



Binder: zelfstandig wonen met een vangnet

Evaluatie van een gemengd wonen-project in Nijmegen

Annemiek van Tol en Frank Wassenberg

Uitgave

Platform31
Den Haag, oktober 2021

Auteurs: Annemiek van Tol en Frank Wassenberg (Platform31)

Redactie: Platform31

Platform31

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

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

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

Inhoudsopgave

Samenvatting	4	
1 Inleiding	6	
2 Ontwikkeling van Binder	8	
2.1 Tijdljn Binder	8	
2.2 Beschrijving van Binder	9	
2.3 De doelstelling van Binder bij aanvang	10	
2.4 De doelstellingen in de praktijk	10	
2.5 Het proces	12	
2.6 Ontwikkelingen in Binder	13	
2.7 Wat valt ons op?	17	
3 Kosten en Baten analyse	18	
3.1 Financiële kosten en baten	18	
3.2 Totale kosten Binder	19	
3.3 Analyse maatschappelijk kosten en baten	23	
3.4 Maatschappelijke effecten Binder	25	
3.5 Magic Mix-wonen	29	
3.6 Verbinding met de City Deal Kennisdeling	31	
3.7 Wat valt ons op?	32	3
4 Referentieprojecten	34	
4.1 De Driftkikker, Leiden	35	
4.2 Genderhof, Eindhoven	36	
4.3 De Jozef, Alphen aan den Rijn	37	
4.4 De Short Stay Facility (SSF), Dordrecht	38	
4.5 Majella Wonen, Utrecht	39	
4.6 Tot slot: en wat als het onderling vertrouwen verdwijnt?	40	
5 Conclusies en aanbevelingen	41	
Bijlage 1: het Proces	45	

Samenvatting

Binder is een gemengd wonen project (Magic Mix) in Nijmegen. Een deel van de bewoners (vragende bewoners) heeft extra hulp nodig. Alle bewoners kunnen op de reguliere woningmarkt moeilijk aan een woning komen. In Binder werken de gemeente Nijmegen, woningcorporatie Talis en Sterker sociaal werk intensief samen. De eerste bewoners arriveerden in mei 2019. Het eerste jaar verliep stroef, maar inmiddels is het tij gekeerd en gaat het een stuk beter. De gemeente Nijmegen heeft namens de betrokkenen aan Platform31 gevraagd om Binder te evalueren. In het onderzoek dat Platform31 uitvoerde, is gekeken naar opvallende kenmerken van Binder, de inhoud van en de verantwoordelijkheid voor de financiële en maatschappelijke kosten en baten, min of meer vergelijkbare projecten in het land en verbetermogelijkheden binnen Binder. Onze conclusies en aanbevelingen hebben we gegroepeerd langs vier lijnen:

- 1) Binder als woonplek
- 2) Binder als ontmoetingsplek: het gemengd samenwonen en leven
- 3) Binder als vangnet
- 4) Organisatie en proces

Binder als woonplek

Binder biedt woonruimte aan ruim honderd mensen die anders een slechte, een problematische of helemaal geen woonplek zouden hebben. Binder biedt een *Housing First*-oplossing die de basis legt voor bewoners om (de vaak aanwezige andere) problemen aan te pakken. Dit heeft allerlei positieve neveneffecten tot gevolg doordat er bijvoorbeeld minder dak- en thuislozen zijn, maar ook doordat (de kans op) sociale problematiek zichtbaar wordt verminderd. De uitstraling van het gebouw van Binder kan echter wel beter.

4



Binder als ontmoetingsplek voor gemengd wonen

Voor veel (vragende) bewoners is het samenwonen en rekening houden met elkaar een nieuwe ervaring. 'Oefenen voor de echte wereld' werd het treffend genoemd. Gemengd wonen-projecten kunnen aanspraak geven, gezelligheid bieden en eenzaamheid tegengaan. Lang niet alle bewoners zijn daarop gesteld, maar veel andere wel. Het Magic Mix-wonen draagt bij aan de ontwikkeling van kwetsbare bewoners. Binder kan zich hierin echter ontwikkelen. De gezamenlijke ruimten zijn op dit moment ingericht als plekken om te gebruiken, maar niet als plekken om in te leven en elkaar te ontmoeten. Tegelijkertijd zien we veel mogelijkheden om het samenleven te stimuleren.

Creëer in het laagbouw gedeelte voorzieningen voor zowel bewoners als niet-bewoners	Laat bewoners op de verdieping een ruimte inrichten als gezamenlijke huiskamer	Stel een community-builder aan
Gebruik de bestaande receptiebalie als aanspreekpunt	Maak in de keuken voldoende ruimte om samen te eten	Organiseer concrete gezamenlijke activiteiten voor de bewoners

Binder als vangnet

De kracht van Binder is dat je zelfstandig kunt wonen, maar wel met een achtervang. Er is een vangnet. Je wordt in de gaten gehouden en er is zicht op je. Daarnaast vermindert Binder de bureaucratische molen waar veel kwetsbare mensen in terecht komen, doordat ze direct laagdrempelig geholpen kunnen worden. Dit geldt voor vragende, maar ook voor veel dragende bewoners. Dat is een echt meerwaarde voor de samenleving, maar bespaart ook kostbare zorgkosten. Het risico is dat sommige bewoners in lichte zorg blijven 'hangen', terwijl ze eigenlijk specialistische zorg nodig hebben.

Zorg voor groeimogelijkheden voor bewoners binnen Binder	Voorkom dat de snelle doorstroming een belemmering wordt voor het opbouwen van een prettig gemeenschapsleven	Zet de ervaringsdeskundigheid van bewoners in	Zorg dat de bekende professionele 'gezichten' ook (af en toe) aanwezig zijn bij sociale gezamenlijke activiteiten
--	--	---	---

5

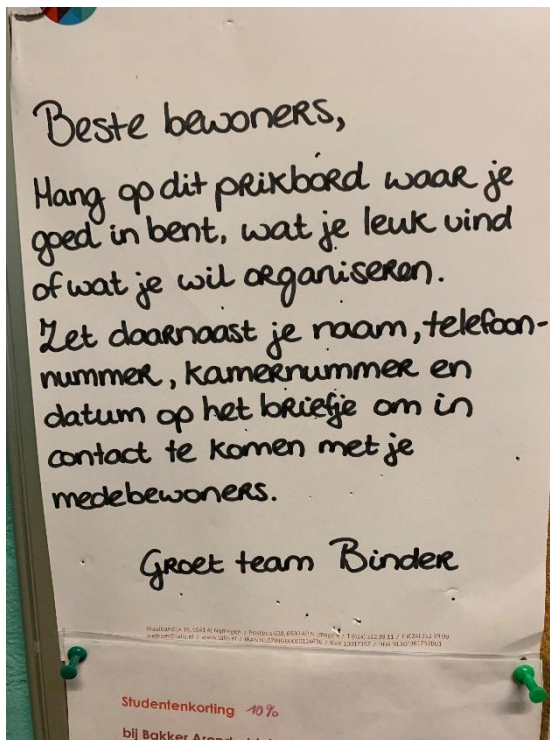
Proces en organisatie

Binder kost de gemeente en Talis geld, maar levert ook maatschappelijke meerwaarde voor hen (met name de gemeente), en (vooral) voor veel andere partijen, de bewoners voorop. Binder levert enerzijds extra werk. We zien dat één (of twee) personen als aanspreekpunt voor de professionals een grote meerwaarde heeft. Tegelijkertijd zien we dat de druk op de zorg vermindert en dat het logistiek efficiënt is dat meerdere cliënten bij elkaar wonen.

Zet op tijd strak beheer in bij ondermijning van leefbaarheid en veiligheid	Overweeg een 'Binder-II' voor bewoners die zwaardere zorg nodig hebben	Werk door in onderling vertrouwen	Werk blijvend aan community building
Geef een verantwoordelijke rol aan betrokken bewoners	Laat bewoners zelf nieuwe bewoners voordragen	Blijf ook selecteren op motivatie	

1 Inleiding

Binder is een gemengd wonen project (Magic Mix) in Nijmegen voor dragende en vragende bewoners. In een voormalig belastingkantoor wonen sinds mei 2019 ongeveer honderd mensen. Het perspectief van woonproject Binder is tijdelijke bewoning voor circa 10 jaar. Individuele bewoners krijgen een huurcontract tussen de 6 maanden en 5 jaar. Een deel van de bewoners heeft extra begeleiding nodig (vragende bewoners). Alle bewoners konden op de reguliere woningmarkt moeilijk aan een woning komen. In Binder werken verschillende partijen samen. Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar, de gemeente Nijmegen huurt het en woningcorporatie Talis beheert het pand. Sterker sociaal werk coördineert de begeleiding van bewoners die dat nodig hebben.



6

Het eerste jaar is stroef verlopen. De verhouding 'dragende bewoners' en 'vragende bewoners' was na het eerste jaar uit balans en er waren verschillende incidenten. Ook zorgden de coronamaatregelen ervoor dat Binder niet zo snel als wenselijk volledig geëxploiteerd kon worden, en dat contacten tussen bewoners beperkt moesten zijn. Bovendien is er het gegeven dat Binder vanwege omvang, ouderdom en indeling van het gebouw suboptimaal is; bewoners delen per drie kamers een wc en douche. Dertien bewoners op een gang delen een keuken. Ook is de uitstraling van het gebouw enigszins troosteloos.

Alle betrokken partijen werken eensgezind en met goede intenties aan een mooi resultaat, maar door de stroeve start (en corona in het tweede jaar) werd extra inzet van alle partijen gevraagd en geleverd. Dit leidde er onder meer toe dat extra sociaal beheer is ingezet. Sinds het

eind van het 1^e kwartaal van 2021 is Binder bijna volledig bezet (maximaal 117 bewoners). Door de regelmatige in- en uitstroom ligt het aantal op ongeveer 95 bewoners.

De gemeente Nijmegen heeft, namens de betrokkenen, aan Platform31 gevraagd om Binder te evalueren. De wens is om naast een algemene evaluatie specifiek te kijken naar de financiële en maatschappelijke kosten en baten van Binder. Daarnaast vergelijken we in deze evaluatie Binder met gezamenlijk wonen (Magic Mix-) projecten elders en geven we een advies voor de toekomst.

Werkwijze

Om Binder te evalueren en een kosten- en batenanalyse op te kunnen stellen, maakten we gebruik van verschillende bronnen die door de diverse partijen zijn toegestuurd. Daarnaast voerden we interviews met verschillende betrokkenen. Deze waren, in verband met de coronamaatregelen, veelal digitaal. Daarnaast brachten we een bezoek op locatie. Ten slotte hebben we gekeken welke projecten elders we kennen die – enigszins - vergelijkbaar zijn met Binder, en wat we daaruit zouden kunnen leren.

Hieronder staat een overzicht van de mensen die wij spraken over Binder. In de voetnoten staan de bronnen die we gebruikt hebben.

Tabel 1: Participanten

Participant
Beleidsmedewerker MO/BW
Wijkadviseur (Talis)
Sociaal Beheerder Binder (Talis)
Sociaal Beheerder Binder (Talis)
Projectcoördinator Binder Nijmegen Sterker sociaal werk
Sociaal werker Sterker
Ambulant hulpverlener R75 (Sterker sociaal werk)
Schuldhulpverlener Jongeren (Bindkracht10)
Ambulant begeleider (Socra Zorggroep)
HAN-student
HAN-student
Begeleider HAN-studenten
Enkele bewoners Binder

