitycoach;
- Sociaal makelaars van de wijk, als verbinders tussen instellingen, initiatieven, en bewonersgroepen waaronder de Gemengd Wonen-community;
- Welzijnsinstellingen die een nadrukkelijke opgave hebben in de sociale cohesie in de buurt. Bijvoorbeeld met bezetting van buurthuizen, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, met activiteiten meedoen of die zelf organiseren; Zij sluiten aan bij wat bewoners nodig hebben en hun wensen;
- De wooncorporatie stelt wooneenheden beschikbaar, evenals sociaal- en locatiebeheer. Zo dragen zij bij aan de huisvesting van aandachtsgroepen;
- De woonvereniging van de huurders/bewoners van het Gemengd Wonen-complex. Om het beleid mede uit te stippelen en activiteiten op te zetten;
- De wijkagent waar het gaat over de leefbaarheid en veiligheid in de directe omgeving van het Gemengd Wonen;

Gemengd Wonen - wie doen er mee?

- De zorgorganisaties omdat die de taak hebben om mensen met een psychische en/of sociale kwetsbaarheid te begeleiden en te ondersteunen op weg naar een volwaardige plaats in en deelname aan de samenleving, onder meer door het aanleren van vaardigheden, de ondersteuning in het dagelijks leven, waaronder de financiën en de administratie en het leggen van contacten zodanig, dat er een steunend netwerk kan ontstaan. Bovendien hebben de zorgorganisaties, naast hun begeleidende en ondersteunende verantwoordelijkheid van individuele bewoners in het Gemengd Wonen de taak daadwerkelijk bij te dragen aan de opbouw en ontwikkeling van de community als geheel;
- De zorgkantoren voor de regie op en financiering van de verzekerde zorg en de langdurige zorg en het waarmaken van de bredere verantwoordelijkheid voor de inrichting van zorg, behandeling, begeleiding en ondersteuning van kwetsbare mensen in een regio.



Ieder model gaat ergens mank, omdat de praktijk weerbarstig is. Iedere Gemengd Wonen-locatie is maatwerk. Gebruik die wetenschap echter niet om met minder genoegen te nemen!

Gemengd Wonen - buurtgericht

Een Gemengd Wonen-locatie is altijd gevestigd in een buurt van een stad of provincieplaats en maakt dus onderdeel uit van de openbare en sociale infrastructuur van die buurt.

Mensen die in de locatie wonen of in de directe omgeving wonen leven er veilig, zijn bij elkaar betrokken en kijken naar elkaar om. In en om de locatie is het gezellig en er is vertrouwen. Op de locatie en in de directe omgeving voelen de bewoners zich thuis en is het er schoon. In de omgang met elkaar vinden de bewoners van de locatie en van de omgeving het belangrijk dat er eerlijkheid en rechtvaardigheid is en minder individualisme.

Gemengd Wonen-bewoners en buurtbewoners zijn nadrukkelijk welkom bij de activiteiten van het Gemengd Wonen en worden uitgenodigd om ook zelf een actieve bijdrage te leveren in de opbouw van de community. De communitycoach speelt, samen met andere professionals een belangrijke rol in het faciliteren van het contact tussen de locatie en de directe omgeving, zowel waar het gaat om een actieve opbouwende betrokkenheid als op momenten van spanning, zoals die soms ook in een buurt kunnen optreden.

In de locatie en in de directe omgeving gaat het erom, dat je wordt gezien en gewaardeerd en dat je meetelt. Juist ook voor mensen met een kwetsbaarheid is het een prettige inclusieve woonomgeving. Mensen worden weerbaarder, zelfredzamer en gelukkiger en zien dat zij eveneens van betekenis kunnen zijn. Bewoners van de locatie streven naar goed burenccontact en delen hun gemeenschapservaring.



Weetje
Gemengd Wonen is een plek waar positieve buurt-ervaringen groeien.



Gemengd Wonen - de voorwaarden tot succes

Onderzoekresultaten laten zien dat Gemengd Wonen kan bijdragen aan inclusie, mits het aan enkele organisatorische en praktische voorwaarden voldoet:

Ten eerste moeten de dragende organisaties bereid zijn om gezamenlijk verantwoordelijkheid te dragen en als een community van professionals te opereren. Medewerkers van wooncorporaties werken nauw samen met bewoners, begeleiders vanuit de zorg en met de communitycoach. Zij vormen samen het communityteam.

Ook is het van belang, dat de deelnemende partijen, vanuit huisvesting, zorg, welzijn en de lokale overheid, bereid zijn om te investeren in passende huisvesting voor kwetsbare groepen. En een reële kijk hebben op begeleiding en samenlevingsopbouw. Er moet dus veel (blijvende) aandacht zijn voor de coaching van de woongemeenschap.

De individuele begeleiders hebben bewegingsruimte nodig om hun cliënten te kunnen ondersteunen in het contact met hun niet begeleide burens en vice versa. Daarnaast helpt een communitycoach de sociale samenhang te versterken en groepsprocessen met voorlichting, meedenken en meewerken bij te sturen.

En daarnaast moeten partijen regelmatig stilstaan bij het evenwicht tussen individuele autonomie en de gemeenschap.

Zie de bronnen op pagina 54!

Organisatorische voorwaarden:

- organisaties ervaren gezamenlijke verantwoordelijkheid en eigenaarschap
- zijn bereid om te investeren in passende huisvesting
- hebben een realistische kijk op samenlevingsopbouw en sociale begeleiding en coaching
- evalueren regelmatig de balans autonomie-gemeenschap



Gemengd Wonen - de voorwaarden tot succes

Praktische voorwaarden:

- reële verwachtingen van participatie
- vaardigheden voor de balans autonomie / gemeenschap
- begrip voor proces van maatschappelijk herstel begeleide bewoners
- een juiste schaal: klein (40-60) en dus meer betrokkenheid en onderlinge steun



Uit onderzoek blijkt, dat de oorspronkelijk hooggespannen verwachtingen over de deelname aan activiteiten, het op gang komen van sociale interactie en de communicatie hierover met de bewoners vaak niet uitkomen. Actieve bewoners hebben de neiging om de deelname aan community-brede activiteiten 'hoger' te waarderen dan koffiedrinken bij de burens. Toch, zijn ook boodschappen voor elkaar doen of samen aanrommelen in de tuin juist waardevol.

Sommige begeleide bewoners hebben tijd nodig om uit hun schulp te kruipen, ze vinden het moeilijk om contact te leggen. Het vergt acceptatie van de andere bewoner als zij vaker dan anderen de deur achter zich dichttrekken.

Dat mensen graag onder 'gelijkgestemden' zijn, maakt sociale menging lastig. Ook in Gemengd Wonen ontstaan groepen die elkaar opzoeken met onbedoelde uitsluiting van anderen. Mensen die ondersteuning ontvangen bijvoorbeeld, hebben soms liever contact met lotgenoten. Anderen gaan dat juist uit de weg. Een juiste observatie van deze ontwikkeling en de vaardigheden om het evenwicht autonomie/gemeenschap te bewerkstelligen zijn daarvoor nodig.

Gemengd Wonen kent, zoals elke plaats waar mensen samen wonen, spanningen rond uiteenlopende ideeën over de onderlinge omgang. Maar anders dan vaak in een gangbare buurt met veel diversiteit, is er binnen Gemengd Wonen begrip voor de verschillende achtergronden en leefstijlen van mensen. Ook weten de betrokkenen wat er komt kijken bij persoonlijk en maatschappelijk herstel.

Een kleine schaal (40-60 wooneenheden) levert hogere betrokkenheid en leefbaarheid op. Dan kunnen de bewoners elkaar kennen en is sociaal beheer en ondersteuning van de gemeenschap goed mogelijk. Tegelijkertijd is voor de bewoners zelfstandigheid een belangrijke voorwaarde – een eigen voordeur.

Gemengd Wonen - de voorwaarden tot succes

Samenvattend: vanuit het perspectief van de bewoners zijn er enkele doorslaggevende factoren voor succes. Het gemeenschapsgevoel is de doorslaggevende variabele. Wat beïnvloedt dat gemeenschapsgevoel?

Gemeenschappelijke (buurt)ervaringen zijn:

- de mate waarin de relaties met de directe buren en andere bewoners van de locatie plezierig, opbouwend, betrokken, aandacht gevend, acceptierend zijn;
- de tevredenheid met de buurt, in casu de directe woonomgeving (is het prettig wonen en leven in de buurt?);
- de gevoelde veiligheid in de buurt.

Ook belangrijk, maar in mindere mate, zijn de unieke met de gedragskenmerken van een psychische kwetsbaarheid (stoornis) te maken hebbende factoren. Waarvan de belangrijkste is de mate van acceptatie van psychische kwetsbaarheid in het Gemengd Wonen en in de buurt.

Naar de mate waarin niet begeleide en andere bewoners bekend zijn met de gevolgen van de psychische kwetsbaarheid en in staat zijn deze te relativeren en te accepteren groeit het gemeenschapsgevoel.

Let op! Zorg ervoor, dat je vanaf het begin een community van professionals smeedt vanuit alle betrokken partijen. Zodat er een goede start is op alle onderdelen.

