

## Advies 'Samen werken aan wonen'

Van : Kwintes, Mary van Termeij  
Voor : Gemeente De Bilt, Bas van Laar  
Datum : februari 2021

---

### Inleiding

De GGZ begeleidingszorg bevindt zich in een transformatie. Er wordt hard gewerkt aan ambulantisering. Dit betekent dat steeds meer mensen die voorheen in een beschermde woonvorm woonden, zelfstandig gaan wonen met (intensieve) ambulante begeleiding.

In de regio Utrecht is in het kader van bestrijding van dakloosheid het project 'Living Lab Eerst een thuis opgestart'. Gedurende twee jaar wordt geïnvesteerd in woningen en begeleiding, om dakloze inwoners een eigen plek te geven. De invulling van deze opdracht vindt plaats in de stad Utrecht maar ook in de regiogemeenten, waaronder de gemeente De Bilt.

Dit vraagt iets van het woningaanbod. Het vraagt ook iets van de samenleving. Steeds meer moeten we toe naar een 'inclusieve samenleving', waar mensen die 'anders' zijn niet aan de rand worden geplaatst of worden buitengesloten, maar opgenomen worden in en deel uitmaken van de samenleving.

### De harde kant – woningaanbod

Kwintes ziet een grote behoefte aan betaalbare woningen voor kleine (éénpersoons) huishoudens. Om te kunnen uitstromen uit beschermd of begeleid wonen is het nodig dat er betaalbare woningen voor de doelgroep beschikbaar zijn. Het aanbod naar dergelijke woningen is groot, het aanbod is klein.

#### *Samenwerking*

Om tot een goed inzicht te komen van wat nodig is, is intensieve samenwerking tussen woningcorporatie SSW, gemeente en zorgorganisaties noodzakelijk. Wat Kwintes betreft is er goed contact met SSW (Anneke Dijk), maar zouden we dit contact kunnen intensiveren. In samenwerking met Beter Wonen kan worden gewerkt aan een goede verdeling van de beschikbare woningen.

#### *Out of the box*

Met uitsluitend reguliere, geplande woningbouwprojecten lukt het niet om aan de vraag te voldoen. Het is belangrijk dat we out-of-the-box gaan denken; welke mogelijkheden zijn er nog meer? Hierbij moet breed worden gedacht: transformatie van leegstaande winkelpanden, kantoorpanden, maar ook de verbouwing van die oude boerderij in één van de dorpen of het plaatsen van tiny houses op braakliggend terrein. In dat laatste geval kan gedacht worden aan tijdelijk wonen, op terreinen die wellicht al een andere bestemming hebben, maar waar dat de eerste jaren nog niet actief in gang zal worden gezet.

Waar wordt ingezet op tiny houses of tijdelijke units, kunnen deze in gebruik worden genomen als tijdelijke woonplekken of doorstroomwoningen voor mensen die binnen bijvoorbeeld twee jaar kunnen doorstromen naar een reguliere woning. Dergelijke plekken kunnen ook passen binnen het Living Lab.

### De zachte kant – samenleving

Hoe mooi het ook klinkt: ambulantisering, wonen in de wijk, in de praktijk blijkt het nog niet zo eenvoudig. Mensen met een psychiatrische of psychosociale beperking lopen aan tegen vooroordelen en stigma's. De samenleving moet er aan wennen dat deze medemensen ook deel uitmaken van de samenleving, en ook wonen in hun wijk, buurt of straat. Dit gaat niet vanzelf. Er is actieve inzet nodig om dit te bereiken. Een programma als 'Welkom in de wijk' kan hierbij helpen. Op dit moment wordt het project Welkom in de Wijk, in samenwerking met de welzijnsorganisatie WVT, opgezet. Doel van

het project is dat mensen met een psychische/psychosociale kwetsbaarheid een netwerk opbouwen in de wijk, stigma's verminderen en de wijk werkelijke een 'inclusieve' wijk wordt. Voor dit project zijn transformatiemiddelen beschikbaar.

#### *Leefbaarheid*

Om de leefbaarheid van wijken en buurten te behouden, is het noodzakelijk dat daar oog voor is. Concentratie van inwoners met zorgen en problemen in een wijk of buurt is niet bevorderlijk voor de leefbaarheid. Waar mogelijk moet dan ook worden ingezet op spreiding. Er moet oog zijn voor de draagkracht van een wijk of buurt; wat kan de buurt aan, wanneer is er nog evenwicht en wanneer nemen de problemen de overhand?