Opbouw evaluatie

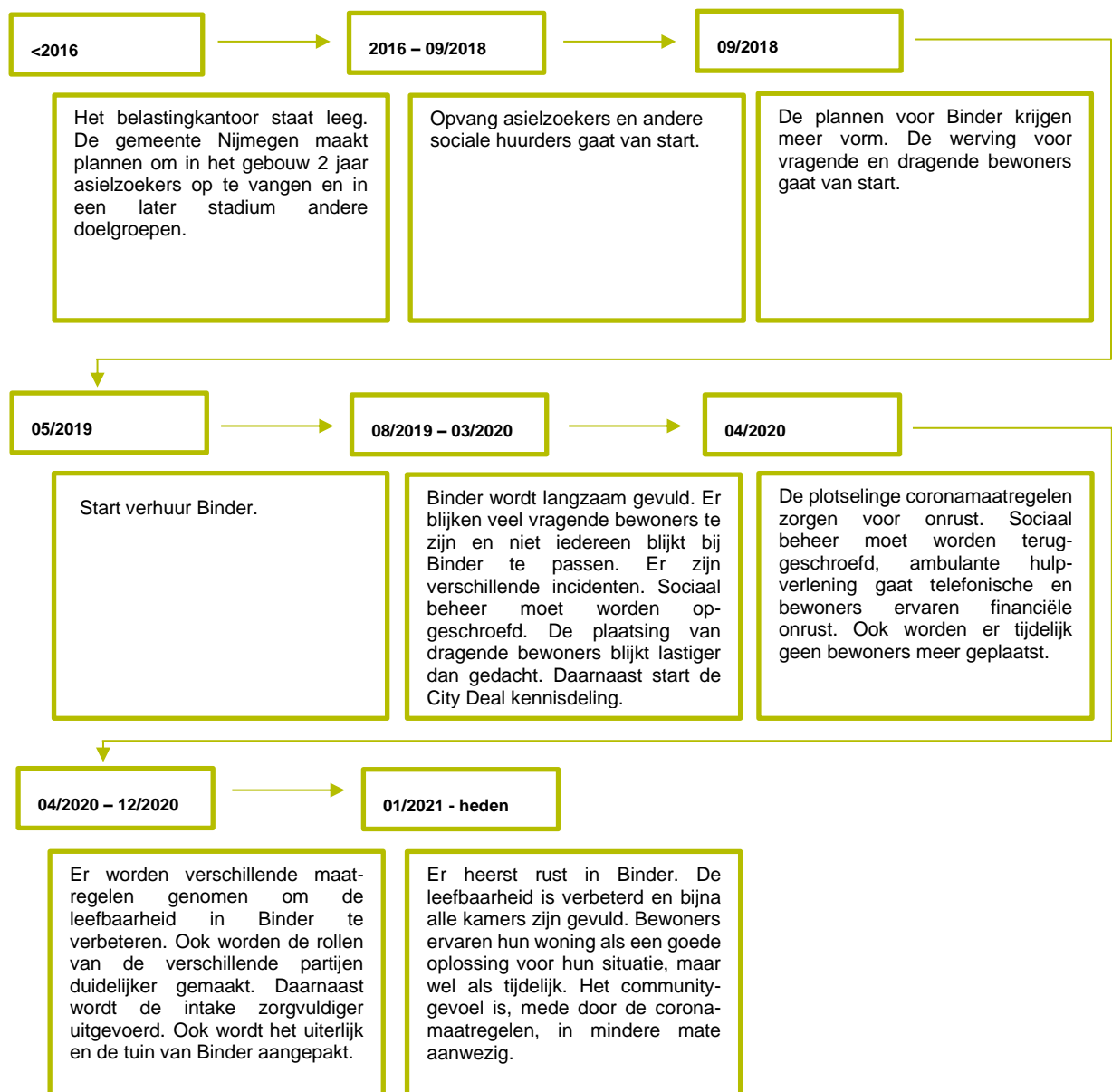
In deze evaluatie gaan we eerst in op de ontwikkeling van Binder. Vervolgens maken we zowel de maatschappelijke, als de financiële kosten en baten, inzichtelijk. Daarna brengen we een aantal referentieprojecten in beeld. Tot slot doen we enkele concluderende bevindingen en aanbevelingen. De tekst is af en toe wat uitgebreid, zodat deze ook duidelijk is voor lezers die wat meer op afstand staan van Binder, en die er niet dagelijks bij betrokken zijn.

2 Ontwikkeling van Binder

2.1 Tijdlijn Binder

Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen in Binder stelden we een tijdlijn op. Hierin worden verschillende perioden kort beschreven. Verderop in dit hoofdstuk geven we een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen.

Figuur: Tijdlijn Binder



2.2 Beschrijving van Binder

Binder is een voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat in Nijmegen. Het pand bestaat uit negen verdiepingen met daarin 117 kamers die geschikt zijn voor bewoning. De kamers hebben een oppervlakte van 12, 19 (dat zijn de meeste) of 25 m². Per verdieping wonen kunnen ongeveer 13 personen wonen. Deze delen samen een keuken, douches en toiletten. Er zijn geen andere gezamenlijke ruimten. Wel is er een gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw aangelegd.

Een rondwandeling door Binder

Vanaf het stationsplein in Nijmegen zien we Binder direct. We zien een groot gebouw, met een hoog en een laag deel, op de hoek van de straat. Het valt niet direct op dat het gebouw op een bijzondere manier bewoond wordt. Om het gebouw binnen te gaan, lopen we om het gebouw heen. We komen op een plein waar je onder een deel van het gebouw kunt parkeren. Hier ligt ook direct de ingang verscholen. Doordat de ingang verscholen ligt, geeft het ons een wat ongezellige en onveilige indruk. De houten bankjes rondom de ingang verbeteren het uiterlijk. Je kunt naar binnen met een sleutel.

We krijgen een rondleiding van de sociaal beheerder. Bij binnenkomst zien we een hal waar een prikbord met mededelingen hangt. De muren zijn geschilderd in verschillende kleuren. Links kun je, door een nieuwe deur, die je met een sleutel opent, naar de liften. Rechtdoor kun je naar het fietsenhok of met de trappen naar boven. Naast de deur naar de liften is nog een deur. Als je door deze deur loopt, kom je in een hal, waar we bij de kantoren van Sterker sociaal werk, de Han-Studenten en Sociaal beheer uitkomen. Hier zijn overdag bijna altijd mensen aan het werk. Bewoners zijn altijd welkom voor een vraag of om even op de bank neer te ploffen.

De sociaal beheerder neemt ons mee richting de ingang naar de fietsenstalling. Voor we hier aankomen, openen we een deur naar links waar we in Bindertuin terecht komen. De tuin is net aangelegd. We zien bankjes die gemaakt zijn door een bewoner. Er staan moestuinbakken met plantjes die de bewoners zelf geplant hebben. Er zijn een aantal wilgentenen bijgeplaatst. De bewoner die de bankjes heeft gemaakt, heeft onder in het gebouw een werkplaats. We zien dat de tuin aan een drukke weg ligt, waar veel bussen stoppen. Samen lopen we door naar de fietsenstalling. Achter in het fietsenhok heeft een bewoner zijn eigen fietsreparatieshop. Hij repareert fietsen van bewoners tegen een kleine vergoeding.

We nemen de trap naar boven. Hier zien we links de receptie van de originele ingang. Deze ruimte mag op dit moment niet gebruikt worden. Achter de receptie is een ruimte die, volgens de beheerder, geschikt is voor een grote gemeenschappelijke ruimte. We nemen de lift naar boven en bezoeken de vijfde verdieping. Als we uit de lift stappen, komen we in een ruimtelijke lege hal.

De beheerder ontgrendelt opnieuw een deur naar de gang met de kamers. Links is een ruimte met een wasmachine en een droger. Rechts zijn wc's en douches. Per wc en douche hangen twee namen die aangeven wie van de wc/douche gebruik mag maken. Alles oogt naar onze indruk schoon, maar wel oud, sober en koud. Verderop is er een ruimte met de kookvoorziening. Er is een groot blok met keukens. Per keukenblok is weer een koppel bewoners toegewezen. Op planken staan producten van verschillende bewoners door elkaar. Er is een koelkast en een kleine 4 persoonstafel. De beheerder vertelt dat de meeste mensen hun eigen spullen op hun kamer bewaren, maar sommige producten worden gedeeld door bewoners. Soms eten bewoners samen aan de tafel. De beheerder vertelt dat het gezamenlijk gebruik van voorzieningen over het algemeen goed gaat, maar dat er soms wel eens discussie over is.

We lopen verder de gang op, hier zijn de kamers. Op de muren zijn wat kleine schilderijen gemaakt door een bewoner van bekende artiesten. Tot slot laat de beheerder nog een lege kamer zien die net vrij is gekomen. De ruimte heeft een oranje vloer en witte muren. Hij is, naar onze indruk, vrij ruim. Er is meer dan genoeg ruimte voor een bed, een paar stoelen een tafel, koelkast, een kast en andere spullen. Er zijn, naast stroom, geen andere voorzieningen.

2.3 De doelstelling van Binder bij aanvang

In 2018 constateerde het College van B&W dat Nijmegen een structureel tekort aan betaalbare woningen in verschillende prijsklassen kent. Met name de (zeer) goedkope en middeldure huur- en goedkope koopwoningen worden gemist op de woningmarkt.¹ Voor mensen met een heel laag inkomen met de bijbehorende huurprijs van maximaal 300 euro werd een structureel tekort aan woningen geconstateerd.² De doelstelling voor Binder werd daarom het *tijdelijk* huisvesten van mensen die snel een heel goedkope woning nodig hebben. De projectcoördinator Sterker, vertelt dat destijds een groeiend aantal dak- en thuislozen zich concentreerde in de binnenstad. Het College wilde onder andere voor een deel van deze groep en voor spoedzoekers een oplossing vinden. De primaire doelstelling was dan ook: “Deze doelgroep op een goede manier opvangen” (projectcoördinator Sterker). De projectcoördinator Sterker vertelt dat Binder vanaf het begin een tijdelijke woonoplossing voor bewoners moest zijn. De bedoeling is dat bewoners doorgroeien naar de reguliere woningmarkt.

Doelgroep: vragende en dragende bewoners

De doelgroep voor Binder werd geformuleerd als een ‘magic mix’ van dragende bewoners en vragende bewoners.³ De projectcoördinator Sterker vertelt dat er gekozen werd voor een Magic Mix, omdat dit in potentie een win-win situatie kon opleveren. Bewoners zouden van elkaar kunnen leren. Ze zouden wellicht een “steentje kunnen bijdragen aan de ondersteuning van andere bewoners”. Dit was echter niet de hoofddoelstelling. Dragende bewoners werden gedefinieerd als starters, mensen die gescheiden zijn, arbeidsmigranten en mensen die voor werk/studie/stage korte tijd in Nijmegen willen wonen.⁴ Vragende bewoners zijn mensen die extramuraliseren, re-integreren, dak- en thuisloos of vergunninghouder zijn. Deze mensen hebben ambulante zorg- en/of woonbegeleiding vanuit de gemeente nodig.

10

2.4 De doelstellingen in de praktijk

De plaatsing van bewoners bleek in de praktijk best ingewikkeld. Er was een groot aanbod van vragende bewoners. Niet alle vragende bewoners die zich aanboden – of werden aangeboden door verschillende instanties - bleken echter te passen in een woonconcept zoals Binder. De wijkadviseur Talis legt uit dat Binder een goede plek is voor mensen, die qua zwaarte problematiek, 1-2 uur ambulante begeleiding per week nodig hebben. Voor bewoners die veel meer begeleiding nodig hebben, en dus zwaardere problematiek ondervinden, is Binder geen geschikte plek. Zij vragen te veel zorg en leveren in de praktijk soms een onveilige woonsituatie voor de andere bewoners. Aan het begin bleek het bij de intake echter soms niet duidelijk hoeveel hulp iemand echt nodig had. Ook veranderde de persoonlijke situatie soms nadat bewoners bij Binder kwamen wonen. Binder geeft rust en ruimte waardoor onderliggende problematiek zichtbaarder wordt. Er zijn daardoor een aantal bewoners bij Binder geplaatst die niet op hun plek zaten. Nu de mensen er al een tijdje wonen, de selectie strenger is en een aantal bewoners uitgezet zijn, zie je dat de doelstelling (de doelgroep op een *goede* manier opvangen en mixen) beter gerealiseerd kan worden. De wijkadviseur Talis legt uit dat de vragende

¹ Collegevoorstel 26 juni 2018.

² Collegevoorstel 26 juni 2018.

³ Collegevoorstel 26 juni 2018.

⁴ Collegevoorstel 26 juni 2018.

groep bewoners die nu in Binder woont dikwijls kwetsbaar is. Ze willen hun leven graag op orde brengen, maar vinden het ook heel moeilijk om de veranderingen aan te brengen die daarvoor nodig zijn. Binder is voor hen een goede plek om tot rust te komen, omdat ze vaak uit problematische situaties komen. En vervolgens te groeien.

Er is een wachtlijst voor vragende bewoners in Binder. Er is niet genoeg ruimte om *alle* vragende bewoners op te vangen. De projectcoördinator Sterker legt uit dat daarnaast ook regelmatig 'no go's' gegeven moeten worden. Dit komt met name doordat veel vragende bewoners toch te zware problematiek met zich meebrengen of geen binding met Nijmegen hebben. Sommige mensen vallen dus nog steeds buiten de boot. Desalniettemin vangt Binder nu wel de mensen op waarvoor het concept bedoeld is:

“De standbouwer die zijn baan verloor en illegaal in z'n atelier woonde. Die bedankt ons op z'n blote knieën. Zo'n iemand krijgt weer een kans.” (projectcoördinator Sterker)

Het vinden van dragende bewoners bleek moeilijker dan gedacht. Zij hebben vaak toch andere opties die zij beter vinden. In de praktijk moesten de eisen iets verruimd worden om de doelstelling van 60% dragende bewoners te kunnen halen. De wijkadviseur Talis vertelt ook dat bovendien de echt dragende bewoners vaak snel weer doorstromen. Zij zijn – blijkbaar - beter in staat om snel zelf andere woonruimte te vinden die aantrekkelijker is. Voor hen is Binder een tijdelijke tussenoplossing. Veel vragende bewoners vinden het juist heel moeilijk om een volgende woonlocatie te vinden. Zij moeten geluk hebben, bijvoorbeeld met een 'loting-woning' (via Entree) of vallen aan het eind van hun tijd bij Binder mogelijk opnieuw in een gat.

11

De 'win-win potentie' van de Magic Mix wordt volgens onze respondenten nog niet ten volle benut. Aan het begin was het vooral hard werken om een goede samenstelling te creëren. Toen alles een beetje op rolletjes ging lopen, deed in maart 2020 COVID-19 zijn intrede en moesten sociale contacten eerder ontmoedigd, dan aangemoedigd worden. Desalniettemin beschrijven de beheerders en hulpverleners voordelen van het Magic Mix-wonen. Deze werken we onder 'kosten en baten' verder uit.

2.5 Het proces

De beschrijving van het proces (verschillende partijen, rollen en afspraken) staat in de bijlage.

TALIS

Huisregels Binder woongebouw

In dit woongebouw gelden de volgende huisregels.
Deze zijn een aanvulling op de Algemene Voorwaarden van Talis.