Doorslaggevende factoren:

- gemeenschapsgevoel door gemeenschappelijke buurt (buren) ervaringen
- tevredenheid met de buurt
- mate van acceptatie van de psychisch / sociale kwetsbaarheid



Gemengd Wonen - de start

Zodra enkele partijen (corporatie, zorgaanbieder en gemeente) het met elkaar eens zijn, dat Gemengd Wonen in een behoefte zou kunnen voorzien zijn er enkele **randvoorwaarden**, ervan uitgaande dat de doelgroep van voldoende omvang is en een locatie beschikbaar komt en geschikt (te maken) is. *(zie ingrediënt 6 vanaf pagina 48)*

1. Er is/zijn één of enkele **ontmoetingsruimtes** in en om de locatie om de ontmoeting van bewoners van de locatie en bewoners van de directe omgeving te faciliteren. *(zie ingrediënt 4 Ontmoeting vanaf pagina 40);*
2. In de ontwikkelfase worden de **governancestructuur** *(zie Ingrediënt 3 Samenwerking, pagina 37)* en de communicatiestructuur bepaald;
3. Er is tijdige communicatie en **afstemming met de buurt** en waarborg van constructieve betrokkenheid van de buurt. Zonder dat kun je niet rekenen op welwillendheid uit de naaste omgeving;
4. Gemengd Wonen brengt vanwege het bijzondere karakter iets hogere kosten met zich mee dan de exploitatie van een regulier wooncomplex. Zo is een vorm van (sociaal) **beheer** noodzakelijk en **communitycoaching** is in de ontwikkeling onmisbaar. Dat betekent een investering door de initiatiefnemers. *(Zie Ingrediënt 7 Financiering vanaf pagina 50)*. Besparingen komen terug in het voorkomen van huisuitzettingen door early warning en de vermindering van de zorgvraag;
5. De **instroom en matching** van begeleide en niet-begeleide bewoners moet transparant gebeuren, zodanig dat het doel – een levende community – daadwerkelijk bereikt wordt. Een juiste mix moet goed gemonitord en gestuurd worden. Naast de duidelijke afspraken over de instroom en de matching is het van belang om over de uitstroom of beëindiging van de bewoning met of zonder begeleiding overeenstemming te hebben. *(zie Ingrediënt Passende mix vanaf pagina 25)*

Ervaring leert, dat er op Meanderpark de eerste drie jaar zeven uithuiszettingen zijn voorkomen door early warning! Bij twee was er al een break-even op inzet van beheer door de woningbouwcorporatie. *(Zie ook Deuten en Davelaar, 2022)*





Gemengd Wonen - de start

6. Overeenstemming over de manier waarop de begeleidende instelling de begeleide bewoners bejegt is noodzakelijk. **Naast de individuele indicatiestelling werken begeleiders aan de opbouw van een sociaal netwerk** van hun cliënten en participatie in de community en de directe woon- en leefomgeving. Daarnaast zullen de begeleiders oog hebben **en meewerken aan de opbouw van de community als geheel**. Dat betekent dat het aantal verschillende begeleiders per Gemengd Wonen locatie beperkt moet zijn. *(Zie ingrediënt Samenwerking vanaf pagina 31);*

7. Hoewel er niet altijd een ruime keuze voorhanden is waar het gaat om locaties, is het toch van belang dat de vestiging in een omgeving gesitueerd is waar de bewoners zich in beginsel snel **thuis kunnen voelen** en waar sociale veiligheidsissues, mochten die spelen, goed beheersbaar zijn. Een proces dat leidt tot snelle interventie ingeval van een incident is een onmisbare bouwsteen in Gemengd Wonen. De taken binnen het communityteam en een escalatieladder zijn vooraf helder gedefinieerd. *(zie ingrediënt Community-aanpak vanaf pagina 18)*



Gemengd Wonen - woonvereniging of niet?!

Weetje:

Er zijn meer varianten dan een woonvereniging, je kunt het financieel beheer ook beleggen bij een externe partij, zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor. Dan heb je niet de sores van een woonvereniging. Maar ook niet de voordelen. Dus denk er goed over na!



Vanaf ongeveer 40 bewoners van een Gemengd Wonen-locatie is het raadzaam om een woonvereniging op te starten. Er zijn een paar formele rollen nodig om, bijvoorbeeld, geldstromen te kunnen organiseren en verantwoorden. Vanuit de lidmaatschapsgelden of een bijdrage van de wooncorporatie komt geld beschikbaar voor de inrichting en nutsvoorzieningen van de gezamenlijke ruimte, benodigde softwarepakketten en voor activiteiten. Een woonvereniging is een juridische entiteit, met een dagelijks bestuur, dat niet boven maar naast de andere bewoners staat. Hoewel alle bewoners lid zijn, en gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor het opzetten van initiatieven en activiteiten, hebben bestuursleden daarnaast nog een andere verantwoordelijkheid in het reilen en zeilen van de vereniging. Tijdens een (half)jaarlijkse Algemene Ledenvergadering legt het bestuur verantwoording af en legt vragen ter besluitvorming voor aan de leden bijvoorbeeld over de financiën of de gezamenlijke binnen- en buitenruimte.

Een ander aspect waar de woonvereniging voor aan de lat staat is het coöptatierecht (indien dit met de corporatie zo is afgesproken). Bewoners kunnen nieuwe bewoners aandragen als er een woonplek vrij komt. Daarnaast is er een eerste selectie van nieuwe bewoners gericht op de motivatie om op de locatie te komen wonen. De wooncorporatie neemt het uiteindelijke besluit om iemand wel/niet te huisvesten. Soms zijn er afspraken met de gemeente over directe bemiddeling van nieuwe huurders. Een community-aanpak in Gemengd Wonen valt of staat met gemotiveerde bewoners, die daar bewust voor kiezen.

Het bestuur van de woonvereniging wordt begeleid door een communitycoach of een adviseur. Deze heeft kennis van verenigingsrecht en gevoel voor bestuurlijke verhoudingen. In de praktijk blijkt, dat het meestal niet vanzelf gaat!

Gemengd Wonen - Waar moet je aan denken bij een woonvereniging?

- gezamenlijk bepalen van de visie en doelen van Gemengd Wonen en deze steeds in het oog houden bij het maken van keuzes;
- het opstellen van statuten en een huishoudelijk reglement samen met de leden van de woonvereniging;
- het onderling verdelen van bestuursrollen: voorzitter, penningmeester en secretaris;
- inschrijving als bestuurslid bij de Kamer van Koophandel;
- innen van contributie, beheren en verdelen over commissies/activiteiten;
- contact houden en regelmatig afstemmen met de professionele partijen binnen het Gemengd Wonen
- organiseren van activiteiten of commissies daartoe faciliteren;
- besluiten voorbereiden voor de Algemene Ledenvergadering;
- selecteren van nieuwe bewoners en deze voordragen aan de wooncorporatie als er een woonplek vrijkomt.

Weetje:

Als je een woonvereniging hebt en je hebt dit afgesproken met de corporatie, dan kun je als bewoners gebruik maken van coöptatierecht. Dat betekent, dat je zelf gemakkelijker intern kunt doorstromen naar een grotere of andere woonplek. Of nieuwe bewoners aandragen.

Weetje:

Een bestuur van een woonvereniging is ook een plaats waar (jonge) mensen zich verder kunnen ontwikkelen in besturen en zichzelf daardoor verder ontplooiën!



7 Ingrediënten van de community-aanpak

1. bouw van de community:

- iedereen wordt gezien en gehoord (op de manier zoals men dat wenst);
- bewoners hebben zelf regie over hoe ze met elkaar omgaan en wat ze (gezamenlijk) doen;
- de communitycoach/het communityteam ondersteunt dat en begeleidt en coacht waar nodig met oog voor iedere bewoner, outreachend waar het niet vanzelf gaat;
- vanaf 100+ woningen is de rol van communitycoach blijvend, wel kan het aantal uren variëren;
- de communitycoach draagt rollen/activiteiten over aan bewoners waar dat kan en dat vermindert zijn/haar inzet;
- er kan in enkele gevallen een situatie ontstaan, waarbij een waakvlamcontact genoeg is;
- uitgangspositie is: ieders kracht en talenten (ABCD-methodiek opbouwwerk) benutten.



2. passende mix:

- 1/3e deel begeleide en 2/3e deel niet-begeleide bewoners heeft de voorkeur, bij kleinere complexen is de helft een bespreekpunt;
- nieuwe bewoners kiezen bewust om er te komen wonen en bij te dragen aan de gemeenschap;
- 50-70% van de bewoners dragen actief bij aan de community.

5. intensief beheer:

- bestaat uit 1 fte beheer op 150-350 wooneenheden, of het aantal uren naar rato (combi sociaal en fysiek beheer);
- bewoners weten voor wat men bij wie moet zijn en mogen vooral goede buur zijn;
- vluchtplan en andere veiligheidsaspecten zijn bekend en getraind.

3. samenwerking:

- gezamenlijk eigenaarschap, gezamenlijke visie en uitvoeringsafspraken, verantwoordelijkheid;
- gelijkwaardigheid;
- de ondersteuning en begeleiding van bewoners is gericht op participatie en een goede buur zijn, waarbij iedereen prettig woont en zich gehoord en gezien voelt.

6. gebouw en omgeving:

- 60-80 (max 100) wooneenheden, max 150 bewoners;
- in verschillende prijsklassen en grootten (ook middenhuur en koop);
- stimuleren ontmoeting en een gezonde leefstijl (sport en beweging)
- voorzieningen gemakkelijk bereikbaar (OV, een buurtcentrum en een supermarkt).



4. ontmoeting:

- een gezamenlijke ontmoetingsruimte is onontbeerlijk;
- deze is opschaalbaar of er zijn meerdere variërend in grootte;
- niemand ervaart drempel om te komen;
- iedereen komt er toch al langs;
- activiteiten door en voor bewoners.



7. financiering

- bij de start zijn er soms projectgelden beschikbaar, zorg er in de eerste jaren voor, dat daarna ook middelen voor handen zijn;
- maak een afspraak voor langere tijd, bij voorkeur de komende 5-10 jaar;
- iedere betrokken partij draagt bij in geld of in uren.

1. Bouw van de community

Bewoners kiezen voor een woonplek met veel contacten en ook gezamenlijke activiteiten. Ervaringen zijn hierover veelal positief. En men ervaart het als prettig, dat het ook mogelijk is om wanneer je dat wilt, je achter je eigen voordeur terug kunt trekken.

Wetenschappelijk onderzoek heeft aangetoond, dat de eigen regie van bewoners cruciaal is in het aangaan van onderlinge contacten en over wat men wel of niet van elkaar accepteert. De bewoners stellen hiertoe samen met de andere partijen huisregels op. Omdat prettig samenwonen meestal niet vanzelf gaat, is de rol van communitycoaching nodig om de gezamenlijke visie en koers hoog te houden en mensen en activiteiten te ondersteunen. Hierover meer op de volgende pagina's.

Als **vuistregel** geldt een vast aantal uren inzet communitycoaching per locatie, rekening houdend met de fase, doelgroepen, aantal jaren actieve opbouw en bestemming en daarna een waakvlamconstructie: uitgaande van een ideale situatie omtrent inzet overall beheer, verdeling van rollen en een geschikte gebouwelijke omgeving. Of het daadwerkelijk mogelijk en/of nodig is, verschilt per situatie:

- 40-80 wooneenheden (we) > 8 uur per week (1e jaar: 12, na 3e jaar: 4-6 uur)
- 80-160 we > 12 uur per week (1e jaar: 18, na 3e jaar: 6 uur)
- 160-240 we > 16 uur per week (1e jaar: 24, na 3e jaar: 6 uur)
- Meer dan 240 we > 20-24 uur per week (1e jaar: 20-24 uur, na 3e jaar: 8 uur)

Als het goed loopt en bewoners hebben de smaak te pakken, dan kan na het 3e jaar worden afgebouwd naar de waakvlam van 4 uur per maand, de communitycoach blijft betrokken bij afstemmingsoverleggen en geeft advies. Indien nodig kan gemakkelijk en snel (tijdelijk weer) worden opgeschaald. De praktijk leert, dat er zelden een stabiele situatie is. Dit vraagt flexibiteit in inzet.