#### *Voorkomen van eenzaamheid*

Steeds meer mensen wonen alleen. Niet alleen bij mensen met problemen, maar in de gehele samenleving zien we dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. Juist in deze tijd (Covid-19, beperking van sociale contacten) zien we dat dit snel leidt tot eenzaamheid, met alle gevolgen van dien.

Door deze ontwikkeling groeit de belangstelling voor projecten voor 'gemengd wonen' en wonen in kleinschalige communities. Dit vraagt iets van onze kijk op wonen. Tegelijkertijd biedt het kansen om wonen te ontwikkelen in bijvoorbeeld kantoorpanden. Ook het voorbeeld van een leegstaande boerderij kan vanuit deze visie worden omgevormd tot een kleinschalige woongemeenschap.

Dergelijke initiatieven zullen in nauwe samenwerking tussen gemeente, SSW en zorgorganisatie(s) moeten worden uitgewerkt. Op dit moment is er goed contact met de gemeente (Anne Brommersma, Marc Hillebrink) en wordt gezamenlijk gezocht naar een passende locatie voor gemengd wonen.

#### *Passende locatie*

Dakloosheid is een groot probleem. Om dakloosheid aan te pakken is in de regio Utrecht het project 'Living Lab Eerst een thuis' opgestart. Voor mensen die uit een dakloze situatie komen, of anderszins problemen hebben ervaren in het leven, kan het lastig zijn om zich aan te passen aan de 'normale samenleving'. Het is daarom belangrijk dat er ook locaties zijn, waar mensen een woonplek kan worden aangeboden zonder dat elke vorm van 'afwijkend' gedrag direct tot een overlastmelding leidt. Hierbij moet worden gedacht aan locaties met wat ruimte er omheen, bijvoorbeeld aan de rand van een woonwijk, waar minder snel sprake is van overlast. De aanwezigheid van OV verbindingen en/of winkels in de omgeving is dan wel een voorwaarde.

#### **Randvoorwaarden**

Al eerder noemden we de noodzaak van een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie(s) en zorgpartijen. In deze samenwerking dient ook een aantal randvoorwaarden goed te worden geregeld.

#### *Vergunningverlening/bestemmingsplanwijziging*

Indien een geschikte locatie wordt gevonden voor gemengd wonen, Living Lab, doorstroomwoningen etc. kan het zijn dat daar op dat moment nog geen woonbestemming op ligt (in geval van kantoor- of winkelpanden), of dat de vergunning voor het gebruik van het pand dient te worden aangepast. Het is van belang dat partijen daarin gezamenlijk optrekken, zodat een dergelijk proces soepel verloopt. Ook het gezamenlijk optrekken richting de buurt, op een positieve manier, is noodzakelijk om vertrouwen en acceptatie te bevorderen.

#### *Financiering van zorg/begeleiding*

Bij wonen met zorg is veelal sprake van zorg en/of begeleiding vanuit de Wmo. Dit betekent financiering vanuit de centrumgemeente danwel de betrokken regiogemeente (afhankelijk van de zorg). Vooraf moet duidelijkheid zijn over financiering van deze zorg en dus het verstrekken van de benodigde beschikkingen.

#### *Investering in vastgoed*

Als zorgpartij kijken wij altijd om ons heen naar geschikt vastgoed/geschikte locaties voor onze cliënten. Echter, het draagvlak voor vastgoed in bezit van zorgpartijen neemt af. Tegelijkertijd is het

vaak de enige mogelijkheid om onze cliënten te kunnen huisvesten. Bij investeren in zorgvastgoed zijn er twee mogelijkheden: ofwel de zorgaanbieder investeert zelf in het vastgoed, ofwel een woningcorporatie investeert in het vastgoed en verhuurt dit aan de zorgaanbieder of rechtstreeks aan de cliënten.

*Samenwerking zorgpartijen*

Om projecten haalbaar en realiseerbaar te maken, kan het nodig of gewenst zijn dat meerdere zorgpartijen in één project met elkaar samenwerken.