Contact
De beheerder van Binder kunt u bellen via **(06) 51 09 37 77** of mailen via **binder@talis.nl**
Bij geen gehoor kunt u bellen met Talis via **(024) 352 39 11**
Is er een noodgeval zoals brand, inbraak of ernstig letsel? Bel dan direct **112**

- De liften, lifthallen, entrees, trappenhuisen en hallen zijn gemeenschappelijke ruimtes. Deze horen niet bij uw eigen woonruimte. Plaats daarom in deze gemeenschappelijke ruimtes geen eigen spullen en zet als huurder of bezoeker uw fiets, bromfiets of scooter er niet neer.
- Gebruik alleen uw eigen douche, toilet en keuken. Dat geldt ook voor uw bezoek of logés.
- Roken en het gebruik van drugs is niet toegestaan in het gebouw. Roken is alleen buiten op de parkeerplaats toegestaan. Zorg dat u de peuken in de asbak deponiert.
- Gooi uw volle restafvalzakken en oud papier in de daarvoor bestemde containers. Het hek is te openen met uw kamersleutel.

Plastic afval kunt u verzamelen in de gratis afvalzakken. Die zijn bij elke supermarkt verkrijgbaar. Deze zakken worden elke dinsdag opgehaald. Zet ze op de stoep aan de Vredestraat.

- Houd uw woning en de algemene ruimtes schoon en heel. Gooi volle afvalzakken meteen weg in de container. Wacht niet tot een ander dat doet.
- Tussen 20.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens dient het rustig te zijn in het woongebouw en de directe omgeving, zoals de parkeerplaats. Veroorzaak dan beslist geen geluidsoverlast. Houd ook op andere tijden overlast door bijvoorbeeld bezoek en luide muziek binnen de perken.
- Huisdieren zijn niet toegestaan in Binder.
- Ongewenste bezoekers horen niet thuis in het woongebouw. Voor uw eigen veiligheid raden wij u aan de deur alleen te openen voor uw eigen bezoek.
- Logés zijn welkom, als u ze vooraf aanmeldt bij de beheerder van Binder op telefoonnummer (06) 51 09 37 77. Voor toezicht en veiligheid is het belangrijk dat we weten wie er in het gebouw verblijft.
- U bent er als huurder verantwoordelijk voor dat ook uw bezoekers zich aan deze huisregels houden.

T (06) 51 09 37 77 / binder@talis.nl / www.talis.nl

2.6 Ontwikkelingen in Binder

Na de start van Binder in 2019 deden zich een aantal ontwikkelingen voor, waardoor er een aantal aanpassingen zijn gemaakt in de manier waarop het proces georganiseerd wordt. Deze beschrijven wij hieronder.

Niet de juiste mix aan bewoners

In de praktijk bleek de werving van 'vragende' bewoners eenvoudiger, dan de werving van 'dragende' bewoners. Vragende bewoners konden daardoor makkelijker geplaatst worden, dan dragende bewoners. Bovendien bleken dragende bewoners in de praktijk soms toch vragende bewoners. Hoe hiermee moet worden omgegaan is (nog) niet duidelijk. Ook bleken dragende bewoners sneller weer te verhuizen.

“Je kunt je afvragen of je de drager kunt aantrekken zoals we dat van te voren hadden gedacht. Zoals Binder nu is, is de kans is gewoon best wel klein dat dragende weldoeners staan te springen voor zo'n project.” (Projectcoördinator Sterker)

De plaatsing van bewoners ging daardoor langzamer dan gedacht. Het was de bedoeling om 1 januari 2020 (bijna) vol te zitten, maar (mede door de coronacrisis) is dit pas begin 2021 bijna gelukt.⁵

Ook werden er aan het begin vragende bewoners aangenomen, waarvan de problematiek te groot was. De verhouding dragend/vragend groeide hierdoor al snel scheef.:

“Er zijn verdiepingen geweest waar de verhouding tussen dragers en vragers niet goed was. Waar mensen in hun intakegesprek hun beste kant laten zien, kregen we na enige tijd wonen een ander beeld van hen. Er is sprake geweest van flinke overlast op een verdieping. Dat bleek onder andere te komen door een verkeerde mix van mensen op dezelfde verdieping. Uiteindelijk heeft dat ook geleid tot het ontbinden van een aantal huurovereenkomsten. (Wijkadviseur Talis)”

13

Daarnaast bleek het heel lastig om een evenwichtige man/vrouw-verdeling te realiseren. Er bleek veel meer vraag onder mannen te zijn.

Veranderingen t.a.v. niet de juiste mix aan bewoners

Er zijn een aantal interventies gedaan om de situatie te verbeteren. Allereerst zijn een aantal bewoners in overleg of op last van de rechter vertrokken.

“De verdieping waar zoveel onrust heerste is nu één van de beste verdiepingen. Maar dit kan ook weer wijzigen. Op iedere verdieping geldt een constant wijzigende dynamiek door hoge uit- en instroom” (Wijkadviseur Talis)

Om te voorkomen dat er opnieuw te zware 'vragende' bewoners werden aangenomen, werd de project coördinator van Sterker voortaan ook actief betrokken bij de selectieprocedure van de dragende bewoners. Om meer dragende bewoners te werven, wordt er samengewerkt met studentenhuysvesting Nijmegen (SSHN). Ook wordt er soms afgeweken van de eis om minimaal 3 jaar in Nijmegen woonachtig te zijn. Daarnaast wordt ook geprobeerd een betere man/vrouw-verdeling te creëren, maar dit is in de praktijk lastig, omdat binnen het Entree-systeem (waar meer aanmeldingen van mannen dan van vrouwen binnenkomen) niet gediscrimineerd mag worden op basis van geslacht.

⁵ Evaluatie de projectcoördinator Sterker 2019.

Daarnaast hebben dragende bewoners nu ook de mogelijkheid om laagdrempelig hulp te zoeken. Vanuit Sterker sociaal werk houdt de sociaal werker twee keer per week spreekuur voor alle bewoners van Binder. Ze is heel toegankelijk; mensen kunnen gemakkelijk in- en uitlopen. Op deze manier kunnen bewoners met kleine vragen al direct bij iemand terecht. Ook kan de sociaal werker bewoners de weg wijzen naar zwaardere hulp.



14

Cijfers en verloop

Verschillende bewoners hebben in de loop der tijd een betalingsachterstand opgelopen. Allereerst huisvest Binder een doelgroep die dikwijls moeite heeft met het maken van goede financiële keuzes en/of huurafspraken. Daarnaast bleek er een langere periode tussen een aanvraag voor een (bijstand)uitkering en de betaling daarvan te zitten dan sommige bewoners hadden voorzien. Ook is er een verlies aan banen door COVID-19, bijvoorbeeld in de horeca. Bij wie bewoners terecht konden met hun vragen was voor bewoners aan het begin onduidelijk. De wijkadviseur Talis was lange tijd het hoofdaanspreekpunt binnen Binder, maar hij representeerde ook Talis en moest bewoners dus ook aanspreken op overlast of huurachterstand. Dit maakte voor bewoners de drempel soms hoog om hem te benaderen.

“Ik was hier beheerder, maar ook projectleider, en ook de eerste ingang en incassoconsulent. Het was wel nodig om daar wat rollenscheiding in aan te brengen. Als huurders een probleem hadden, wisten ze niet wie ze nou moesten hebben. Ze spraken voor al hun problemen eerst mij aan, maar hoe ga je dan hogerop? Want je bent alles.” (Wijkadviseur Talis)

Veranderingen t.a.v. betalingsachterstanden

Er wordt door Talis inmiddels verschillende soorten hulp geboden om te voorkomen dat (grote) huurachterstanden ontstaan. Zo wordt er een budgetcoach van Sterker sociaal werk ingezet op locatie.⁶ Ook is het mogelijk gemaakt om de huur vanuit de uitkering (vrijwillig) direct door de gemeente over te laten maken naar Talis. Op deze manier wordt voorkomen dat de huurder bij Talis te erg oploopt, maar ook dat bewoners grote schulden ontwikkelen. Hulpverleners hebben bewoners eerder in beeld, en bewoners kunnen makkelijker hulp zoeken en stappen zetten.

“Het gaat nu veel beter, aan het begin was er veel onrust tussen de verschillende partijen, maar de contacten zijn nu beter en de lijnen zijn korter geworden.” (Schuldhulpverlener)

Leefbaarheid

Uit een enquête begin 2020 bleek dat bewoners Binder als een goede basisvoorziening ervaren en een opstap naar zelfstandig wonen, maar dat er soms wel een gevoel van onveiligheid en af en toe overlast (geluid, rotzooi, stank) is.⁷ Het beheer wordt positief ervaren.⁸ Daarnaast vinden bewoners het lastig om goed betrokken te zijn bij Binder. Bewoners geven aan dat ontmoeting en ‘community-gevoel’ lastig van de grond komt. Er is een grote vraag naar gemeenschappelijke ruimten. Ook is er behoefte om op een constructieve manier met elkaar in contact te kunnen komen (bijvoorbeeld door een website).⁹ De coronamaatregelen hebben een negatief effect gehad op de leefbaarheid van Binder. Sociaal beheer moest worden teruggeschroefd tot noodzakelijk beheer en bewoners moesten geadviseerd worden om elkaar juist niet op te zoeken. Sociale activiteiten konden nagenoeg niet meer worden georganiseerd.

Veranderingen t.a.v. leefbaarheid

Er zijn door Talis twee extra sociale beheerders ingezet die nu de dagelijkse gang van zaken in Binder begeleiden. Dit heeft ook geholpen om een betere en duidelijkere rolverdeling te organiseren tussen de organisaties en richting bewoners. Ook de goede afspraken met zorginstellingen en een betere intake en mix van bewoners creëren, hebben bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid. Desalniettemin bleef het bewaken van de leefbaarheid lang een grote uitdaging. Lange tijd werd er door de wijkadviseur en wijkbeheerder fors gehandhaafd op ‘diefstal’, ‘vandalisme’, ‘ongewenste bezoekers’, ‘onderlinge ruzies’, ‘dumpen van vuil’, ‘drugsgebruik’ en ‘geluidsoverlast’. Op dit moment lijkt dit gestabiliseerd. Er was, desalniettemin, nog wel nog behoefte aan een beter toegangscontrolesysteem.

15

Er zijn steeds meer bewoners die zich betrokken voelen bij Binder. Ook de inzet van de HAN-studenten draagt hieraan bij. Binder is sinds 2019 verbonden aan de landelijke City Deal kennisdeling. Binder was de afgelopen 2 jaar een plek waar studenten en academici (praktijkgericht) onderzoek kunnen doen en stage kunnen lopen. In hoofdstuk 3 ‘Kosten en Baten analyse’ zullen we hierover verder uitweiden. In 2020 is een huurder begonnen met het repareren van fietsen tegen geringe vergoeding. HAN-studenten organiseerden een coronaproof kerstdiner waarbij huurders kookten. Zij organiseren wekelijks bijeenkomsten voor huurders, hoewel deze nog lang niet altijd druk bezocht worden. Daarnaast knapte de gemeente Nijmegen in samenwerking met Architectuurcentrum Nijmegen en bureau Stala de tuin op. Ook is de entree geschilderd voor een positievere indruk bij binnenkomst.¹⁰

⁶ Notitie Talis Binder 12-2020.

⁷ De enquête is ingevuld door 20 bewoners.

⁸ Resultaten enquête Binder.

⁹ Kwartaalrapportage Q1 2020.

¹⁰ Notitie Talis Binder 12-2020.

De corona-ontwikkelingen hebben een erg negatief effect gehad op de gedachte achter de Magic Mix, namelijk dat mensen elkaar als vanzelf tegenkomen, met elkaar spreken, elkaar aanspreken op positieve en negatieve zaken en naar elkaar omkijken. Door corona moesten alle contacten noodgedwongen tot een minimum beperkt blijven. Nu de pandemie (hopelijk) onder controle lijkt, is het moment bijna daar om (opnieuw) in te zetten op onderlinge ontmoetingen.

Talis is tevreden met de inzet van de extra beheerders, maar de projectcoördinator Sterker geeft wel aan dat de beheerders wellicht soms te bereikbaar zijn geworden.

“Bewoners lopen maar te pas en te onpas langs. Ze hebben een probleem en geven dat aan de beheerder: zo nu heb jij hem, dat is wel prettig. We moeten ons afvragen: willen we wel altijd zo bereikbaar zijn.” (Projectcoördinator Sterker)

Ook de sociaal beheerder geeft aan dat hij die rol soms lastig vindt. Hij heeft het idee dat sommige bewoners niet meer gemotiveerd zijn om aan hun probleem te werken met een professionele hulpverlener, omdat ze hun verhaal al bij hem kwijt kunnen.

Talis, de gemeente en Sterker sociaal werk zijn op dit moment samen met de bewoners bezig met het realiseren van een gezamenlijke ruimte op de eerste verdieping. De HAN-studenten ondersteunen de bewoners hierbij. Ook wordt er gekeken of bij de entree van elke verdieping een gezamenlijke plek kan worden georganiseerd. Talis vraagt zich wel af wie er verantwoordelijk moet worden voor het beheer van deze ruimten. De wens is om de verantwoordelijkheid voor een groot deel bij de bewoners te leggen, maar dit is in de praktijk wel ingewikkeld.

16

Hulpverlening

De hulpverlening voor vragende bewoners kwam al vrij snel goed op gang. Aan het begin waren er wel veel verschillende partijen betrokken en was het voor bewoners soms onduidelijk bij wie ze terecht konden.