De vuistregel is opgesteld uit ervaringen elders van corporaties en zorgpartijen. Het is geen wetmatigheid, wel een richtlijn.

1. Bouw van de community - communityteam

Het communityteam bestaat **van meet af aan** uit:

- de locatie- en sociaal beheerder;
- daarvoor aangewezen begeleiders van zorgpartijen;
- de communitycoach;
- de bewonersafvaardiging.

Alle betrokken partijen leveren mensen voor het communityteam. Zij hebben uren beschikbaar om de gezamenlijke opdracht vorm te geven.

Het communityteam verdeelt de taken en rollen onderling. Het communityteam:

- draagt zorg voor het (outreaching) contact met de bewoners, begeleiders, buurtbewoners, buurtverbinders, politie en anderen;
- draagt zorg voor een adequaat beheer van de accommodatie (schoon, heel, veilig);
- voor de benodigde administratieve ondersteuning indien nodig;
- voor het faciliteren van en ontwikkelen van activiteiten inclusief de ondersteuning van de woonvereniging;
- houdt de juiste kwantitatieve en kwalitatieve mix van (begeleide en onbegeleide) bewoners in het oog;
- is betrokken bij de agendering en behandeling van zaken die ter tafel van het kernteam (moeten) komen.

"Bewoners met en zonder zorgvraag wonen prettig met elkaar samen. Zij kunnen elkaar ontmoeten en – indien gewenst – activiteiten met elkaar ontplooiën. Kennismaking en activiteiten worden gefaciliteerd door een communitybuilder. Bewoners weten elkaar letterlijk en figuurlijk te vinden. Er is helderheid in de vraag (behoefte) en aanbod (talenten) van de communityleden. Zij kunnen elkaar spontaan en georganiseerd ontmoeten op een ontmoetingsplek."

HVO Querido – leergang Gemengd Wonen



1. Bouw van de community - communitycoach



Vaardigheden

De communitycoach heeft affiniteit met opbouwwerk en outreachend werken, is in staat om verbindingen te maken in de buurt, heeft een actieve hands-on mentaliteit en tegelijkertijd het vermogen om initiatieven van bewoners (van de locatie of uit de buurt) kansen te geven, die te ondersteunen zodanig dat het eigenaarschap bij de bewoners blijft.

De communitycoach is ontvankelijk, heeft een uitnodigende houding, een praktische instelling, humor en geduld. Hij of zij weet door te zetten ook als de creatieve pogingen om activiteiten te ontwikkelen aanvankelijk niet spontaan van de grond komen. De communitycoach zoekt actief contact ook in momenten van spanning of meningsverschillen en weet door houding en (voorbeeld-)gedrag oplossingen te realiseren.



Taken en verantwoordelijkheden - De communitycoach:

- begeleidt bewoners en omwonenden in hun bijdrage aan de opbouw van de community ("Wie komen er op het pad en laten potentie zien?");
- is een onafhankelijke verbinder en een continue factor: werkt opbouwend, coachend, reflecterend en actief outreachend;
- organiseert en/of faciliteert laagdrempelige ontmoetingsactiviteiten ("Elk haakje benutten voor mogelijke verbinding");
- verbindt bewoners met lokale netwerken of instellingen in de buurt en vergezelt de bewoners indien nodig daarheen, zodat de brug daadwerkelijk tot stand komt;
- ondersteunt bewonersinitiatieven in de locatie en naaste omgeving ("En aangehaakt blijven om smeeroilie te zijn waar mensen nog een beetje aan elkaar moeten wennen");
- signaleert als aanspreekpunt behoeften en mogelijk zich ontwikkelende incidenten en zoekt contact met andere bewoners, buurtbewoners of samenwerkingspartners om in die behoeften te voorzien;
- bewaakt mede de balans waar het gaat om belangen en de belasting van de bewoners/ community/ de professionals / de woonvereniging (indien aanwezig, anders afvaardiging) en adviseert over instroom en matching;
- ondersteunt de woonvereniging (of bewonersafvaardiging) in het ontwikkelen van vaardigheden, het onderhouden van een samenwerkingscultuur, de sociale veiligheid en de competenties die nodig zijn om de vereniging in stand te houden.

1. Bouw van de community - werkwijze

Zodra de initiatiefnemers de handen ineen slaan en kansen zien voor het tot stand brengen van Gemengd Wonen, is er veelal al een locatie die zij op het oog hebben. De wooncorporatie is de onmisbare schakel bij de start. De locatie wordt bijvoorbeeld reeds bewoond door mensen die begeleid worden door een zorgorganisatie of er is een locatie die door de voorgenomen mutaties voor Gemengd Wonen beschikbaar komt. Een enkele keer is er nieuwbouw in de planning. Hoe dan ook: gemeente, wooncorporatie en een zorgorganisatie vormen de pijlers van het Gemengd Wonen. Alle onderdelen van dit model moeten dan aan de orde komen: de juiste mix, de selectie van bewoners, de samenstelling van het communityteam, de aanstelling van een trekker of projectleider, het vinden van een communitycoach, het vaststellen van de procedures en het bestuursmodel en de realisering van een woonvereniging. De communicatie met de directe omgeving, afstemming van verwachtingen en een duidelijke escalatieladder kunnen niet achterwege blijven.

Met het hart op de goede plek, de juiste afspraken en de hooggespannen verwachtingen krijgt het communityteam een beeld en een mandaat om namens de besturen van de initiatiefnemers Gemengd Wonen te realiseren. De community-aanpak volgens de ABCD-methodiek zal voor alle professionals vertrouwd moeten worden, of het nu gaat om de collega's van de wooncorporatie of de zorgorganisatie. Gemengd Wonen vergt oefening, casuïstiek-overleg, ervaring opdoen en bijstelling. De communitycoach als onderdeel van het communityteam is in deze opbouwfase cruciaal. Hij houdt dagelijks contact met de bewoners, de directe omgeving en de collega's van de corporatie en de zorgorganisatie.



Let op! Zorg dat alle partijen al direct vanaf het begin als één team samenwerken!



1. Bouw van de community - communicatie

Alles staat of valt met communicatie: een waarheid als een koe! Het klopt wel natuurlijk. Voorbereiding met de directe woonomgeving van het voornemen om Gemengd Wonen te gaan organiseren bijvoorbeeld. Een evenwicht tussen sensitiviteit en volharding en het zoveel mogelijk wegnemen van NIMBY-obstakels - het hoort bij een goede communicatie nog voordat Gemengd Wonen er is.

Daar blijft het niet bij: het eenmaal met de buurt aangegane contact moet er blijven, de buurt heeft immers 'Assets' (uit de ABCD methodiek) die voor de buurtbewoners en voor Gemengd Wonen kansen bieden op optimale participatie. De communitycoach is in die blijvende afstemming een belangrijke figuur, samen met de begeleiders, de collega's van de wooncorporatie en van de gemeente (wijkconsulenten bijvoorbeeld).

Begeleiders, communitycoach en anderen weten wat er speelt in de locatie en tussen bewoners van Gemengd Wonen en de omgeving, ze overleggen binnen het communityteam, als het nodig is op korte termijn en blijven in contact met elkaar en met de bewoners om de woongemeenschap als geheel verder te ondersteunen.



Let op! Er zijn ook subcommunities van gelijkgestemden of leeftijdsgenoten! Het is nooit één grote uniforme community! En dat is ook okay!! Het gaat om het totaal van noaberschap en 'ergens bij horen.'



Zo kan het ook!?

Een woonvereniging is er (nog) niet

De woonvereniging zorgt op de eerste plaats voor de continuïteit van de vereniging zelf en organiseert activiteiten met en voor de bewoners, waarbij zij de betrokkenheid van de bewoners borgt. Daarnaast is de inbreng van de woonvereniging onmisbaar bij de matching- en instroom van nieuwe bewoners. Kan gemengd wonen zonder woonvereniging? Het is geen aanbeveling: het is een belangrijke bouwsteen! Tegelijkertijd is de kwaliteit van het bestuur kwetsbaar. Dit is een veelvoorkomende bron van conflicten in Gemengd Wonen. Een bestuursadviseur/coach met kennis van verenigingsrecht en plezier in het coachen van de bestuursleden, kan hierin een oplossing zijn.

Toch kan een Gemengd Wonen-locatie te klein zijn voor een goede vertegenwoordiging. Grotere projecten zijn daar beter toe in staat. Aansluiting bij een plaatselijke of zelfs regionale woonvereniging kan een uitweg zijn om tot de zo noodzakelijke medeverantwoordelijkheid te komen. Dilemma daarbij is de zekerheid van voldoende nabijheid en betrokkenheid bij alle projecten in de plaatselijke of regionale woonvereniging. Het bestuur dat door de communitycoach wordt ondersteund zal qua samenstelling en manier van werken aan de mogelijke afstand die er kan ontstaan expliciet aandacht moeten geven.

De woonvereniging heeft niet echt slagkracht

Er wordt veel verwacht van de woonvereniging. Er is ondersteuning, er zijn activiteiten, er is een bestuur, er is medezeggenschap in de juiste mix, er is enige financiële ruimte om dingen te organiseren. Om nog meer impact te maken is een steviger organisatie nodig. Aansluiting bij een plaatselijke of regionale woonvereniging ligt dan voor de hand. Een vertegenwoordigend orgaan van een grotere capaciteit kan zich ontwikkelen tot een serieuze gesprekspartner van de gemeente, het zorgkantoor en een belangrijke rol spelen in de fondsenwerving. Mocht deze vorm van vereniging op grotere schaal er nog niet zijn, overleg dan met de betrokken partners hoe dit te organiseren zou zijn.

Geen bestuur, maar een klankbordgroep

Er kan veel in zelfbeheer van de bewoners. In sommige gevallen kiest men er dan voor om geen vereniging te vormen en daarmee ook geen bestuur aan te wijzen. Toch zijn kartrekkers nodig, die naast organisatiekracht en ondersteuning van de vrijwillige inzet van bewoners, ook in geval van een verschil van mening kunnen acteren. In dat geval is het van belang om goede afspraken te maken over geldstromen of deze ergens anders (bijvoorbeeld bij één van de professionele partners of een administratiekantoor) neer te leggen.