“In het begin zetten we bestaande hulpverlening vaak stop, en werd de hulpverlening naar aan Binder verbonden instanties omgezet, maar dat bleek ‘het kind met het badwater weggooien’. Dat was niet goed. Het is nu maatwerk geworden.” (Projectcoördinator Sterker)

Veranderingen t.a.v. hulpverlening

Een aantal hulpverleners zijn direct verbonden aan Binder, zodat bewoners laagdrempelig terecht kunnen bij de juiste persoon. Ook wordt niet meer alle bestaande hulpverlening direct stopgezet, maar

wordt er maatwerk toegepast per persoon. Om te voorkomen dat er teveel verschillende partijen en personen betrokken raken bij Binder zette de projectcoördinator van Sterker een kernteam op met vertegenwoordigers van de betrokken hulporganisaties. Zij houden het overzicht en koppelen terug naar hun collega's over de gang van zaken en eventuele veranderingen.

2.7 Wat valt ons op?

- Dat de medewerkers tevreden en trots zijn over hoe Binder er nu bij staat.
- Dat de primaire doelstellingen ('onderdak verschaffen') behaald worden, maar dat de winst vooral ligt bij de secundaire doelstellingen ('toekomstperspectief bieden').
- Dat Binder echt als een tijdelijke, bijna 'nood' plek wordt gezien. Bewoners zijn echter heel blij dat ze een veilige, vaste en 'eigen' woonplek hebben. Tegelijkertijd willen ze ook snel doorstromen naar een zelfstandige woning en dragende bewoners kunnen dit vaak ook. Dat lijkt ons voor de continuïteit binnen de groep niet bevorderlijk. Het zou goed zijn als (dragende) bewoners dit meer als een fijne plek gaan ervaren en langere tijd blijven wonen.
- Tijdelijke bewoning hoeft op zichzelf een 'community-gevoel' niet in de weg te staan. Denk maar aan het (ook vluchtige) 'studentenleven'. Het vereist wel bewoners die activiteiten organiseren om dat groepsgevoel te behouden. In Binder wonen veel mensen die dat minder makkelijk uit zichzelf doen. Daar hebben ze wat hulp bij nodig. Bovendien vertrekken de meest daadkrachtige bewoners al weer snel.
- Dat het gebouw niet ingericht is om ontmoeting te creëren. Niet op de etages en ook niet elders (gemeenschappelijke grote ruimte). De keukens zijn restaurantkeukens. Er is wel veel ruimte.
- Dat er nog veel potentie in het gebouw zit: heel veel ruimtes.
- Dat het gebouw redelijk troosteloos oogt, ook al zien we dat er geprobeerd wordt het op te vrolijken (de geschilderde ingang etc.). Desalniettemin blijft de ingang erg verstopt.
- Dat de spreekuren echt een toevoeging zijn.
- Dat sociaal beheer en de spreekuren en de HAN-studenten best verstopt in het gebouw zitten.
- Dat er bij de beheerders en coördinatoren (door de verschillende incidenten) een soort angst is overgebleven voor gedoe door bewoners. We hadden het idee dat zij het lastig vinden om bewoners op sommige gebieden ruimte te geven (bijvoorbeeld om de hal in te richten), omdat bewoners die ruimte ook verkeerd zouden kunnen gebruiken.
- Dat er niemand verantwoordelijk is voor community building, terwijl de ervaring leert dat dat vaak niet vanzelf gaat; zeker niet met kwetsbare bewoners
- Dat de 'buitenplek' aan de straatkant is en dat er op de binnenplaats (waar ook minder wind leek te staan) juist weinig ontmoetingsmogelijkheden zijn.
- Dat de verantwoordelijkheid voor de bescherming van de leefbaarheid in Binder vooral bij de beheerders ligt. In de kern kunnen alleen de bewoners zelf een 'leefbare' Binder creëren. We vragen ons echter af of zij dit ook zo ervaren. Als er iets geregeld moet worden, kijken bewoners naar de beheerders.

3 Kosten en Baten analyse

3.1 Financiële kosten en baten

In onderstaande overzichten geven we de verschillende financiële kosten en baten voor de gemeente en woningcorporatie Talis weer. We hebben hierbij gekeken naar de perioden 2019 en 2020. De verhuur startte in 2019 pas in mei. We willen hierbij opmerken dat het project 10 jaar duurt en aan de start vaak hogere kosten worden gemaakt. Ook was het in deze periode (onverhoopt) niet mogelijk om een hoog percentage van de woningen in Binder te vullen. De komende jaren zal dit wel het geval zijn en zullen de kosten van de gemeente en Talis lager worden en/of zelfs positief. Ook zorgden de coronapandemie en haar maatregelen ervoor dat bepaalde potentiële maatschappelijke baten niet of nog niet volledig tot ontwikkeling zijn gekomen.

Tabel 2: Kosten en baten gemeente Nijmegen¹¹

<i>Kosten</i>	<i>Kosten 2019</i>	<i>Kosten 2020</i>
<i>Huurkosten aan Rijksoverheid</i>	€ 64.965	€ 64.965
<i>Energie</i>	€ 148.488	€ 196.214
<i>onderhoud</i>	€ 28.695	€ 1.040
<i>Aanpassingen</i>	€ 80.265	€ 4.449
<i>begeleiding (sterker)</i>	€ 36.480	€ 96.200
<i>afdekking exploitatie tekort aan Talis vanwege COVID-19</i>	€ 0	€ 139.831
<i>Advies</i>	€ 6.480	€ 0
<i>Totale kosten</i>	€ 365.373	€ 502.699
<i>Baten</i>	<i>Baten 2019</i>	<i>Baten 2020</i>
<i>Ontvangen Talis</i>	€ 78.480	€ 107.408
<i>Ontvangen Wintertuin</i>	€ 20.720	€ 13.813
<i>Ontvangen overig</i>		€ 1.020
<i>Afrekening servicekosten energie</i>	€ 35.156	€ 105.468
<i>Ontvangen SSHN</i>	€ 57.566	€ 0
<i>Totale baten</i>	€ 191.923	€ 227.710
<i>Totale kosten gemeente</i>	€ 173.450	€ 274.989
<i>totale kosten gemeente per bewoner (uitgaande van 95 bewoners)¹²</i>	€ 1.825	€ 2.895

18

¹¹ Overzicht geboekte kosten Binder 2020.

¹² We gaan uit van 95 bewoners, omdat dit de verwachte bezetting zal blijven in de toekomst. In werkelijkheid lag het gemiddeld aantal bewoners in 2019 en 2020 lager (2020: gemiddeld 81 bewoners).

Tabel 3: Kosten en baten Talis¹³

Kosten	Kosten 2019	Kosten 2020
<i>huurkosten aan gemeente Nijmegen</i>	€ 78.480	€ 107.408
<i>De Huischmeesters</i>	€ 47.037	€ 10.232
<i>Prospectkosten</i>	€ 65.605	€ 0
<i>onderhoudskosten</i>	€ 12.621	€ 84.929
<i>kosten t.a.v. leefbaarheid</i>	€ 0	€ 4.114
<i>personeelskosten</i>	€ 109.082	€ 240.013
<i>overige algemene (indirecte kosten)</i>	€ 0	€ 9.049
<i>servicekosten afrekening energiekosten</i>	€ 35.156	€ 105.468
Totale kosten	€ 347.981	€ 561.213
Baten	Baten 2019	Baten 2020
<i>Huuropbrengsten van bewoners</i>	€ 97.090	€ 255.785
<i>servicekosten</i>	€ 10.403	€ 49.957
<i>afdekking exploitatie tekort door gemeente Nijmegen vanwege COVID-19</i>	€ 0	€ 139.831
Totale Baten	€ 107.493	€ 445.573
Totale kosten Talis	€ 240.488	€ 115.640
totale kosten Talis per bewoner (uitgaande van 95 bewoners)	€ 2.531	€ 1.217

19

3.2 Totale kosten Binder

Uit deze overzichten kunnen we opmaken dat de totale kosten voor Binder rond de 400.000 euro per jaar liggen. Op dit moment wonen er bijna altijd ongeveer 95 bewoners in Binder. Daarom hebben we ook aangegeven wat de kosten per bewoner per jaar zijn. Deze kosten liggen op ongeveer 4.200 euro per persoon. Hierbij willen we opmerken dat de kosten in het begin vaak hoger zijn, ook omdat Binder nog niet volledig bezet was. De kosten lagen het eerste jaar hoger voor Talis, en het tweede jaar hoger voor de gemeente, maar dit komt ook door een eenmalige overboeking vanwege COVID-19.

¹³ Talis: Exploitatie Binder 2020 + 2021 Q1.

Tabel 4: Totale kosten voor de gemeente en Talis samen

Totale kosten Binder 2019	Totale kosten Binder 2020	Kosten per bewoner 2019 (uitgaande van bezetting van 95 bewoners)	Kosten per bewoner 2020 (uitgaande van bezetting 95 bewoners)
€ 413.938	€ 390.629	€ 4.357	€ 4.111

3.3 Maatschappelijke kosten en baten

De maatschappelijke kosten en baten verschillen per doelgroep (vragende/dragende bewoners) en belanghebbenden. Daarom hebben we, naar het voorbeeld van de kosten en baten analyse in “Doorkijk in maatschappelijke effecten van flexwonen” (Ecorys) en de ‘Effectenarena’ (in overleg met Jochem Deuten, expert), getracht de maatschappelijke kosten en baten voor de verschillende doelgroepen in beeld te brengen.¹⁴ Het preciezer kwantificeren van maatschappelijke kosten en baten vereist een groter en meer gedegen onderzoek. Om toch een beeld te geven, voegen we enkele illustraties toe van wat de besparing zou kunnen zijn. Om de maatschappelijke kosten en baten te kunnen duiden, brengen we eerst het (nul) alternatief voor de verschillende doelgroepen – met bijbehorende effecten – in beeld. Vervolgens gaan we in op de huidige effecten van Binder.

Ter illustratie – “Een plek in de jeugdzorg, maatschappelijke opvang en beschermd wonen kost ons 50.000 a 60.000 euro per jaar per persoon. Dan is Binder veel goedkoper.” (Beleidsmedewerker MO/BW)

20

Alternatief: ‘geen Binder’

Op basis van de gesprekken met de verschillende betrokkenen bij Binder onderscheiden wij verschillende alternatieven voor vragende en dragende bewoners.

Alternatieven voor **vragende bewoners** (mensen die extramuraliseren, re-integreren, dak- en thuisloos zijn of vergunningshouder zijn):

- (Langer) in de huidige ongeschikte woonsituatie blijven (bv. bij ouders met ruzie).
- (Langer) in de huidige maatschappelijke opvang/instellingen (terwijl zelfstandiger huisvesting mogelijk en wenselijk is).
- Huisvesting in eerste de beste (ongeschikte) woning.
- (Tijdelijk) bij vrienden/familie intrekken (bankslapen).
- Huisvesting in vakantiepark/caravan/volkstuin/auto.
- Op straat belanden.
- ‘Reguliere’ huisvesting bemachtigen. Dat blijkt voor hen erg problematisch.

Alternatieven voor **dragende bewoners** (starters, gescheiden zijn, arbeidsmigrant zijn en mensen die voor werk/studie/stage een korte tijd in Nijmegen wonen):

- (langer) in de huidige ongeschikte woonsituatie blijven:
- Huisvesting in eerste de beste (ongeschikte) woning.
- Huisvesting in vakantiepark/caravan/volkstuin/hotel.

¹⁴ Effectenarena: <https://instrumentwijzer.nl/effectenarena>

- (Tijdelijk) bij vrienden/familie intrekken (bankslapen).
- Op straat belanden.
- Verder op en neer pendelen.
- 'Reguliere' huisvesting bemachtigen. Dat blijkt ook voor hen problematisch.

Aan de hand van deze alternatieven duiden we de maatschappelijke effecten van Binder in tabel 5. Deze effecten zijn met elkaar verbonden en lopen in elkaar over en zijn daarom niet strikt te scheiden. Allereerst lichten we de alternatieven nog toe.

Langer verblijf in huidige (ongeschikte) woonsituatie

Voor mensen die extramuraliseren, vergunningshouders, starter zijn of gescheiden zijn is het mogelijk om langer in hun huidige (ongeschikte) woonsituatie te verblijven. Bij een scheiding kan één van beide personen kiezen om langer in hun huidige woning te blijven. Starters kunnen ervoor kiezen langer bij hun ouders/verzorgenden te blijven wonen. Statushouders en mensen in de maatschappelijke opvang zullen niet verhuizen voordat er alternatieve huisvesting voor hen is gevonden, ook al zijn ze eigenlijk al in staat om zelfstandig te wonen.¹⁵ De schuldhulpverlener van Bindkracht10 legt uit dat Binder echt een oplossing is voor hen die vastzitten in hun huidige woonsituatie. Hij vertelt:

“Ik begeleid een jongen die nu 30 jaar is en die al vanaf zijn 25^{ste} het huis uit wilde. Voor hem is Binder echt een verademing.”

Ook de ambulante hulpverlener van R75 ziet dat Binder een kans biedt aan jongeren met een achterstand die weg willen uit hun huidige woonsituatie. Hij legt uit:

“Het is niet vanzelfsprekend dat je op je 18^e weet hoe de woningmarkt werkt. Veel jongeren hebben de illusie dat ze, als volwassene, direct recht hebben op een appartement. Zeker als ze in een complexe thuissituatie zijn opgegroeid en niet geleerd hebben hoe ze aan een stabiel inkomen komen. Binder is voor hen een veilige, maar wel zelfstandige, plek waar ze (eventueel met begeleiding) kunnen onderzoeken hoe ze een eigen vaste woonplek kunnen vinden.”