2. Passende mix

Bij de passende mix gaat het om de **verhouding begeleide en niet-begeleide bewoners**. In de praktijk is een verhouding van 1/3e begeleide bewoners op 2/3e niet-begeleide bewoners het meest effectief voor het behalen van de doelen voor de community-aanpak. Al is het mogelijk om in een kleinere Gemengd Wonen-locatie (tot ongeveer 60 woningen) te werken vanuit de helft begeleide en de helft niet-begeleide bewoners. Dit is geen hard gegeven. Er zijn meerdere factoren die bijdragen aan het tot stand komen van een community waarin iedereen zich gehoord en gekend voelt. *(zie pagina: wat als onze situatie anders is?)*

Begeleide bewoners worden geselecteerd door de zorgaanbieder die partner is bij het Gemengd Wonen. Niet-begeleide bewoners stromen in via een selectieprocedure door een bewonerscommissie en de wooncorporatie. Hierbij is het belangrijk dat mensen **er bewust voor kiezen** om aan Gemengd Wonen bij te dragen. Dit uit zich door bijvoorbeeld deelname aan activiteiten, het zelf organiseren van activiteiten en iets voor je burens doen als dat zo uitkomt. In een gezonde community gaan we ervan uit, dat ongeveer 50-70% op deze manier bijdraagt.

Weetje:

Niet iedere bijdrage is meetbaar of zichtbaar! Dat hoeft ook niet. Soms vinden mensen die heel actief zijn het erg moeilijk als er medebewoners zijn die niet met activiteiten meedoen. Toch kunnen juist deze mensen een grote bijdrage leveren aan de community-aanpak doordat zij omzien naar hun burens en af en toe de helpende hand uitsteken!

Tip: vraag mensen op de wachtlijst al binnen een halfjaar voorafgaand aan mogelijke plaatsing deel te nemen aan activiteiten als bijvoorbeeld een informatie-avond. Dat vergroot de betrokkenheid!



2. Passende mix - belangen

De **zorgaanbieders**, omdat er een omgeving nodig is waarin je kan leren om een goede buur te zijn, waar mensen zich thuis kunnen voelen, waar zij een sociaal netwerk ontwikkelen, waar vooroordelen weggenomen worden, waar voldoende draagvlak is om prettig te wonen, waar mensen hun eigen kracht vergroten, zodat de afhankelijkheid van (intensieve) zorg lager wordt.

De **gemeente/ de samenleving**, omdat het gaat om een bloeiende samenleving, waar mensen kunnen landen en zich ontwikkelen, waar het veilig is en duurzaam en inclusief, draagkrachtig ook met en voor mensen met een kwetsbaarheid. Gemengd Wonen met een passende mix voor een stabiele samenleving. In een gebouw waar mensen een veilige plek vinden en waardoor de druk op de professionele zorg lager wordt. De wet ondersteunt deze beweging krachtig.

De **wooncorporatie**, omdat het gaat om passende huisvesting voor zoveel mogelijk mensen, om bewonerstevredenheid (prettig wonen) en om kwalitatief hoge leefbaarheid. De passende mix versterkt de heterogeniteit en diversiteit en biedt kansen voor aansluiting aan die samenleving. Het past bij de taak om reguliere bewoners en groepen die extra aandacht nodig hebben te huisvesten.

De **bewoners/woonvereniging**, omdat de passende mix bijdraagt aan veiligheid en goed 'buerschap': zo krijgt iedereen ruimte om naar vermogen te participeren. Er zijn minder (zichtbare) problemen en daardoor ontwikkelt zich een betere buurt en de nodige rust in de buurt. De eigen draagkracht groeit en vermindert de noodzaak tot professionele ondersteuning. Het (zelf)oplossend vermogen groeit bij een juiste samenstelling.

Maatschappelijke en politieke druk om sneller meer mensen uit aandachtsgroepen in de wijk te huisvesten, is hard nodig, maar de verhoudingen zijn cruciaal om het ook te laten slagen!

Als de verhouding begeleid en onbegeleid scheef loopt, dan kan dit effect hebben op het gevoel van 'erbij horen', veiligheid en de sfeer in de community. Ieder heeft er belang bij dat er een optimale mix is.



2. Passende mix - hoe komen we daar?

De inbreng van de bewoners zelf (coöptatie) versterkt het bewustzijn van het belang van de passende mix;

De communicatielijnen moeten efficiënt bij elkaar komen in het communityteam: iedereen is op de hoogte van de feitelijke mix en in hoeverre die nog passend is;

Begeleiders van de zorgorganisatie zijn onderdeel van de woongemeenschap als geheel;

Omdat samen wonen in Gemengd Wonen niet vanzelfsprekend is, is de betrokkenheid van professionals van de kant van de corporatie, de zorgorganisatie en de communitycoach nodig;

De ontwikkeling en bijsturing van de kwantitatieve en kwalitatieve passende mix is voorwerp van afweging in het communityteam: het team monitort, evalueert en stuurt bij;

De inbreng van de woonvereniging en de andere leden van het communityteam is belangrijk, niet alleen waar het gaat om nieuwe reguliere bewoners maar ook om nieuwe begeleide bewoners.



2. Passende mix - IMO (instroom- en matchingoverleg)

Gemengd Wonen streeft naar een blijvende evenwichtige samenstelling van de community als geheel. Één van de factoren is de verdeling van het aantal begeleide en onbegeleide bewoners. Vuistregel is een verhouding van ongeveer 33% - 67%. De druk op basis van regelgeving en beleid is groot om meer plaatsen vrij te maken voor mensen uit de aandachtsgroepen. Hoe komen we in die dynamiek tot een passende mix? Het gaat er hierbij om, dat men 'past' binnen Gemengd Wonen en wil bijdragen. En gezamenlijk commitment.

Om die reden wordt een instroom- en matchingoverleg (IMO) in het leven geroepen, waarin voor beide aspecten van een potentiële nieuwkomer aandacht is:

- a) past de nieuwe bewoner in de numerieke afspraak?
- b) past de nieuwe bewoner qua motivatie en bereidheid bij het Gemengd Wonen?
- c) is er extra inspanning nodig om voor de nieuwe bewoner een zachte landing mogelijk te maken?

- denk hier bijvoorbeeld aan zwaarte van de problematiek;
- mate van bereidheid van de nieuwe bewoner om ondersteuning te accepteren;
- afspraken over een passende plek elders als het op locatie toch niet gaat;
- of waarborgen zoals een woonzorgovereenkomst of speciale voorwaarden in het huurcontract.

Overigens is en blijft de formele besluitvorming bij de wooncorporatie.



2. Passende mix - IMO samenstelling en overlegstructuur

Samenstelling van het Instroom- en Matchingoverleg (IMO):

- de toelatingscommissie
- het communityteam. Deze laatste bestaat uit:
 - sociaal beheerder wooncorporatie
 - bestuur woonvereniging
 - begeleiders zorgorganisatie
 - communitycoach

Het IMO komt maandelijks bijeen, onder leiding van de (sociaal) beheerder van de wooncorporatie. (of diens vervanger)

Agenda:

1. evenwicht op de locatie / dat deel van de locatie waar een appartement vrijkomt
2. huidige numerieke verdeling: begeleid / onbegeleid
3. mutaties afgelopen maand
4. motivatie en bereidheid tot participatie van de potentiële nieuwkomers
5. kenmerk van de potentiële nieuwkomers (begeleid onbegeleid)
6. advisering aan bepalende instantie (corporatie) / andere actoren of aanvullende afspraken
7. overdracht naar welkomstcommissie (van de woonvereniging)



Kan het ook anders!? Liever niet!

Een passende mix / gezond evenwicht is echt nodig. Immers het gaat om de ontwikkeling van een actieve woongemeenschap. Het evenwicht is daar een voedingsbodem voor. Als voorbeeld: een gebrek aan actieve en creatieve bewoners holt de passende mix uit en ondermijnt het Gemengd Wonen.

Als spanning niet op een adequate manier in goede banen is geleid, wordt het brede commitment uitgehold en keren bewoners het gemeenschappelijke de rug toe. Het is dus **zaak goed op de signalen te letten**, die te delen in het communityteam en adequaat te reageren door **de communicatie voortdurend open** te houden.

Nauwe participatie ter voorbereiding van de besluiten over wie er kunnen komen te wonen van alle partijen verbetert de passende mix. **Het IMO ontwikkelt een gemeenschappelijke taal** en onderkent elkaars standpunten en belangen.

Als de **begeleiders** zijn losgeraakt van de community, en zich beperken tot hun cliënten, brengt dat risico's met zich mee. Een te groot aantal begeleiders 'verdunt' de aandacht en betrokkenheid. **Een beperkt aantal is dus beter.**

Als de selectie van bewoners door de zorgpartijen niet goed aansluit bij de community als geheel vanwege het belang van plaatsing kan het evenwicht zoekraken.

Gemengd Wonen heeft een bepaalde **organisatieopbouw, qua governance en qua communicatie** (de vereniging, het bestuur, de activiteiten- en andere commissies). Ondersteuning van de structuur door de professionals is nodig om de continuïteit en de ontwikkeling te behouden.

Het sturen en monitoren van het in- door- en uitstroomproces (met als instrument het IMO) is van groot belang en moet ook als proces zelf met regelmaat geëvalueerd worden. Het is een belangrijk governance-instrument.



3. Samenwerking

Onze samenwerking is gebaseerd op onze visie, vastgelegd in een bestuurlijk akkoord met alle betrokken partners en onderverdeeld in actielijnen.

Actielijnen

1. Iedereen hoort erbij

- er is een realistische kijk op samenlevingsopbouw & sociale begeleiding;
- er is begrip voor het proces van herstel van begeleide bewoners;
- er is begrip en acceptatie van de psychisch/sociale kwetsbaarheid.

2. Iedereen draagt bij aan een levendige community

- regelmatige evaluatie van de balans autonomie / gemeenschap;
- de juiste vaardigheden voor de balans autonomie / gemeenschap;
- reële verwachtingen t.a.v. participatie.

3. Partijen delen verantwoordelijkheid en gezamenlijk eigenaarschap

- partijen werken samen als een professionele community;
- als gezamenlijke eigenaars van de community-aanpak;
- er is gezamenlijke inspanning in tijd en geld om de community-aanpak te laten slagen

4. Coaching van alle huurders is erop gericht om een plek te vinden in de community en een netwerk op te bouwen

- begeleiders coachen niet alleen de eigen cliënten, maar de totale community;
- begeleiders coachen cliënten in het meedoen en buur zijn.

5. Iedereen woont prettig in Gemengd Wonen en daaromheen

- realiseren optimale zachte landing van kwetsbare mensen in de buurt;
- bereid te investeren in passende huisvesting;
- buitenruimte draagt bij aan ontmoeting en gezond leven;
- de buurt wordt als veilig ervaren;
- er zijn gemeenschappelijke buurtervaringen of -tradities.



3. Samenwerking - methodisch & outreachend

De ABCD-aanpak in Gemengd Wonen staat voor "Asset-Based Community Development" (ABCD). Deze aanpak wil de bestaande capaciteiten en middelen (de assets) in een buurt of woonlocatie gebruiken om de gemeenschap verder te ontwikkelen. In de context van Gemengd Wonen houdt dit in dat men kijkt naar de positieve eigenschappen binnen de diverse groep bewoners. Er is dus geen primaire focus op de tekorten of de problemen. De aanpak is als volgt:

Inventarisatie van Krachten en Talenten:

De eerste stap is het in kaart brengen van de talenten, vaardigheden en middelen van de (individuele) bewoners. Dit kan variëren van technische vaardigheden en creatieve talenten tot sociale netwerken en organisatorische capaciteiten.

Opbouwen van Relaties:

Het versterken van de onderlinge relaties tussen bewoners is cruciaal. Dit kan door het organiseren van activiteiten, gezamenlijke projecten en ontmoetingen. Binnen een sterke gemeenschap ondersteunen bewoners elkaar en werken samen.

Mobiliseren van Gemeenschappelijke Actie:

Op basis van de gevonden talenten en relaties worden bewoners aangemoedigd om initiatieven te nemen. Dit kan bijvoorbeeld door samen aan projecten te werken, zoals het opzetten van een buurtmoestuin, het organiseren van evenementen of het verbeteren van de woonomgeving.

Facilitering door Professionals:

Professionals, zoals sociaal werkers, begeleiders, communitycoaches, sociaal beheerders etc. hebben een faciliterende rol door bewoners te ondersteunen bij het ontdekken en benutten van hun capaciteiten. Zij helpen bij het verbinden van mensen, het coördineren van activiteiten en het bieden van training en middelen waar nodig.

Continu Leren en Aanpassen:

De ABCD-aanpak is een dynamisch proces dat voortdurend aanpassing en leren vereist. Feedback van de bewoners zelf is essentieel om de initiatieven te evalueren en te verbeteren.

De ABCD-aanpak draagt bij aan een inclusieve en veerkrachtige gemeenschap door bewoners met verschillende achtergronden en capaciteiten samen te brengen en te laten bijdragen aan de gemeenschappelijke leefomgeving. Hierdoor ontstaat een gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid, wat de sociale cohesie, de leefkwaliteit en positieve buurtervaring bevordert.

Meer informatie?

surf naar:

[www.buurtwijs.nl/
content/abcd-
asset-based-
community-
development](http://www.buurtwijs.nl/content/abcd-asset-based-community-development)



3. Samenwerking - rollen

Alle initiatiefnemers / actoren in het Gemengd Wonen vervullen bepaalde rollen in het ontwikkelen van het Gemengd Wonen. Op diverse plaatsen in deze beschrijving komen deze uitvoerig aan de orde, maar hieronder volgen de hoofdlijnen van de rolverdeling tussen de volgende spelers:

- de zorgorganisatie met de begeleiders en ondersteuners;
- de wooncorporatie met de locatiebeheerder en de sociaal beheerder;
- de gemeente met de communitycoach en de wijkconsulent
- het sociaal cultureel buurtwerk met de activiteiten in het buurthuis;
- de woonvereniging met het bestuur en de leden.

Asset Based Community Development (ABCD) is een aanpak die eind jaren '80 in Amerika is ontwikkeld en eind jaren '90 voor het eerst werd geïntroduceerd in ons land. Het is inmiddels aangemerkt als een aantoonbaar effectieve sociale interventie.

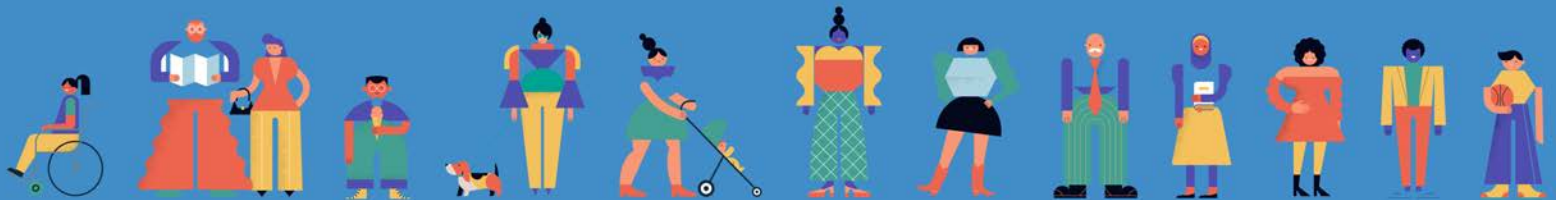


Tip! Zorg voor vaste gezichten van begeleiders en beperk deze tot een klein aantal. Dat geeft vertrouwen!



3. Samenwerking - rolverdeling

- de zorgorganisatie met de begeleiders en ondersteuners: primair op basis van de gestelde indicatie begeleiden zij de bewoners. Ondersteuning in de richting van grotere zelfredzaamheid en participatie. Zo nodig regelen zij specialistische hulp, zoals psychotherapie. De begeleiders beperken zich niet tot de individuele bewoner/cliënt maar werken actief mee aan de opbouw van een steunend sociaal netwerk, te beginnen in de directe omgeving: met de burens. Daarnaast zijn zij outreachend en ontvankelijk naar en voor de andere bewoners van Gemengd Wonen en leggen zij verbindingen die behalve voor de individuele cliënt ook ten goede komen aan de anderen;
- de wooncorporatie met de locatiebeheerder en de sociaal beheerder: de sociaal beheerder is aanspreekpunt en conflictbemiddelaar; signaleert potentiële overlast en is altijd bezig met het verhogen van de (sociale) leefbaarheid; hij is participatieondersteuner en preventiefunctiefunctionaris; samenwerker en verbinder. De locatiebeheerder heeft voortdurend oog voor de (fysieke) leefbaarheid en zorgt voor een schone, goed onderhouden en veilige fysieke woonomgeving; hij houdt toezicht op de schoonmaak en het onderhoud van de accommodatie en van de installaties en de systemen; hij communiceert met de bewoners over wat er allemaal te doen staat in het onderhoud en eventuele vernieuwing; hij draagt zorg voor de brandveiligheid en de bijbehorende oefeningen;



3. Samenwerking - rolverdeling (vervolg)

- de gemeente met de communitycoach en de wijkconsulent: de gemeente is regisseur in het kader van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, de Participatiewet en de Wet maatschappelijke ondersteuning en neemt deel in het bestuurlijk overleg, van Gemengd Wonen; de gemeente ondersteunt Gemengd Wonen financieel door de directe of indirecte financiering van de communitycoach en de eventuele participatietrajecten in het kader van de Participatiewet; de gemeente betaalt de wijkconsulenten;
- het sociaal cultureel buurtwerk met de activiteiten in het buurthuis: het buurtwerk met buurthuis of andere ontmoetingsruimte is de gastheer van de buurt; het zorgt voor een warm welkom, een lage drempel en een ontvankelijke bereidwillige grondhouding bij alle medewerkers zodat buurtbewoners er graag komen, gemotiveerd zijn om mee te werken aan activiteiten of er zelf aan deel te nemen; indien nodig vervullen zij een brugfunctie om de drempel verder te verlagen;
- de woonvereniging met het bestuur en de leden: in de woonvereniging komen bewoners bij elkaar, zij zijn lid; de woonvereniging is er voor en door de leden / bewoners en sluit aan bij wat de bewoners interessant, leuk of belangrijk vinden. Er is een algemene ledenvergadering en een bestuur, dat een initiërende en coördinerende verantwoordelijkheid heeft; de woonvereniging heeft grote invloed op de samenstelling van de bewonerspopulatie, al ligt de sleutelrol bij de corporatie; de woonvereniging neemt actief deel aan de organisatie en sturing van Gemengd Wonen.





3. Samenwerken - kan het ook anders?!

Geen ambulante begeleiding het klokje rond: wat nu?

De **richtlijn** is: van alle indicaties in het project gemengd wonen gaat 10% van de toegekende tijd naar de ontwikkeling van de community als geheel. In wat grotere projecten maken de hulpverlenende organisaties voor die opgave uren vrij. Het is aan te bevelen om niet teveel verschillende mensen de soms vele indicaties te laten verrichten. Een compact team kent in korte tijd alle bewoners, ook de onbegeleide bewoners, heeft frequent contact met de communitycoach, de wijkagent, de complexbeheerder van de corporatie en maakt zelf actief onderdeel uit van de community.

Niet alle projecten hebben een zo grote omvang dat er in beginsel 7 x 24 uur iemand van de hulpverlenende instelling aanwezig kan zijn. Eigenlijk is dat heel vaak niet zo. Toch: met 20 begeleide bewoners die een gemiddelde relatief hoge begeleidingsindicatie van 8 uur per week hebben kan zo'n team een groot deel van de week aanwezig zijn. Lukt dat niet, is de begeleidingsintensiteit lager, is de capaciteit kleiner of is het roostertechnisch problematisch, dan zijn goede afspraken nodig over bereikbaarheid en beschikbaarheid.

Een andere veel geziene variant is de inwoning in een van de units van een huismeester. Tegen geringe huurkosten neemt die een deel van de taken van de tijdsinvestering van de begeleiders, sociaal beheerder en communitycoach over. Ook de huismeester kan onmogelijk alle dagen van het jaar aanwezig en beschikbaar zijn. Het komt neer op de juiste afspraken en organisatie. Daar waar meerdere projecten in een zelfde plaats of regio zijn kunnen deze problemen eenvoudig worden ondervangen.

3. Samenwerking - governance



Let op!! Vaak krijgt de bewonersafvaardiging niet direct een beslissende stem in de kerngroep. Het gaat echter wel over hun directe woonomgeving! Maak aanvullende afspraken over een code van goed bestuur en mogelijke escalatieroutes (bv. met een raad van toezicht) om te kunnen handelen als de kerngroep of het bestuur van de woonvereniging niet goed functioneert en geef hen beslissingsbevoegdheid!

*Sociaal-cultureel / buurtwerk kan deel uitmaken van de kerngroep. Dit is mede afhankelijk van de mate van betrokkenheid bij / participatie aan het Gemengd Wonen.

3. Samenwerking - governance



De **stuurgroep** stelt de kaders vast. De stuurgroep is samengesteld uit bestuurders van de gemeente, de zorgaanbieder(s) en de corporatie, mogelijk aangevuld met andere stakeholders, die de niet vrijblijvende meerjaren-samenwerking zijn aangegaan.