Ook ziet de ambulante hulpverlener dat de overgang tussen een instelling en een reguliere woning minder beangstigend is, terwijl mensen wel in hun eigen kracht kunnen staan:

“Het feit dat Binder een mogelijkheid biedt om met zekere begeleiding in de buurt, maar zonder stempel begeleid wonen, te kunnen wonen is echt een meerwaarde voor heel veel van onze jongeren. Die zijn zo gewend aan dat stempel. (...) Dat doet echt iets met hun gevoel voor eigenwaarde. Het is zelfstandig wonen met een vangnet.”

¹⁵ Bron: doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen (Ecorys).



22

Huisvesting in eerste de beste (ongeschikte) woning (scheefwonen) of recreatiewoning

Mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning, kunnen minder eisen stellen. Zij zullen sneller geneigd zijn een ongeschikte woning te accepteren (bv. te groot, te duur, te klein, verkeerde plaats) of huisvesting zoeken in een recreatiewoning. Dit betekent dat bijvoorbeeld statushouders of gescheiden mensen een woning accepteren of willen die niet aansluit bij hun behoeften of mogelijkheden. Dit vergroot het risico op financiële problemen en verdringing op de woningmarkt. Op het moment dat je woont in een recreatiewoning is het bovendien niet mogelijk om ingeschreven te staan en vervallen bepaalde rechten zoals de mogelijkheid om een bijstandsuitkering aan te vragen.¹⁶

Bankslapen en dak- en thuisloosheid

Personen in scheiding, personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen, arbeidsmigranten of dak- en thuislozen kunnen in sommige gevallen en meestal tijdelijk terecht bij vrienden, andere arbeidsmigranten of familie. Hoewel de financiële kosten voor de bewoner laag zijn, heeft dit een grote invloed op het gastgezin. Mensen uit een maatschappelijke instelling kunnen snel terugvallen op hun oude netwerk en oude gewoonten. Ook heeft het een negatief effect op eigenwaarde en privacy waardoor de kwaliteit van leven vermindert en de kans op psychische problemen vergroot. Soms resulteert het in overbewoning, wat een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de woning en buurt. Ook hier geldt meestal dat bewoners zich niet kunnen inschrijven in hun gemeente.¹⁷

Op het moment dat andere alternatieven niet mogelijk zijn, lopen alle doelgroepen (behalve statushouders en uitstromers uit de zorg) het risico om op straat te belanden. Soms komt dit doordat personen beperkt zijn in hun zelfredzaamheid en soms omdat mensen geen toegang hebben tot andere alternatieven door gebrek aan meettijd (inschrijfduur), geld of sociaal netwerk. Op straat belanden heeft uiteraard veel negatieve gevolgen. Je fysieke en mentale welzijn verslechtert, je kunt je niet inschrijven bij de gemeente, sociale (re-)integratie wordt geremd en de risico's op verslaving en criminaliteit nemen

¹⁶ Bron: doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen (Ecorys).

¹⁷ Bron: doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen (Ecorys).

toe. Bij jongeren wordt de ontwikkeling geremd.¹⁸ Ook neemt de kans op schulden toe, omdat je inkomen wegvalt. De schuldhulpverlener vertelt:

“Ik zie mijn cliënten die in Binder komen wonen, groeien, hoewel het wel echt maatwerk is. Ze krijgen de kans om werk te zoeken. En, misschien nog wel belangrijker, er komt rust. Er is nu meer mogelijkheid tot financiële stabiliteit. Wonen in Binder stimuleert dat.”

De ambulante hulpverlener van jongerenwerk R75, vertelt over het belang van een vaste woonplek voor iemand:

“Binnen onze tak van hulpverlening merken wij elke dag weer hoezeer het opbouwen van maatschappelijke problemen gekoppeld is aan wonen. Je kunnen ontwikkelen, begint bij je veilig voelen. En dat staat of valt met wel of geen woonplek. Iemand die nergens woont, kan niks. Geen uitkering, studie of zelfs een vaste huisarts. Je bent heel snel weg als je niet woont. Binder vult echt een gat dat er is.”

3.3 Analyse maatschappelijk kosten en baten

Door de komst van Binder hoeven minder mensen gebruik te maken van de alternatieve woonvorm. Dit heeft verschillende maatschappelijke kosten en baten. Een overzicht hiervan staat in tabel 5.

¹⁸ Bron: doorkijk in de maatschappelijke effecten van flexwonen (Ecorys).

Tabel 5: Analyse maatschappelijke kosten en baten huisvesting in Binder

Maatschappelijke KB	Effecten						Belang bij: (+ betekent: baten; - betekent lasten)
	Uit onjuiste woning	Uit MO	Niet naar nieuwe onjuiste woning	Geen recreatie-woning	Geen bank-slapen	Niet dak-loos	
Kosten voor huisvesting (Binder)	•	•	•	•	•	•	RVB (+) Gemeente (-) Talis (-)
Lagere woonlasten	•		•	•			Persoon in scheiding (+) Statushouder (+) ¹⁹ Arbeidsmigrant (+) Uitstromer (+) Talis (+)
Minder financiële problemen en schuldhulp	•			•		•	Persoon in scheiding (+) Statushouder (+) Arbeidsmigrant (+) Starters (+) Dak/thuislozen (+) Gemeente (+) Talis (+)
Gedifferentieerder woningaanbod			•				Talis (+) Woningzoekers (+) Gemeente (+)
Stabieler situatie, rust en regelmaat, verhogen eigenwaarde, minder kans op terugval	•			•	•	•	Alle bewoners (+) Eerste lijn zorg (+) Gemeente (Sterker) (+) GGZ (+)
Hogere kwaliteit van leven	•	•			•	•	Persoon in scheiding (+) Arbeidsmigrant (+) Starters (+) Statushouder (+) Uitstromer (+) Dak/thuislozen (+)
Snellere inburgering, betere participatie op arbeidsmarkt		•					Statushouder (+) Gemeente (+) Maatschappij (+)
Empowerment bewoners, zelfvertrouwen, verantwoordelijk		•			•	•	Statushouder (+) Uitstromer (+) Dak/thuislozen (+) Maatschappij (+)
Ingeschreven in gemeente; werk; uitkeringen				•	•	•	Persoon in scheiding (+) Arbeidsmigrant (+) Starters (+) Uitstromer (+) Dak/thuislozen (+) Gemeente (+/-) UWV (+) Maatschappij (+)
Doorstroming in AZC/MO		•			•		Personen op de wachtlijsten (+) statushouder (+) Gemeente (+) Maatschappij (+)
Minder daklozen						•	Maatschappij (+) Gemeente (+) Politie (+)

24

¹⁹ Toelichting: in het geval dat zij anders in een duurdere, maar ongeschiktere woning, geplaatst zouden worden.

We zien dat de baten vooral terecht komen bij de bewoners, de gemeente en de maatschappij. Ook komt een deel van de baten bij de woningcorporatie terecht. De kosten komen voornamelijk terecht bij de woningcorporatie en de gemeente.

In dit onderzoek is geen uitgebreide MKBA-analyse uitgevoerd van de geïdentificeerde kosten en baten. Om de maatschappelijke kosten en baten toch enigszins te duiden hebben we verschillende MKBA-analyses vanuit de theorie geanalyseerd. Goed vergelijkbare onderzoeken zijn echter schaars. Een onderzoek van Cebeon biedt handvatten. In '*maatschappelijke kosten en baten, brede aanpak dakloosheid*', wordt een MKBA-analyse beschreven rondom kleinschalige tijdelijke opvang van (dreigende) dak- en thuisloze mensen met professionele begeleiding (niet 24/7). Hoewel de analyse niet één op één te vergelijken is met Binder, biedt het wel zicht op de mogelijke maatschappelijke winst van Binder en de eventuele kosten van het niet bestaan van Binder.

Uit het onderzoek blijkt dat het overgrote deel van dak- en thuislozen een half jaar tot een jaar gebruik maakt van de (nacht) opvang. Ook maakt bijna 80% minstens een jaar gebruik van ambulante begeleiding. Bijna 45% komt uiteindelijk terecht in een begeleid wonen project. Door kleinschalige opvang met zorg aan te bieden heeft een groot deel van de ex-dak- en thuislozen nog slechts 3 tot 9 maanden ambulante begeleiding nodig en komt slechts 15% uiteindelijk terecht in een begeleid wonen project. Daarnaast leveren de maatschappelijke baten zoals beschreven in het onderzoek (veelal vergelijkbaar met de baten die wij identificeren in dit onderzoek) een maatschappelijke winst op van 21.300 euro per cliënt per jaar ten opzichte van investering van 5.000 euro per cliënt per jaar. Dit betekent dat 1 euro investering 3 à 4 euro oplevert. Bij Binder liggen de kosten per cliënt per jaar lager (ongeveer 4.200 euro op basis van 95 bewoners), de maatschappelijke winst ligt dus wellicht nog veel hoger. De beschreven investering komt dus vooral terecht bij de gemeente en de maatschappij.²⁰

25

3.4 Maatschappelijke effecten Binder

Uit de interviews kwamen verschillende specifieke kenmerken van Binder naar voren die zowel positieve als negatieve maatschappelijke effecten hebben. Deze beschrijven we hieronder.

Inzet sociaal beheer in Binder door woningcorporatie Talis

Sinds de aanvang van het project zet woningcorporatie Talis sociaal beheer in. Gaandeweg het project is deze inzet zelfs vergroot met de komst van de sociaal beheerders. We zien dat de inzet van het sociaal beheer verschillende positieve maatschappelijke baten heeft. De vergrote inzet zorgde ervoor dat er een duidelijk aanspreekpunt is voor bewoners. Die stellen de aanwezigheid van de beheerders duidelijk op prijs. We zien dat de beheerders een belangrijke rol spelen voor de leefbaarheid en veiligheid binnen Binder. Dit is met name belangrijk voor dragende bewoners, omdat slechte leefbaarheid en veiligheid voor hen een drempel vormen om in Binder te gaan wonen, of hen stimuleren om zo snel mogelijk weer te vertrekken. Ook ondergraaft dit het imago van Binder.

We zien ook dat de sociaal beheerders een brug vormen van de woning naar de zorginstelling. Ze wijzen de weg naar professionele hulp en verlagen de drempel. Ook bieden ze zelf vaak kleinschalige hulp. De sociaal beheerder vertelt dat de grens echter soms lastig is om aan te geven. Ook heeft hij het idee dat het effect niet altijd positief is. Hij vertelt:

²⁰Ecorys '*MKBA brede aanpak dakloosheid – tussenrapportage fase 1 – februari 2021*': 16-21

“Sommige gasten komen echt elke dag even langs om een kletspraatje. Dat is fijn, maar soms ook lastig. Zo’n iemand kan dan even zijn ‘ei’ kwijt, maar heeft ook het idee dat hij/zij er weer aan gewerkt heeft. Terwijl wij denken: je hebt hulp nodig, maar dat neemt die persoon dan niet aan.”

Tabel 6: Effecten inzet sociaal beheer in Binder

(+ betekent: baten; - betekent lasten)

Effecten korte termijn	Belanghebbende
Extra personele inzet Talis	Woningcorporatie Talis (-)
Duidelijk aanspreekpunt voor bewoners	Bewoners (+) Woningcorporatie Talis (+)
Bieden hulp/grijpen in bij huurachterstanden	Gemeente (+) Talis (+) Bewoner (+) Zorgorganisaties (+)
Bewoners worden aangesproken wanneer zij asociaal gedrag vertonen: - Verbeterd leefbaarheid - Verbeterd veiligheid (hygiëne, voorkomt vandalisme etc.) - Vragende bewoners leren wat grenzen zijn	Bewoners (+) Omwonenden Binder (+) Woningcorporatie Talis (+)
Vergroten veiligheid: - Kunnen ingrijpen bij incidenten	Bewoners (+) Politie (+) Omwonenden Binder (+) Woningcorporatie Talis (+)
Nemen een deel zorgtaken over: - Kleinschalige hulp bieden (bv. door een gesprek) - Kunnen bewoners doorverwijzen (de weg naar professionele hulp wijzen)	Bewoners (+) Zorgorganisaties (+) Gemeente (+)
(Sommige) bewoners vermijden stap naar professionele hulp, omdat ze ‘genoeg’ hebben aan gesprekken met sociaal beheer	Vragende bewoners (-) Zorgorganisaties (-)

26

We zien dat de maatschappelijke baten van de inzet van sociaal beheer vooral terecht komen bij de bewoners zelf. We zien ook maatschappelijke baten voor de woningcorporatie, omdat zij tevreden huurders hebben en er minder fysiek onderhoud nodig is. Tegelijkertijd zien we dat de zorginstellingen en gemeente ook financiële baten hebben bij het sociaal beheer, omdat dit de aanspraak en druk op de zorg vermindert. De kosten komen terecht bij woningcorporatie Talis. Die zet bewust in op een ruime aanwezigheid van sociaal beheerders.

Verbinding zorginstellingen aan Binder

Vragende bewoners kunnen bij Binder wonen onder voorwaarde dat zij begeleid worden door een zorginstelling. De relatie tussen zorginstellingen wordt gecoördineerd door één coördinator die vast betrokken is bij Binder (projectcoördinator Sterker). Deze zorginstellingen staan daardoor in nauw contact met de medewerkers van Talis. Ook kunnen alle bewoners gebruik maken van de gesprekken van de sociaal werker (sociaal werk) en de schuldhulpverlener.