De **kerngroep** neemt de besluiten, binnen de vastgestelde kaders en bestaat uit vertegenwoordigers van de initiatief- nemende partners en (voor gevraagd en ongevraagd advies) de communitycoach en een afvaardiging van de bewoners (indien er een woonvereniging is, dan kan het bestuur van de vereniging deze rol op zich nemen).

Het **communityteam** doet het eigenlijke dagelijkse werk: zij opereren volgens de lijnen die in Gemengd Wonen zijn overeengekomen en leggen verantwoording af aan het kernteam. Formeel hiërarchisch ressorteren zij onder hun respectievelijke werkgevers.



Overlegstructuur

De stuurgroep komt 1-2x per jaar bijeen. De kerngroep bereidt deze overleggen voor.

Zelf overlegt de kerngroep 4-6x per jaar. Zij houdt de grote lijnen in de gaten, stelt het werkplan vast en acteert daarnaast op aangeven van het communityteam.

Het communityteam overlegt iedere maand over de voortgang en de gemaakte afspraken in het community(werk)plan en koppelt hierover terug aan de kerngroep.

Onze situatie is anders. En nu?

Dit model beschrijft een ideaalsituatie waarin de actoren zowel een bestuurlijke als een beleidsmatige en een operationeel/praktische verantwoordelijkheid hebben. De rollen op de drie niveaus van het besturingsmodel zijn duidelijk aangegeven.

Zonder een zekere gelaagdheid kan het niet. Minimaal moet daarnaast aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- 1) goede zorg en begeleiding van begeleide bewoners staat centraal;
- 2) er is overeenstemming over de dragende waarden van Gemengd Wonen en over de basisnormen waarlangs wordt gewerkt;
- 3) degenen om wie het gaat hebben invloed op het beleid en uitvoering;
- 4) de manier waarop bestuurd wordt is duidelijk verantwoord;
- 5) het bestuur wordt goed uitgeoefend;
- 6) het toezicht op de operationele gang van zaken en het besturen zelf is adequaat ingericht;
- 7) de aansturing is regelmatig punt van evaluatie, bijstelling en verbetering.

In het model is de stuurgroep eindverantwoordelijk en vervult de toezichthoudende rol. Alle initiatiefnemers zijn drager van het project en in de stuurgroep vertegenwoordigd. Een kerngroep of projectgroep bepaalt het beleid en de uitvoering, waarin eveneens alle samenwerkende partijen, inclusief de bewoners, via een afvaardiging van het bestuur van de woonvereniging zitting hebben.

In het begin zal het bestuurlijk overleg twee maal per jaar zijn, later jaarlijks. Het projectgroep komt vaker bijeen, het uitvoerend communityteam is op dagelijkse basis verantwoordelijk voor de aansturing en uitvoering. Deze gelaagdheid is een belangrijke schakel in de opbouw van het besturingsmodel, maakt besturen op afstand via de gestelde kaders mogelijk en schept daarnaast voldoende ruimte om het project naar bevind van zaken verder te ontwikkelen.





4. Ontmoeting

Gemengd Wonen betekent ontmoeten, elkaar spreken, elkaar tegenkomen en groeten, samen afspreken voor de koffie, gezamenlijk een lunch klaarmaken en nuttigen. Het betekent een gezellige, inspannende, recreatieve, sportieve of interessante bijeenkomst voorbereiden. Het betekent er samen op uit gaan, een spelletje spelen, te tafeltennissen of een kaartje leggen, meedoen aan een activiteit in een buurtcentrum of meehelpen in de buurtmoestuin of met de buurtbarbecue. Dat hoeft evenmin als in het dagelijks leven in de buurt elke dag of met hoge frequentie.

Ieders behoefte is verschillend, ieders interesse is anders. Niettemin, zonder ontmoeting is er geen woongemeenschap en dus geen Gemengd Wonen. Ontmoeten gaat niet altijd vanzelf. Daarom zijn er communitycoaches om het proces van ontmoeten mogelijk te maken, het te faciliteren en zo nodig te stimuleren. Daarom is het onderwerp ontmoeten altijd onderwerp van gesprek in de woonvereniging, in het communityteam en in de stuurgroep. Iedereen leert en ontwikkelt zich in de praktijk van elke dag. Daarover gaat dit hoofdstuk. Over ontmoeting binnen het Gemengd Wonen zelf en over de ontmoeting met mensen die in de directe omgeving wonen.

4. Ontmoeting - gezamenlijke ruimte

Gemengd Wonen en ontmoeting

Elk Gemengd Wonen-project heeft een gemeenschappelijke ruimte, ontmoetingsplaats bij uitstek, gemakkelijk toegankelijk, open, transparant. De ontmoetingsruimte wordt vaak beschikbaar gesteld door de corporatie en is in het gebouw zodanig gesitueerd, dat bewoners er als vanzelfsprekend over de drempel komen. De deur staat vaak open, er is vaak iemand van het communityteam te vinden, het fungeert als uitvalsbasis voor de leden van het communityteam, is bijeenkomstruimte en kan voor tal van doeleinden aangewend worden. Vindplaats van veel mensen die bij het Gemengd Wonen betrokken zijn en uitvalsbasis.

Gemengd Wonen gaat over ontmoeten en participatie, naar vermogen, naar behoefte, naar eigen invulling. Het beheer van de ruimte is, afhankelijk van de samenwerkingspartners in handen van de corporatie of de woonvereniging. De inrichting is bij aanvang een investering van een of meerdere van de initiatiefnemers. De ruimte is voorzien van een (grote) tafel, stoelen, gemakkelijke bank(en) en seats, verlichting, een TV, Wifi, (afsluitbare) kasten etc. Een pantry kan niet ontbreken voor koffie, thee, koelkast, vaatwasser. Op die manier krijgen gemeenschappelijke activiteiten een goede kans. Zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke lunch (met een bepaalde frequentie), een koffiemoment, een spelletjesavond, een voetbalavond, voorlichtingsbijeenkomst, overlegmoment etc. Deze kunnen worden georganiseerd door de bewoners, een van de partners, zo nodig ondersteund door de communitycoach.

Gemeenschappelijke activiteiten

De bewoners ondernemen activiteiten met en voor elkaar, al dan niet ondersteund door de communitycoach, eventueel geïnitieerd door de woonvereniging. Of het nu gaat om koffiemomenten, een lunch, een TV-of filmavond, een ontmoetingsborrel, het vieren van een verjaardag of het gezamenlijk stilstaan bij een bijzondere gebeurtenis in het leven van een van de bewoners, een locatie en/of buurtbarbecue, de diversiteit kan breed zijn. Er is meestal geen strak omljnd programma, maar het is wel zaak om met een zekere frequentie een gemeenschappelijk moment te creëren (wekelijkse lunch, wekelijks koffiemoment) zodat de drempel om even binnen te komen en contact met medebewoners te hebben laag blijft.





Onze situatie is anders. En nu?

Dit model beschrijft een ideaalsituatie. Die is niet overal te realiseren. De basis blijft hoe dan ook wel:

Gemengd Wonen zonder ontmoeten is onmogelijk. Een iets grotere capaciteit met een al actieve woonvereniging en een compleet communityteam geven meer mogelijkheden, meer activiteiten, een grotere diversiteit aan initiatieven. Aansluiting bij een ander lokaal Gemengd Wonen initiatief vergroot de slagkracht en er wordt meer mogelijk.

Een van de pijlers van Gemengd Wonen is dan ook de ontmoetingsruimte en/of gemeenschappelijke (binnen)tuin. Het gaat niet om de grootte van de oppervlakte ervan, wel om de lage drempel, de toegankelijkheid, de vanzelfsprekende uitnodiging die ervan uitgaat en de gezelligheid die er te vinden is. In elk gebouw met Gemengd Wonen van enige omvang is een ontmoetingsruimte echt een sine qua non!

"Ik kende niemand in Nieuwegein. Door deze manier van samenwonen heb ik snel contacten opgedaan en activiteiten ondernomen. Dat had ik in een andere buurt niet gedaan. Hier hoort het erbij."

Niet-begeleide bewoner Meanderpark Nieuwegein

5. Intensief beheer

Gemengd Wonen is in en om een gebouw. Het is een sterk sociaal gebeuren en tegelijkertijd is er een gebouw dat onderhouden moet worden, kortom er is beheer nodig. Gemengd Wonen betekent niet alleen ontmoeting, het betekent ook schoon, heel en veilig!

Vanzelfsprekend heeft de wooncorporatie de lead in het beheer van het gebouw, maar ook voor dit onderdeel van de community aanpak geldt: we doen het samen.

Een locatiebeheerder of een gebouwbeheerder hoort en ziet veel van wat er in de woongemeenschap gebeurt en heeft zicht op wat bewoners kunnen, hoe zij zich gedragen, welke kansen en risico's er zijn. Er is dus zowel fysiek beheer als sociaal beheer nodig.

Wat is nodig aan fysiek en sociaal beheer, uitgaande van het gegeven dat het beheer in Gemengd Wonen intensiever is dan regulier (gebouw)beheer?

- de **vuistregel** is de inzet van 1 fte op 150 - 350 wooneenheden, of het aantal uren naar rato (combi sociaal en fysiek beheer);
- de bewoners weten waarvoor ze bij wie moeten zijn en de beheerder schakelt hen alleen in voor de bewoners zelf-aansprekende activiteiten;
- iedereen die betrokken is bij de woongemeenschap is op de hoogte van het vluchtplan en van andere veiligheidsaspecten. Ze zijn ermee bekend en erin getraind.



5. Intensief beheer - sociaal

De sociaal beheerder heeft een brugfunctie tussen de bewoners en de wooncorporatie, met als doel het bevorderen van een leefbare en sociale woonomgeving.

1. Contact met bewoners

- bewonersondersteuner: de sociaal beheerder is een aanspreekpunt voor huurders met een kwetsbaarheid zoals schulden of eenzaamheid;
- conflictbemiddelaar: als er conflicten zijn tussen bewoners (bijvoorbeeld geluidsoverlast), probeert de sociaal beheerder te bemiddelen.

2. Overlast en leefbaarheid

- signaleerder van (potentiële) overlast: de sociaal beheerder signaleert (potentiële) overlastsituaties, zoals geluidsoverlast, vervuiling of drugsgerelateerde problemen, en onderneemt actie om deze op te lossen;
- leefbaarheidverhoger: de sociaal beheerder werkt aan het bevorderen van een prettige leefomgeving door bijvoorbeeld schoonmaakacties te organiseren.

Een deel van de rollen van een sociaal beheerder kan ook door de communitycoach worden ingevuld. En vice versa.



3. Samenwerken met instanties

- samenwerker: de sociaal beheerder werkt samen met andere organisaties zoals de politie of zorgorganisaties om problemen op te lossen of preventief te werken.