De hulpverleners identificeerden verschillende maatschappelijke effecten. Ze maakten hierbij onderscheid tussen effecten op de korte en op de lange termijn. Allereerst zien we dat de zorg

Ter illustratie - “Binder is geen magische oplossing waardoor alle problemen van bewoners verdwijnen. Bewoners vinden werk, maar verliezen het ook weer. Ze zijn soms nauwelijks bereikbaar. Maar ze hebben wel iets om op terug te vallen: namelijk woonruimte én ze blijven altijd een lijntje houden met de zorg.”
(projectcoördinator Sterker)

efficiënter wordt. Bewoners hebben minder hulp nodig dan voorheen (omdat ze al een woning hebben), maar ook omdat sociaal beheer een oogje in het zeil houdt. Daarnaast wordt de hulp die nog nodig is effectiever, omdat mensen in een stabiele (woon)situatie meer bereid zijn met hun overige problemen aan de slag te gaan. De ambulante hulpverlener vertelt: *“Je kunt veel effectiever bezig gaan met de andere problematiek. Je ziet dat hun woonzorgen geregeld zijn en hulpverlening beter beklijft bij jongeren.”*

Ook kan hulp die gericht is op sociale interactie direct in de praktijk worden toegepast. Het grootste effect dat benoemd werd, was de laagdrempeligheid van de zorg. Wachttijden worden vermeden en kleinschalige hulp wordt mogelijk. Met name de spreekuren lijken effectief. De sociaal werker vertelt:

Ter illustratie – *“Volgens mij is het uurtarief van specialistische hulp €75, terwijl dat van reguliere hulp €45,- is. Bovendien kosten de mensen die in het wijkteam werken en de aanmelding doornemen en de indicatie doorzetten ook geld. Als je voorkomt dat de indicatie überhaupt ooit nodig gaat zijn, scheelt dat dus nogal.”*
(Sociaal werker)

“Normaal hadden sommige van de (dragende) bewoners die ik zie anders een ambulante begeleider gekregen, maar dat hoeft, door mijn spreekuur, nu niet meer (...) Een aanmelding is voor veel mensen bovendien een grote stap. Bovendien zijn er bij de wijkteams wachtlijsten en moeten mensen dus soms maanden wachten voor ze de juiste hulp krijgen. Daarom zien dragende bewoners daar vaak van af.”

De spreekuren zorgen dat een preventieve aanpak mogelijk is en dat kleine issues op tijd aangepakt kunnen worden voordat er een groot probleem ontstaat.

De sociaal werker vertelt:

“Dragende bewoners hebben soms ook problemen. Dat zijn meestal hele ‘lichte’ vragen. De problemen uiten zich op dat moment vaak nog niet in gedrag, maar dat kan wel. Doordat ze [vragende en dragende bewoners] hun ei kwijt kunnen, wordt de spanning al verlicht. Als het probleem wat groter wordt, kan ik ze wat vaker zien zodat er stappen genomen kunnen worden. En uiteindelijk zie ik ze weer minder, omdat het dan weer goed gaat.”

Ter illustratie – *“Ik heb elke week 2 uur spreekuur in totaal. Daarin spreek ik verschillende bewoners met problemen. Als ze niet naar mij kunnen, moeten ze naar het wijkteam. 1 cliënt kost mijn collega (inclusief administratie) al gauw een aantal uur in de week. Dat scheelt waarschijnlijk dus wel in de kosten.”*
(Sociaal werker)

27

Op de lange termijn voorkomen deze maatschappelijke effecten volgens hulpverleners waarschijnlijk indicaties en verlagen ze de druk op specialistische zorg. Ook zullen minder mensen schulden opbouwen en in de bijstand terechtkomen.

Tabel 7: Effecten verbinding zorginstellingen aan Binder

(+ betekent: baten; - betekent lasten)

Effecten korte termijn	Belanghebbende
Efficiëntere zorg: <ul style="list-style-type: none"> - Vragende bewoners hebben minder zorg nodig - Zorgverleners besteden minder uur per cliënt, omdat beheerders ook een oogje in het zeil houden - [Sociaal werker] kan direct kleinschalige hulp bieden 	Vragende bewoners (+) Zorgorganisaties (+) Gemeente (+)
Betere uitwerking van de zorg: <ul style="list-style-type: none"> - Hulp beklijft beter als mensen een stabiele woonsituatie hebben - Bewoners kunnen hulp gericht op 'wonen', 'sociale interactie' en 'samenleven' toepassen in de praktijk 	Vragende bewoners (+) Zorgorganisaties (+) Gemeente (+)
Toegankelijker zorg die direct beschikbaar is: <ul style="list-style-type: none"> - Vermijden wachttijden voor eerste hulpmoment - Preventie van het ontstaan van een probleem - Er komt meer problematiek op tafel - Vroegsignalering - Minder kans op vergroten problematiek - Zowel dragende als vragende bewoners hebben laagdrempelige toegang tot (schuld)hulpverlening, waardoor problemen eerder gesignaleerd worden 	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Zorgorganisaties (+) Gemeente (+/-)
Minder kans op schulden of betalingsachterstanden	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Gemeente (+) Woningcorporatie (+)
De hulp is in sommige gevallen te laagdrempelig <ul style="list-style-type: none"> - Sommige bewoners maken de stap naar specialistische zorg niet, terwijl ze dat wel nodig hebben 	Vragende bewoners (-) Dragende bewoners (-) Maatschappij (-)
Extra personele inzet Sterker Sociaal Werk	Sterker Sociaal Werk (+) Gemeente (-)
Mogelijke effecten lange termijn	
Vermindering aantal indicaties	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Gemeente (+) Zorgorganisaties (+/-) Zorgverzekering (+)
Vermindering specialistische zorg	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Gemeente (+) Zorgorganisaties (+/-) Zorgverzekering (+)
Minder mensen in de bijstand	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Gemeente (+)
Minder mensen in de schuldhulpverlening	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Gemeente (+)
Meer mensen die zelfstandig kunnen wonen en hun leven kunnen inrichten	Maatschappij (+) Woningcorporatie (+)

28

De maatschappelijke baten lijken vooral terecht te komen bij de bewoners, de zorgorganisatie, de gemeente en de maatschappij. Maar ook de woningcorporatie profiteert van goede zorg, omdat veel van de bewoners haar toekomstige huurders zijn. De financiële baten komen vooral terecht bij de gemeente en zorgverzekeraars die zorgorganisaties financieren. De kosten zijn voor de gemeente, die de zorginstellingen subsidieert.

3.5 Magic Mix-wonen

Aan het begin van het project is er gekozen voor een 'Magic Mix', omdat dit in potentie een win-win situatie zou kunnen opleveren. Het zou de mogelijkheid bieden voor verschillende doelgroepen om *toch* huisvesting te vinden. Tegelijkertijd kunnen bewoners van elkaar leren en elkaar ondersteunen. De verschillende betrokkenen bij Binder zien het Magic Mix-wonen als een belangrijke basis voor de mogelijkheid om vragende bewoners een kans te geven zo zelfstandig mogelijk te wonen. *"Als er alleen vragende bewoners in Binder zouden wonen, dan zouden zij elkaar versterken in hun gedrag"*, vertelt de sociaal werker.

Het Magic Mix-wonen en de gedeelde voorzieningen zorgen ook dat hulpverleners hulp gericht op sociale interactie concreet kunnen maken. Hoewel de gedeelde voorzieningen als bijkomend effect hebben dat bewoners gestimuleerd worden op zoek te blijven naar een reguliere woning, zien de zorgverleners juist dat het samenwonen eigenlijk heel goed voor hen is. De ambulante begeleider vertelt: *"Ze willen allemaal zelfstandig, zodat ze niks hoeven delen met anderen."* De ambulante hulpverlener geeft aan dat veel bewoners eigenlijk niet door hebben hoe slecht isolatie voor hun ontwikkeling is. Voor zorgverleners biedt de Magic Mix kansen. Cliënten nemen voorbeelden mee uit de praktijk en kunnen opdrachten direct toepassen. De sociaal werker vertelt: *"Ik zie het echt als klaarstomen voor de echte wereld. Klaarstomen voor de volgende stap, zelfstandig wonen. Ze oefenen om te kunnen wonen."*

Ter illustratie - "Als je een cliënt hebt die moeite heeft met communiceren, dan kun je hem/haar een opdracht geven die hij/zij direct kan toepassen. De bewoners moeten samen een keuken schoonhouden. We kunnen dan een doel stellen, bijvoorbeeld, grenzen aangeven. En dan oefenen en bespreken we hoe je elkaar aanspreekt op overlast."
(Sociaal werker)

29

Dit ziet de ambulante begeleider ook. Ze vertelt: *"Ze kunnen soms balen van het samenleven, maar dat is er in het echte leven ook, dat je rekening moet houden met je buurman, buurt of wijk."* Daarnaast worden de eerste tekenen van een woonleereffect gezien. De wijkadviseur Talis vertelt: *"Als vragende bewoners samen koken met dragende bewoners dan zien ze hé, zo'n grote pan pasta kost maar 2 euro per persoon. Terwijl ze gewend zijn elke dag Thuisbezorgd te bestellen."* Ook leren bewoners elkaar beter begrijpen.

De betrokkenen zien vooral nog veel potentie voor de Magic Mix. Door de coronamaatregelen werd het effect van de Magic Mix volgens hen gedempt. Er wordt nu geëxperimenteerd met het koppelen van bewoners (maatjes) binnen Binder. Vooral op het gebied van community-building valt volgens de betrokkenen nog veel winst te behalen. De sociaal werker vertelt: *"Ik zie het wel, de verbinding onderling. Ik hoor ook regelmatig dat ze graag een gemeenschappelijke ruimte willen. Je ziet echt die binding."* Tegelijkertijd geeft de ambulante begeleider ook aan: *"Ik weet dat cliënten elkaar tegenkomen en ik zie dat ze wel dat ze met elkaar optrekken, maar in gesprekken met mij hebben ze het daar nooit over."* Ook de bewoners die wij zelf gesproken hebben gaven aan niet heel veel met hun burens op te trekken.

Tabel 8: Effecten Magic Mix

(+ betekent: baten; - betekent lasten)

Effecten korte termijn	Belanghebbende
Woonleereffect: - Vragende bewoners leren van medebewoners, doordat ze zien hoe zij hun leven invullen - Vragende bewoners leren functioneren in een samenleving	Vragende bewoners (+)
Vragende bewoners worden afgeremd in negatief gedrag door dragende bewoners	Vragende bewoners (+)
Dragende bewoners krijgen soms te maken met negatief gedrag: - Dit kan leiden tot onveilige situaties - Dit kan leiden tot een onveilig gevoel	Dragende bewoners (-) Talis (-) Politie (-)
Dragende bewoners moeten soms omgaan met bewoners die lastiger zijn in de omgang	Dragende bewoners (+/-)
Mogelijke effecten lange termijn	
Vermindert polarisatie	Maatschappij (+)
Meer mensen die zelfstandig kunnen wonen en hun leven kunnen inrichten (zonder extra professionele hulp)	Maatschappij (+) Gemeente (+) Woningcorporatie (+)

Tabel 9: Effecten Community-living

(+ betekent: baten; - betekent lasten)

Effecten	Belanghebbenden
Vermindering isolatieproblematiek: - Vermindert sociale isolatie - Vermindert eenzaamheid - Kans op ontstaan vriendschappen - Vergroten sociaal netwerk	Bewoners (+) Zorginstellingen (+) Gemeente (+) Zorgverzekeraars (+)
Automatische ontmoeting door gedeelde voorzieningen: Stimuleert woonleereffect	Bewoners (+)
Stimuleert doorstroming	Toekomstige bewoners (+)
Door snelle doorstroming minder commitment community-living	Huidige bewoners (-)
Bewoners hebben minder het idee in een volwaardige woning te verblijven	Bewoners (-)
Opbouwen van een stevig sociaal netwerk	Maatschappij (+)

Tabel 10: Effecten tijdelijkheid Binder

(+ betekent: baten; - betekent lasten)

Effecten	Belanghebbenden
Bewoners worden gestimuleerd om op zoek te gaan naar een 'reguliere' woning	Bewoners (+) Toekomstige bewoners (+)
Risico dat bewoners terugvallen op hun oude situatie: - extra inzet (deels) voor niks geweest	Bewoners (-) Gemeente (-) Maatschappij (-)

De maatschappelijke baten van het Magic Mix-wonen liggen vooral bij de bewoners en de maatschappij. Op de lange termijn heeft het Magic Mix-wonen de potentie om de zorg te ontlasten, maar ook om meer weerbare inwoners te creëren die een betere bijdrage kunnen leveren aan de maatschappij. Op dat moment komen de baten ook terecht bij de gemeente, woningcorporatie e.a.