4. Bewonersparticipatie stimuleren

- participatieondersteuner: de sociaal beheerder moedigt bewoners aan om zich actief in te zetten voor de eigen en directe woonomgeving, bijvoorbeeld door deelname aan de woonvereniging of activiteiten in de buurt;

5. Preventief

- preventiefunctionaris: de sociaal beheerder signaleert sociale problemen, zoals vereenzaming of het ontstaan van verloedering in de buurt, en neemt tijdig maatregelen om escalatie te voorkomen.

5. Intensief beheer - fysiek

De **fysiek beheerder** richt zich op het onderhouden en verbeteren van de fysieke staat van woningen en de woonomgeving. De taken van een fysiek beheerder zijn gericht op het beheer van het gebouw en het onderhouden van de openbare ruimtes op een locatie.

1. Onderhoud en reparatie

- dagelijks onderhoud: de fysiek beheerder coördineert en controleert het dagelijks onderhoud van het gebouw. Denk aan reparaties van kapotte ramen, deuren, daklekkages of defecte installaties;
- inspecties en controles: de fysiek beheerder inspecteert de staat van het gebouw, gemeenschappelijke ruimte en de directe omgeving, om mogelijke gebreken vroegtijdig te signaleren en aan te pakken;
- aanvragen en afhandelen van reparaties: de fysiek beheerder ontvangt meldingen van bewoners over technische problemen en zorgt ervoor dat deze worden opgepakt.

2. Renovatie

- renovatie en verbeteringen: de fysiek beheerder is betrokken bij renovatie, zoals het vernieuwen van daken, gevels, het trappenhuis of verduurzaming;
- groot onderhoud: de fysiek beheerder helpt met het opstellen van meerjarenplannen voor het onderhoud van het gebouw, zoals schilderwerk, vervanging van kozijnen, of het isoleren.

3. Beheer van gemeenschappelijke ruimtes

- toezicht op schoonmaak en onderhoud: de fysiek beheerder zorgt ervoor dat de gemeenschappelijke ruimtes, waaronder ook de gangen, entree, trappenhuis en binnentuinen, schoon en goed onderhouden zijn;
- installaties en systemen: de fysiek beheerder houdt toezicht op technische installaties zoals verwarmingssystemen, ventilatie, communicatiesystemen en andere gebouwvoorzieningen om ervoor te zorgen dat deze goed functioneren.

Deze taken kunnen in de praktijk door meerdere mensen van een corporatie worden uitgevoerd.



5. Intensief beheer - fysiek

4. Veiligheid en regelgeving

- brandveiligheid en andere gebouwelijke veiligheid: de fysiek beheerder controleert of de gebouwen voldoen aan veiligheidsnormen, zoals brandveiligheidseisen, en onderneemt actie om eventuele risico's te verminderen;
- veiligheid van de bewoners: de fysiek beheerder zorgt ervoor dat de woonomgeving veilig is voor de bewoners, door bijvoorbeeld de verlichting in de algemene ruimtes te controleren of ervoor te zorgen dat trappen en looppaden goed onderhouden zijn.

5. Samenwerking met aannemers en dienstverleners

- de fysiek beheerder werkt samen met externe partijen zoals aannemers, onderhoudsbedrijven en installateurs om reparaties en renovaties uit te voeren;
- de fysiek beheerder houdt toezicht op de kwaliteit van het werk dat door externe partijen wordt verricht.

6. Kostenbeheer en administratie

- budgetbewaking: de fysiek beheerder is betrokken bij het beheren van de kosten voor onderhoud en projecten, waarbij hij ervoor zorgt dat het beschikbare budget efficiënt wordt ingezet;
- documentatie: de fysiek beheerder houdt administratie bij van de werkzaamheden om het gebouwbeheer goed te kunnen monitoren.

7. Contact met bewoners

- communicatie: de fysiek beheerder houdt huurders op de hoogte van gepland onderhoud en renovaties en is aanspreekpunt voor technische vragen;
- klachten: de fysiek beheerder zorgt ervoor dat technische klachten van bewoners serieus worden genomen en dat er snel actie wordt ondernomen om problemen op te lossen.





Onze situatie is anders. En nu?

Sommige orkesten zijn niet in staat om alle partijen van de partituur volledig te bezetten. Een communitycoach, een sociaal beheerder en een fysiek beheerder. In een ideale situatie is het denkbaar dat alle posities goed vervuld worden. Vanzelfsprekend is dat niet altijd zo. Bovendien is het bij een volledige bezetting noodzakelijk om de taakverdeling goed af te spreken omdat dubbeling, overlap of witte vlekken kunnen ontstaan.

Dat het gebouw beheerd moet worden is evident en dat dat iets intensiever (dan op een regulier complex) geregeld moet worden door als fysiek beheerder frequent ter plaatse te zijn is eveneens vanzelfsprekend.

De portefeuille van de communitycoach en de sociaal beheerder moeten aanvullend aan elkaar zijn of aanvullend aan elkaar gemaakt worden. Afhankelijk van de interesses en competenties van de coach en de beheerder zijn accenten beter te leggen.

Zo kan een communitycoach bijvoorbeeld sterke affiniteit hebben met de interne ondersteuning van de woonvereniging of de verbindingen tussen de bewoners onderling en het stimuleren van gezamenlijke activiteiten en kan een sociaal beheerder meer affiniteit hebben met het contact met de directe omgeving en het outreachend werken in de richting van bewoners van Gemengd Wonen of de directe woonomgeving om hen bij de ontwikkeling van de woongemeenschap te betrekken. Cruciaal is dat er voldoende capaciteit coaching / sociaal beheer is om Gemengd Wonen verder te ontwikkelen.

6. Gebouw en omgeving

Onderstaande criteria zijn verreweg het meest ideaal:

- 60-80 (max 100) wooneenheden in één pand of op één locatie is de optimale schaalgrootte;
- verschillende prijsklassen en grootten (ook middenhuur en koop) in de locatie of rondom / dichtbij de locatie is voor de heterogeniteit van de bevolking van de buurt gunstig;
- de ontmoetingsruimte is op de directe looproute van de bewoners;
- het gebouw moet uitnodigen tot ontmoeting en een gezonde leefstijl aanmoedigen / faciliteren (op gezette tijden een gezamenlijke lunch, zo mogelijk met gezonde ingrediënten; op gezette tijden een activiteit die aanzet tot bewegen, in een zo mogelijk groene parkachtige omgeving);
- vanuit het gebouw zijn voorzieningen gemakkelijk bereikbaar met het OV; een buurtcentrum (met bijvoorbeeld ook een huisarts of apotheek) en een supermarkt zijn vlakbij.

Weetje

Uit onderzoek blijkt, dat tot ongeveer 150 woningen het nog mogelijk is om als bewoners elkaar te kennen. Elkaar kennen is de basis van een community.

Gemengd Wonen is er in nogal wat varianten. De locatie en de omgeving, de indeling van het gebouw, de connectie met de voorzieningen, de directe al dan niet groene omgeving, de nabijheid van het stadscentrum, het zijn evenzovele variabelen die allemaal vragen om aanpassing van de invulling van het concept Gemengd Wonen.

Er zijn locaties die meer en die minder gevoelig zijn voor (ervaren) overlast door de directe woonomgeving, locaties die dichtbij een park liggen of die wat moeilijker bereikbaar zijn met het OV. Portiekflats brengen een andere dynamiek met zich mee dan galerijen of gespikkelde units in de directe omgeving. Hoe dan ook, de kerningrediënten van Gemengd Wonen maken de opbouw van de community mogelijk.



Onze situatie is anders. En nu?

Een galerijflat of een appartementencomplex met inpandige lange gangen en een capaciteit van 280 units verdeeld over drie bouwlagen en drie vleugels. Portiekflats met drie entrees en met elk zes of acht units als gemengd wonen locatie bestaan ook. Of, misschien nog ingewikkelder: 12 units naast en boven elkaar, allemaal met een eigen voordeur en vervolgens 60 units in de nabijheid, waarvan 20 voor de begeleide groep op 1- of 2-minuten afstand. Is Gemengd Wonen dan nog steeds mogelijk? De randvoorwaarden worden niet anders: er is een mix van begeleide en onbegeleide bewoners, er is een communitycoach, er zijn begeleiders, er is een ontmoetings- / gemeenschappelijke ruimte / multifunctioneel kantoor, er is gebouwbeheer en er is een vereniging van bewoners die gemeenschappelijk verantwoordelijkheid willen dragen.

Een dergelijke opzet vergt een nadrukkelijke outreachende opstelling van de communitycoach naar alle bewoners in de nabijheid van de ontmoetingsruimte/kantoor. Waarschijnlijk zelfs met meer inzet dan in de ideale situatie, omdat het pand de community niet goed faciliteert. Dat vraagt meer inspanning om mensen met elkaar in verbinding te brengen. Datzelfde geldt, wanneer er geen goede mix in verschillende typen/prijsklassen woningen is. Juist de mix maakt het mogelijk om de draagkracht van de community an sich sterk te maken.

Zonder zelfs een ontmoetingsruimte wordt dat wel heel ingewikkeld. Je hebt nu eenmaal een plek nodig waar je elkaar laagdrempelig kunt ontmoeten.



7. Financiering

Gemengd Wonen komt niet tot stand zonder extra financiële impuls. De initiatiefnemers slaan de handen ineen om Gemengd Wonen tot stand te brengen en investeren in het welslagen zowel met de inbreng van expertise en voldoende tijd als met financiële middelen.

De kosten van Gemengd Wonen hebben betrekking op de volgende elementen: de beschikbare wooneenheden voor de begeleide en onbegeleide bewoners; het locatiebeheer; het sociaal beheer; een of meerdere ontmoetingsruimten voor de bewoners; een spreekruimte of kantoor, mogelijk annex aan de ontmoetingsruimte; het deel van de geïndiceerde uren van de begeleiders dat wordt ingezet voor de opbouw van het sociaal netwerk inclusief de community als geheel; de communitycoach; de brugfunctie t.b.v. de deelname van bewoners aan activiteiten in de buurt of de wijk, zoals het sociaal-cultureel werk (SKW); een budget voor activiteiten van, met en door bewoners; een budget voor het doen functioneren van een woonvereniging indien die operationeel is.

De **corporatie** investeert doorgaans in het gebouwbeheer (en het sociaal beheer) en zorgt er daarnaast voor dat er een ontmoetingsruimte (annex spreekruimte) is.

De **begeleidende instanties** trainen hun begeleiders in het Gemengd Wonen concept waarin naast de individuele begeleiding de focus ligt op de opbouw van een sociaal netwerk en de aansluiting van de bewoners bij de community. Daarnaast hebben de begeleiders focus op de participatie van bewoners aan activiteiten in de directe omgeving.