3.6 Verbinding met de City Deal Kennisdeling

De City Deal kennisdeling, een initiatief van het ministerie van BZK, probeert kennis uit de praktijk op te halen en te delen met kennisinstellingen en andersom. Dit gebeurt onder andere door studenten uit allerlei studierichtingen te verbinden aan plekken in de stad waar zij stage kunnen lopen. In Binder lopen vanaf eind 2019 studenten stage die de opleiding Social Work volgen aan de HAN. Naar aanleiding van ons gesprek met de studenten identificeren we verschillende effecten van hun aanwezigheid. De belangrijkste taak die zij vervullen, is dat zij kunnen ondersteunen bij de community-building en dat zij heel toegankelijk zijn voor bewoners (ook door hun leeftijd). We spraken twee HAN-studenten die sinds begin 2019 stage in Binder liepen. Zij vertellen:

“Het is best wel lastig om de bewoners te bereiken. De meesten zijn best wel op zichzelf en schuw. Corona heeft ook niet geholpen. Het beste werkt het om iets met eten te organiseren. Bijvoorbeeld hamburgers eten of een kerstdiner organiseren. Dan gaan we gewoon buiten staan en dan kom je bewoners vanzelf tegen. Ook muziek maken vinden bewoners leuk, dan blijven ze plakken.”

Daarnaast maken ze verschillende verslagen en doen zij onderzoeken binnen Binder. De studenten gaven wel aan dat de coronamaatregelen hun mogelijkheden ernstig beperkt hebben. De begeleider van de HAN-studenten vertelt dat er daardoor ook nog geen studenten uit andere studierichtingen zijn aangesloten. Ze ziet daarvoor echter wel potentie (bv. studenten accountancy of rechtsbijstand). Ook het samenwerken met de zorginstellingen en het sociaal beheer zou nog kunnen worden verbeterd. Volgens de studenten is er bijvoorbeeld nog onvoldoende terugkoppeling van resultaten. Omdat er geen actieve samenwerking is met de hulpverlening kunnen studenten signalen die ze in het contact met bewoners oppikken niet terugkoppelen met de hulpverlening. Ook worden actuele vraagstukken en dilemma's waar de hulpverleners of het sociaal beheer tegen aanlopen nog niet met de studenten gedeeld. Dit zou een potentiële kans zijn om de praktijk van Binder te verbeteren.

31

Tabel 11: Effecten inzet HAN-studenten

Effecten	Belanghebbenden
Stageplekken voor studenten	Studenten (+) Universiteiten en Hogescholen (+)
Ondersteunen bij community-building: - Versterken effecten community-living - Leuke activiteiten voor bewoners	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Talis (+)
Zijn heel toegankelijk voor bewoners: - Opbouwen sociaal netwerk - Kunnen een brug vormen tussen bewoner en hulpverlening/sociaal beheer (dit kost de hulpverlener wel extra tijd)	Vragende bewoners (+) Dragende bewoners (+) Sterker (+/-)
Rapporteren: - Maken evaluaties die kunnen leiden tot verbeterpunten - Identificeren knelpunten en blinde vlekken	Sterker (+) Talis (+)
Beperking privacy bewoners	Bewoners (-)

De maatschappelijke effecten van de verbinding met de City Deal Kennisdeling komen terecht bij de bewoners, maar ook bij Sterker sociaal werk en Talis doordat ze hen werk zouden kunnen ontnemen.

3.7 Wat valt ons op?

- De financiële kosten en baten zijn zo goed als mogelijk op rij gezet. De kosten per bewoner komen neer op een kleine 4.000 euro per jaar per bewoner. Kosten zitten vooral in huurafdracht (aan RVB), in beheer en in (opmerkelijk) hoge nutskosten. Kosten van zorgmedewerkers zitten hier niet in.
 - Het is de vraag waartegen je deze kosten afzet. In vergelijking met een 'gewone' huurflat met 110 bewoners zijn ze hoog, want verlieslatend. In vergelijking met andere alternatieven (in een instelling, dakloos, in onwenselijke thuissituatie) zijn ze laag.
 - Binder vormt een goede tussenstap tussen 'gewoon' (zelfstandig of onzelfstandig) wonen, en begeleid wonen, met zorg.
 - Een uitgebreide maatschappelijke MKBA van Magic Mixprojecten bestaat niet. Wij hebben zo goed als mogelijk opbrengsten en lasten benoemd.
 - De maatschappelijke baten van Binder zijn ontegenzeggelijk aanwezig. Deze komen bij tal van verschillende partijen terecht, bewoners voorop. De maatschappelijke kosten komen voornamelijk bij twee partijen terecht, de gemeente en woningcorporatie Talis.
 - De ervaring laat zien dat sociaal beheerders hard nodig zijn in een complex als dit.
 - Veel maatschappelijke baten zijn moeilijk in geld uit te drukken: zelfvertrouwen creëren, rust bieden, structuur in het dagritme brengen, omgangsvormen oefenen, leren wonen, et cetera. Allemaal kwaliteiten die Binder in zich draagt.
 - Een belangrijke eigenschap van een Magic Mix-project is de onderlinge ontmoeting. Corona heeft dit in hoge mate belemmerd. Alle verwachtingen hieromtrent kunnen nu pas van start gaan. Het Magic Mix wonen kan in de toekomst wellicht ook sociaal beheer uit gaan sparen als dit beter loopt.
- 32
- De sociale beheerders zetten nu, onder andere door corona, nog weinig in op het versterken van onderlinge banden tussen bewoners (het community-gevoel). Dit komt echter ook omdat het niet helemaal duidelijk lijkt wie van de verschillende partijen (gemeente, Sterker sociaal werk of de woningcorporatie) hier eigenlijk verantwoordelijk voor is.
 - De koppeling van lichte zorg aan Binder werkt preventief en ontlast zo de zwaardere zorg. Dat spaart tijd en kosten uit.
 - Concentratie van 'zorgcliënten' is efficiënt voor de zorgverleners: het spaart tijd uit.
 - Het valt op dat er veel wordt ingezet op het 'ondersteunen' van bewoners (bijvoorbeeld door zorg). Dit heeft nu al een positieve uitwerking. Maar er wordt minder ingezet op het stimuleren van zelfredzaamheid (bijvoorbeeld door kleinschalige verantwoordelijkheden in Binder). Daar ligt nog winst.



4 Referentieprojecten

In Nederland zijn enkele tientallen projecten waar verschillende doelgroepen door elkaar wonen. Het precieze aantal is niet bekend. Het gaat om:

- kleine en grote projecten,
- twee doelgroepen of een mix van verschillende doelgroepen,
- verschillende motieven en uitgangspunten, vanuit verschillende organiserende partijen,
- nieuwe gebouwen of hergebruik van een oud pand,
- gebouwen midden in een woonwijk, of buitenaf,
- steden en dorpen.

Kortom, hét Magic Mix-project bestaat niet, en hét referentieproject voor Binder evenmin. Hierna behandelen we vijf projecten wat uitgebreider, die enigszins vergelijkbaar zijn.

Voordat die op de volgende bladzijde vervolgen, noemen we kort nog een paar andere projecten, die mogelijk ook interessant (kunnen) zijn voor Binder, maar die we verder niet hebben geselecteerd:

- Het **Bruishuis in Arnhem**. Interessant hier zijn de vorm (hoge flat), met ruim 100 bewoners. Met veel zelfbeheer. Buurtfuncties in de plint. Nabij Nijmegen.
- Hetzelfde geldt voor **Akker 71, eveneens in Arnhem** in Malburgen. Dit is een vergelijkbaar gebouw met een vergelijkbare geschiedenis en functie als Bruishuis, met een wat andere invulling van buurtvoorzieningen.
- **Humanitas in Deventer**. Hier wonen enkele studenten in een verzorgingshuis, betalen geen huur, en doen veel met de bewoners. Dit is misschien wel het bekendste Magic Mix-project in het buitenland, want het weet internationaal veel publiciteit te genereren. Succesvol, maar het aantal studenten is beperkt, en de hoofdgroep zijn vooral senioren.
- Het **ORKZ in Groningen**. Dit was begin jaren '80 het grootste kraakpand van Nederland en nu al jaren in bezit van corporatie Nijestee, met veel eigen voorzieningen en zelfbeheer door (de 226) bewoners. Interessant is de gehoorde opmerking: *“Af en toe praat ik aan de bar met bewoner X, die niet weet hoe hij 'het leven' moet aanpakken. De volgende dag gaat hij dan weer voortvarend aan de gang. Zeker, dat spaart zorg uit”*. Dit pand wijkt echter af van Binder.
- **Startblok Riekerhaven in Amsterdam** heeft sinds 2016 ruime aandacht gekregen binnen Nederland. Hier wonen in prefab units 500 vooral studenten en statushouders door elkaar. Nadien zijn en worden nog een tiental woonprojecten gerealiseerd, zoals SparkVillage, Startblok Wormerveerstraat, Startblok Zeeburg, Actagebouw, Stek-Noord, en andere. Allemaal tijdelijk, de meeste in prefab nieuwbouw, de meeste in een mix voor studenten en statushouders. Door De Key, Rochdale, Ymere en andere corporaties. Amsterdam is een grotere schaal, maar van de systematische aanpak valt te leren.

Hierna gaan we uitgebreider in op vijf projecten die qua omvang, doelstelling, gebouw en/of mix van doelgroepen (enigszins) vergelijkbaar zijn, en waarvan het meest te leren is voor Binder:

- De Driftkikker, Leiden
- Genderhof, Eindhoven
- De Jozef, Alphen aan den Rijn
- De Short Stay Facility, Dordrecht
- Majella Wonen, Utrecht
- Een mislukt project: hoe kan het verkeerd gaan, en wat moet je dus (niet) doen?

Bij elk project kijken we wat ons opvalt en we kunnen leren voor Binder.

4.1 De Driftkikker, Leiden



In Leiden stelt corporatie Ons Doel woonruimte beschikbaar voor mensen die uitstromers zijn uit Beschermd Wonen. Deze mensen wonen gemengd met niet-zorgbehoevenden. Er is in de samenleving een groep mensen die het redt met een kleine beetje zorg en aandacht. Een woonvorm tussen 24-uursopvang, en zelfstandig wonen is er echter nauwelijks, terwijl daar wel degelijk behoefte aan is. Dat, terwijl dit de zwaardere zorg zou kunnen ontlasten en/of voorkomen.

In Leiden zijn 8 projecten, die (enigszins) als tussenvorm betiteld kunnen worden. Ze variëren in grootte, van 4 tot 100 woningen. Het gaat zowel om nieuwbouw als om bestaande bouw. Alle woningen zijn zelfstandige eenheden, wat huurtoeslag, indien nodig mogelijk maakt. Het grootste project is dat met 100 woningen aan het Nico van der Horstpark. Dit is een project in prefab nieuwbouw, waar statushouders en studenten samenwonen.

Begin 2020 startte project De Driftkikker; een woongroep in een oude verbouwde school, aan de Driftstraat (vandaar de naam). Er zijn 14 zelfstandige eenheden in de normale verhuur (ca. 25m², ca €460), en 6 kleine eenheden, die worden verhuurd aan (jonge) cliënten van Cardea, de zorggroep voor jongeren tot 23 jaar. Er zijn afspraken gemaakt met de drie regionale zorggroepen, waaronder Cardea. De jongeren in de Driftkikker kunnen toe met minder zorg. De gemeente geeft voor deze vorm van zorgopvang een lagere zorgindicatie, omdat cliënten minder begeleiding krijgen. Dat betekent dat Cardea ook minder middelen ontvangt van de gemeente. Het is een opvang die in zit tussen intramuraal en ambulante, qua begeleiding en ook qua bekostiging.

Een element dat bijdroeg aan draagvlak in de buurt, was de handhaving van het karakteristieke schoolgebouw. Zo werd het tenminste gebruikt. In één van de zelfstandige appartementen woont een 'ervaringsdeskundige' beheerder. Die woont gratis en regelt in ruil alle beheerzaken voor Ons Doel. Volgens de betrokkenen is het duidelijk dat je maatschappelijke kosten uitspaart. Dat is echter nooit precies aan te tonen. Het heeft ook te maken met je rolopvatting. Er wonen mensen die je als een lastige groep kunt betitelen en die kosten nou eenmaal meer geld dan gemiddeld. De kosten zijn ongeveer gelijk verdeeld tussen gemeente en corporatie, maar je kunt geen starre afspraken maken voor de doelgroep waarover we het hebben.

Wat leren we voor Binder:

- Huisvesten van een lastige doelgroep kost nou eenmaal meer geld; accepteer dat.
- Een gemengd wonen project spaart lichte begeleiding uit; hoeveel is niet te kwantificeren.
- Een ervaren bewoner woont om niet en regelt beheerzaken.

4.2 Genderhof, Eindhoven



Genderhof in Eindhoven is een voormalig verzorgingshuis van Archipel met 190 woningen. Vanwege de wijziging in de zorgregelgeving kon Archipel er bijna geen nieuwe ouderen meer huisvesten. In 2014 besloten woningcorporatie Wooninc. en Archipel om ook andere doelgroepen toe te laten. In de plint zijn diverse voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte en een wasserette. De instroom van nieuwe groepen leidde tot een betere benutting van bestaande voorzieningen. Extra investeringen waren nauwelijks nodig, wat financieel gezien het project rendabel maakt. De bezettingsgraad is nagenoeg 100%. In 2015 won Genderhof de Inspiratieprijs Flexwonen; een eerder sloopbesluit staat op de helling. Het zijn vooral studenten en arbeidsmigranten die zich aanmelden, maar ook andere doelgroepen worden gehuisvest: gescheiden mensen zonder kinderen, starters, expats, GGZ-cliënten, ex dak- en thuislozen en mensen die huisvesting dicht bij werk zoeken. Nieuwe bewoners krijgen een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal twee jaar. Het zijn zelfstandige tweekamerwoningen die in grootte wat verschillen, maar de huur is overal gelijk, 485 euro per maand. Daar komen bij 90 euro service- en 120 euro energiekosten. Huurtoeslag is mogelijk.