De **gemeente** staat garant voor de bekostiging van de communitycoach, hetzij direct hetzij indirect via een welzijnspartner in de wijk. Ook de woonvereniging kan de communitycoach (deels) bekostigen. De instelling voor SKW (of een equivalent ervan) zorgt voor een warm welkom met aan de behoefte aansluitende activiteiten voor de bewoners.

Het budget voor activiteiten en voor het functioneren van de **woonvereniging** is meestal afkomstig uit de verenigingscontributie. Als er geen woonvereniging is, kan dit via servicekosten of huur worden geïnd.

Het is belangrijk om meerjarenafspraken te maken. In de praktijk blijkt vaak de overgang van projectgelden naar voortzetting met reguliere gelden een obstakel. Met onzekerheid kun je niet bouwen aan een community.



7. Financiering

Zorgaanbieders dragen bij door inzet van medewerkers / begeleiders in het communityteam.

Hierbij nemen we 10% van de uren die voor zorg geïndiceerd zijn. Uitgangspunt is, dat dat deel van de indicatie is gericht op participatie en woonvaardigheden in de wijk.

Hierdoor wordt een aantal uren apart gezet voor bouwen aan het geheel. Daar zijn alle bewoners, dus ook de cliënten bij gebaat. Zo zorg je echt voor een zachte landing in de wijk.



Onze situatie is anders. En nu?

Gemengd Wonen vereist het maken van keuzes. Keuzes die ook de financiering raken. In dit model wordt ervan uitgegaan dat een deel van de geïndiceerde uren (hetzij ambulante vanuit het zorgkantoor, hetzij vanuit de gemeente) gebruikt wordt voor het opbouwen van een sociaal netwerk en tevens voor de opbouw van de woongemeenschap als geheel (uitgangspunt is 10% van de toegekende uren). Het uitgangspunt raakt aan de omvang van het team begeleiders: bij een groot team is versnippering van de community-inzet het gevolg. Het pleidooi voor een compact team maakt de inzet voor de community beter haalbaar. De begeleiders zijn vaker op locatie, opereren vanuit een kantoor of een gemeenschappelijke ruimte, zijn gemakkelijk aanspreekbaar en fungeren ook als vraagbaak voor andere bewoners.

De communitycoach is in eerste instantie een door de gemeente betaalde kracht, die evenwel ook goed vanuit een welzijnsinstelling kan opereren. De gemeente is partner en kiest bewust voor Gemengd Wonen en derhalve voor de financiële ondersteuning van het initiatief.

De corporatie stelt de units beschikbaar en een gemeenschappelijke ruimte, draagt zorg voor locatiebeheer en zo mogelijk voor sociaal beheer en een duit in het zakje voor de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte. Als de woonvereniging van voldoende omvang is kan uit de contributiegelden ook een bijdrage volgen voor de communitycoach, voor activiteiten en mogelijk kan de vereniging fondsen benaderen voor buurtgerichte activiteiten.

Rekensommetje:

Stel je hebt 20 begeleide bewoners, met een gemiddeld aantal uren van 6 per week. Als je daarvan 10% apart zet voor de community-aanpak, dan kunnen begeleiders in totaal 12 uur per week inzetten voor het totale complex! Dit zijn de uren waarmee een zorgaanbieder met één of twee daartoe aangewezen medewerker(s) deelneemt in het communityteam.





En dan nog dit:

Levensfasen Gemengd Wonen

Kan je spreken van een 'gesettled product' Gemengd Wonen? Is er zo iets als een fasering in de levenscyclus van Gemengd Wonen? Bij de eerste gedachten om het van de grond te krijgen is er veel energie en motivatie bij de partners rondom een visie van inclusie van psychisch en sociaal kwetsbare inwoners, een bevlogen begin met pioniers en wegbereiders.

Als er 'from scratch' een locatie ingetekend en ontworpen moet worden is een lange adem, doorzettingsvermogen en veel kennis van de processen nodig om tot realisering van het gebouw te komen. We hebben het dan over jaren. Zodra een locatie beschikbaar is komt het in een stroomversnelling.

In de aanloop naar de inhuizing komen alle ingrediënten uit het model aan de orde. Het wiel hoeft niet meer compleet opnieuw uitgevonden te worden, er is al veel ervaring opgedaan en de leercurve gaat door. De varianten zijn benoemd: schaalgrootte, governance, passende mix etc. Tijdens de inhuizing spelen alle onderdelen tegelijkertijd en zijn een goed totaaloverzicht door een projectleider en communitycoaching absoluut nodig om goed te starten.

Maar ook daarna, Gemengd Wonen blijft in beweging, mensen komen en gaan, soms wonen ze er jaren en zetten zij zich gaandeweg meer in voor de opbouw van de community, soms vertrekken zij of worden overgeplaatst. Dit is inherent aan Gemengd Wonen en al is het zo, dat naarmate de taakverdeling en de aansturing routine worden een meer compacte vorm van coaching toestaat, de waakvlamfunctie van de communitycoaching blijft nodig. Er zijn ook perioden waarin deze waakvlam hoger afgesteld moet worden.

In het begin zijn dus pioniers nodig. Naderhand moeten zaken consolideren, goed geregeld worden en in afspraken worden vastgelegd. Vaak zijn daarvoor juist andere vaardigheden nodig. Hou deze wetmatigheid goed in het oog!

Bronnen en informatie

<https://www.onderzoek.hu.nl/Projecten/Gemengd-wonen>

<https://www.hu.nl/onderzoek/projecten/gemengd-wonen-lessen-uit-de-praktijk> <https://www.leerganggemengdwonen.nl/>

<https://portaal.nl/over-ons/inclusieve-buurtten/onze-gemengd-wonen-projecten/>

https://www.researchgate.net/publication/360069130_Waar_staan_we_in_de_aanpak_van_dakloosheid_in_Nederland

<https://tussenvoorziening.nl/wat-is-er-nodig/woonbegeleiding/gemengd-wonen/>

Brörmann, N., Methodebeschrijving ABCD, (databank effectieve sociale interventies), 2010, Movisie

Davelaar, M., Gruppen, A., End, N. van 't (2022). Goed wonen! Evaluatie van het gemengd-wonenproject De Molen in Houten. Utrecht: Hogeschool Utrecht.

Davelaar, M., Gruppen, A., Knevel, J. (2018). Goede burens. Lessen uit gemengde woonprojecten in Utrecht. Utrecht: Kenniscentrum Sociale Innovatie Hogeschool Utrecht.

Davelaar, M., Veldboer, L., (2008). Goud in de buurt. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Patist, E., Sociaal beheer bij en het opzetten van een gemengd wonen project, 2018, interne notitie Portaal

Tinnemans, K., Davelaar, M., Yohannes, R., Majdoubi, B., Gemengd wonen met statushouders: meer dan wonen alleen, 2020

Townley, G., Kloos, B., Examining the Psychological Sense of Community for Individuals with Serious Mental Illness Residing in Supported Housing, 2011, in tijdschrift Community Mental Health Environments. Vert. Onderzoek naar het psychologische gevoel van gemeenschap voor personen met een ernstige psychische aandoening die in begeleide woonomgevingen verblijven

Wewerinke, D., Davelaar, M., Van Ewijk, D., Gruppen, A. (2024). 'Eerst een Thuis' in regio Utrecht. Ervaringen met een nieuwe aanpak van dakloosheid. Utrecht: Hogeschool Utrecht.

Deuten, J., Davelaar M. (2022). Twee jaar Meanderpark. Een tussenstand en eerste zicht op maatschappelijke kosten en baten. Utrecht: Portaal.

Bijzonder veel dank aan ieder die op welke manier dan ook onze gedachten over Gemengd Wonen hebben verrijkt en gescherpt vanuit hun eigen ervaring, voor hun betrokkenheid bij kwetsbare mensen en de realisatie van een zachte landing in een fijne buurt met begrip, aandacht voor elkaar en omzien naar elkaar, voor hun enthousiasme voor Gemengd Wonen en de bereidheid om steeds weer mee te denken in vele werksessies en gesprekken over Gemengd Wonen:

- bewoners Souvereinburg Nieuwegein (*Samantha Vuijst, Simon Kok*);
- communitycoach Souvereinburg (*Irma Vroegop*);
- bewoners Meanderpark Nieuwegein (*Alice, Cathy, Claudia, Deveny, Henriëke, Jorika, Kees, Leroy, Lyn, Marah, Marik, Nathan, Nour en Achmed, Patrouska, Rima, Rinske, Sarah, ea.*);
- communitycoach Meanderpark (*Guido Tettelaar*);
- Gemeente Nieuwegein (*Christel van Wijk, Lillian Petter, Marije Zijlstra, Sanne Vastbinder, Shida Versteeg ea*);
- Portaal (*Ben Schouten, Erik Patist, Edwin Everaerts, Guido van Ingen, Hanneke Schreuder*);
- WoonIn (*Lies Buddingh, Myrte van der Gugten*);
- Tussenvoorziening (*Betty Korsen, Elsbeth Spoor, Karen Methorst, Nico Ooms, ea*);
- Lister (*David Buter, Sjoerd Josselin de Jong, Tim van den Hoven, ea*);
- Hoogeschool Utrecht (*Aly Gruppen, Maarten Davelaar*);
- Gemeente Utrecht (*Esther Daals*);
- Geen Adviesbureau (*Wout Schut*);

Dank ook aan de meelezers, die ervoor gezorgd hebben, dat het een logisch en consistent geheel is. En een kritische blik hebben geworpen op de leesbaarheid en uitvoerbaarheid van alles wat er in dit document staat:

- Guido de Ruiters Advies&Procesmanagement (*Guido de Ruiters*)
- Begonia Advies (*Daniëlle Harkes*)

Colofon

© 2024 Hoogeveen

AUTEURS

Cornel Vader, Diana Nieuwold

GRAFISCH ONTWERP EN BEELD

Diana Nieuwold, stockfotografie

DRUKWERK

Ipet visuele communicatie Hoogeveen



Dit model voorziet in een richtlijn voor Gemengd Wonen-concepten. Per ingrediënt van de community-aanpak wordt uitgelegd wat het ideale uitgangspunt is en wat je kunt doen als jouw situatie anders is. Daarnaast is dit model ook een naslagwerk doordat inhoudelijke ingrediënten worden vertaald naar handelingen, rollen en vaardigheden. Tegelijkertijd is het goed om te weten, dat geen enkele situatie gelijk is, afhankelijk van de context vraagt het soms andere besluiten in het proces.