36

Nieuwe bewoners worden gescreend. Ze moeten op een respectvolle manier met andere bewoners omgaan, bereid zijn zich in te zetten voor anderen, mogen geen kinderen hebben en moeten voor een sociale woning in aanmerking komen. Er mogen maximaal 2 mensen in een woning wonen. De nieuwe bewoners worden met name op voordracht van andere bewoners aangedragen. Er is veel onderling contact, zoals samen koffie drinken, een potje biljarten, tafeltennissen of samen voetbal kijken. Sommige huurders werken als vrijwilliger in de ontmoetingsruimte. De Genderhof wordt gepresenteerd als wonen voor iedereen die een tijdelijke woning nodig heeft. Dit valt beter dan een project alleen voor arbeidsmigranten of alleen statushouders.

Binnen Genderhof is één zorgpartij actief, GGzE, die 20 woningen huurt voor beschermd/begeleid wonen voor cliënten met een psychische stoornis. GGzE betaalt daar de reguliere huur voor. Als tegenprestatie zorgen ze voor een dagbestedingsproject 'De Slappe Band' in het gebouw, waar fietsen gerepareerd worden tegen een kleine vergoeding. Ook verkopen ze fietsen aan de bewoners. GGzE organiseert 3 keer in de week een inloop voor cliënten, andere bewoners en omwonenden. GGzE krijgt hier een gemeentelijke subsidie voor. De aanwezigheid ter plekke vergemakkelijkt persoonlijk klantcontact. Bij calamiteiten, betalingsproblemen of zorgvragen zijn er korte lijnen met het wijkteam van 'WijEindhoven'. De vragen zijn vaak tijdelijk; mensen weer even op de rit helpen. Corporatie Wooninc. verhuurt de woningen en faciliteert de andere zaken in het gebouw. De uitvoering daarvan ligt bij de zorgpartij. Een voor wat hoort wat principe. Alles gebeurt met gesloten beurzen.

Wat leren we voor Binder:

- In de plint vinden veel ontmoetingen plaats.
- Bewoners kunnen nieuwe bewoners voordragen.
- Genderhof presenteert zich als woonruimte voor alle soorten spoedzoekers.
- Zorgpartij GGzE is zichtbaar aanspreekbaar in het gebouw voor iedereen.

4.3 De Jozef, Alphen aan den Rijn



In het voormalig verzorgingstehuis St. Joseph wonen sinds begin 2018 zo'n 100 spoedzoekers. Eigenaar is woningcorporatie Woonforte, die het vertrek van zorgpartij ActiVite aangreep om in het centraal gelegen gebouw een woonexperiment te starten. In De Jozef wonen zo'n 100 mensen met verschillende achtergronden: studenten, jongeren, mensen die net gescheiden zijn, statushouders en (op de bovenste verdieping) mensen die woonbegeleiding of zorg thuis krijgen. De onderste drie verdiepingen worden regulier verhuurd, op de vierde etage wonen mensen beschermd onder begeleiding van twee zorgpartijen: Prodeba en De Binnenvest.

Op de onderste drie verdiepingen zijn 79 zelfstandige één- en tweekamerstudio's, met een keukenblok en eigen sanitair, en een netto huurprijs van 513 euro per maand. Bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract, dat varieert van drie maanden tot maximaal twee jaar. Bij de inschrijving spreekt Woonforte de verwachting uit dat iedereen elkaar helpt en samen prettig wil wonen. Kandidaten moeten ingeschreven staan als woningzoekend. Er wordt geloot uit de reacties. De politie screent kandidaten op een criminaliteitsverleden, iets wat al gemeld wordt bij het woningaanbod en dan volgt een kennismakings- en verwachtingengesprek. Kinderen en huisdieren zijn niet toegestaan. De huismeester van Woonforte werkt intensief samen met een vrijwillige huismeesterbewoner. Hij beheert een groepsapp voor onderlinge klusjes en houdt een zwartboek bij van overlast gevende bewoners. Na een waarschuwing volgt een gesprek op het kantoor van Woonforte. Woonforte vindt het belangrijk dat mensen die een steuntje in de rug nodig hebben een goede plek hebben om te wonen en zich kunnen ontwikkelen. In een van de garages is een timmerwerkplaats, die wordt gerund door twee bewoners van De Binnenvest. In ruil hiervoor doen zij klein herstelwerk aan het pand en onderhouden zij de tuin.

Op de begane grond is ruimte voor allerlei maatschappelijke initiatieven en activiteiten voor en door bewoners. Zo zijn er een buurtrestaurant, een kledingbank, huiswerkbegeleiding, wijkcoaches van ondersteunings- en welzijnswerk en een taalschool. De activiteiten zorgen voor bedrijvigheid in De Jozef. Activiteiten staan ook open voor ouderen in de omliggende 'aanleunwoningen', en buurtbewoners. De wijkcoaches van welzijnsorganisatie 'Tom in de buurt' verzorgen de ambulante begeleiding van bewoners met lichte zorg- of begeleidingsvragen. Tom in de buurt houdt kantoor in De Jozef zelf. Gesprekken hoeven daardoor niet noodzakelijk aan huis plaats te vinden.

Wat leren we voor Binder:

- Een van de bewoners is vrijwillige huismeester.
- Bewoners doen licht werk in en om het gebouw.
- Veel activiteiten op de begane grond.
- Buurtwelzijnswerk houdt kantoor in de Jozef.

4.4 De Short Stay Facility (SSF), Dordrecht



De SSF is het oudste gemengd wonen complex in het land. Het bestaat al vanaf 1997 en wordt, na wat aanloopproblemen, al jaren gezien als een succesverhaal. Opmerkelijk is daarom dat pas een jaar of zes, zeven geleden het Magic Mix-concept in andere steden belangstelling kreeg, terwijl de SSF in Dordrecht dus al jarenlang draaide.

De SSF is een voormalig verzorgingshuis in een woontoren in de wijk Wielwijk in Dordrecht. Er zijn 189 kamers, klein, maar wel zelfstandige eenheden (15 m²). Een deel wordt gemeubileerd verhuurd. Eigenaar is corporatie Woonbron. Kenmerkend is een brede mix aan doelgroepen: arbeidsmigranten, studenten, statushouders, scheidingsgevallen, ggz-cliënten. Kandidaat bewoners melden zich spontaan of worden aangedragen vanuit verschillende zorghoeken, maar ook werkgevers plaatsen er regelmatig groepen werknemers voor een aantal maanden. Bij alle partijen wordt de mix gewaardeerd en al vroeg was duidelijk dat het samenbrengen van uitsluitend mensen met problemen niet werkt.

38

Een combinatie van uiteenlopende categorieën bewoners zorgt voor evenwicht.

De mix heeft ook een bedrijfsmatig voordeel. De woontijd is kort (maximaal twee jaar), en de meesten halen die termijn niet eens. Soms komen er tegelijk (en plotseling) veel wooneenheden beschikbaar, terwijl 'de leveranciers' niet altijd evenveel geschikte mensen kunnen 'aanbieden'. Door uit zeer veel verschillende vaatjes te tappen, wordt het exploitatierisico gespreid, is de constatering van de verhuurder. Ze zitten altijd bijna vol. Bovendien heeft de mix van lastige groepen met studenten en andere dragende groepen het project een positiever imago gegeven. Voor een mooi onbedoeld effect zorgt de dagelijkse aanwezigheid van geestelijke gehandicapten van Gemiva, die een dagbesteding hebben in een aantal voorzieningen in de plint van het gebouw. Zij bevorderen een ontspannen sfeer in het complex.

De corporatie werkt in SSF Dordrecht met gele en rode kaarten. De huisregels worden stevig nageleefd. Na twee waarschuwingen en een rode kaart vindt snel huisuitzetting plaats.

Wat leren we voor Binder:

- Commercieel en sociaal denken combineren. Verdienen waar het kan om uit te geven waar het moet.
- Iedereen kan er komen wonen. Dat vermijdt een negatief imago.
- Een omvangrijk netwerk van doorverwijzende organisaties zorgt voor een hoge bezettingsgraad.
- Een helder en duidelijk beheerbeleid.
- Dagelijkse aanwezigheid van mensen met een verstandelijke beperking werkt ontspannend.

4.5 Majella Wonen, Utrecht



Majella Wonen in Utrecht is een initiatief van woningcorporatie Portaal en de Tussenvoorziening, een stichting die zich inzet voor uitstromers uit de zorg en ex dak- en thuislozen. Door de extramuralisering ziet Portaal de laatste jaren een verhoogde opgave voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. De praktijk is dat deze bewoners dikwijls niet in staat zijn om zelfstandig te wonen, met name financieel (schulden). Dit project stelt hen in staat dit langzaam te leren.

Portaal haalde 2 oude flats uit de sloopvoorbereiding, knapte ze eenvoudig op en verhuurt ze sinds 2016 als een gemengd wonen project. Het project heeft een duur van 15 jaar, wat eventueel verlengd kan worden. Majella is een vervolg op 2 eerdere projecten in Utrecht: 't Groene Sticht in Leidsche Rijn en Parana in Overvecht.

De 2 flats tellen samen 67 zelfstandige woningen, waarvan de helft aan vragende en de helft aan dragende bewoners wordt verhuurd. De laatsten krijgen meteen een regulier huurcontract, de eersten een omklapcontract, dat bij een goede bewoning na maximaal 3 jaar wordt omgezet. Huren liggen momenteel op ongeveer 350-480 euro, voor zelfstandige woningen in wisselende grootte van 25-55m².

De Tussenvoorziening begeleidt de vragende bewoners. Zij kunnen een nieuwe start maken via het Housing First-principe. Hierdoor krijgen ex-daklozen direct woonruimte op voorwaarde van inkomensbeheer. Zij betalen zelf de huur en verzorgen zelf hun huishouden, met intensieve begeleiding. Het doel is dat zij na drie jaar zelfstandig kunnen wonen met een eigen huurcontract.

De dragende bewoners zijn mensen met een grote sociale betrokkenheid die gemiddeld een dagdeel per week een actieve bijdrage willen en kunnen leveren aan de leefsituatie in het gebouw en de woonomgeving. Ze worden op motivatie geselecteerd. Ze moeten ingeschreven staan bij Woningnet en recht hebben op een sociale huurwoning. Er wordt niet beoordeeld op inschrijvingsduur.

Vragende en dragende bewoners wonen door elkaar en vormen samen een woonvereniging. Majella vormt een stap tussen intramuraal en extramuraal wonen. In 2017 won Majella Wonen de Innovatieprijs i-Opener.

Wat leren we voor Binder:

- Het project vormt een succesvolle tussenstap tussen beschermd en zelfstandig wonen.
- Gemotiveerde dragende bewoners zorgen voor de contacten. Dit vermindert de zorgbehoefte.
- Iedereen heeft een regulier huurcontract, of kan dat 'verdienen'.

4.6 Tot slot: en wat als het onderling vertrouwen verdwijnt?

Onderstaand voorbeeld is anekdotisch en logischerwijs geanonimiseerd opgeschreven, maar wel echt gebeurd. Een voorbeeld van hoe het niet moet gaan. En hoe ontwikkelingen in Binder per se niet moeten gaan.

Alweer een aantal jaren geleden werkten in een stad in het zuiden des lands gemeente en woningcorporatie intensief samen om een project met sociaal wonen en andere functies in een vroeg naoorlogse woonbuurt van de grond te krijgen. De leefbaarheid zou worden verbeterd, het vormde een aanvullende woonvorm op de toch wat eenzijdige woningvoorraad van de wijk, er zouden verschillende (soorten) mensen bij elkaar komen wonen, met ontmoetingsfuncties en -ruimtes voor de buurt. De 'vergeten' buurt kreeg extra beleidsaandacht, aandacht die de laatste jaren vaak elders had gelegen. Met een heldere maatschappelijke behoefte, een duidelijke doelstelling en in goed onderling vertrouwen werd een plan opgesteld. Dat werd gepresenteerd in een stampvol en bedompt cafézaaltje, en werd enthousiast onthaald door de buurtbewoners.

De schop ging bij wijze van spreken al bijna de grond in, toen er van hogerhand werd ingegrepen. De corporatie ging fuseren met een grotere, uit een andere stad, en daar werden prioriteiten anders gesteld. De nieuwe corporatie hamerde op harde en meetbare afspraken op alle onderdelen ('die lantaarnpaal, dat zijn niet onze kosten!'). Het uiteindelijke gevolg was dat het project werd afgeblazen; bewoners waren, eufemistisch gesteld, 'teleurgesteld'. De twee betrokken en erg bevlogen medewerkers van zowel corporatie als gemeente, samen verantwoordelijk voor het hele project, waren hevig gefrustreerd; een jaar later hadden beiden een andere baan gezocht.

40

Jaren later zagen we toevallig dat er een rapport was opgesteld, over dezelfde buurt, met precies dezelfde probleemanalyse, en een vergelijkbaar plan. Maar wel met veel wrevel, scepsis en wantrouwen bij buurtbewoners.

Wat leren we voor Binder:

- Regel niet alles dicht.
- Ga uit van onderling vertrouwen.
- Beweeg mee op lokaal enthousiasme.
- Hou het goede vast!

5 Conclusies en aanbevelingen

De vragen die aan ons werden voorgelegd, vatten we als volgt samen:

- Evalueer Binder tot dusver
- Wat valt jullie op?
- Wat zijn financiële en maatschappelijke kosten en baten?
- En bij wie liggen die?
- Wat (zouden) we kunnen leren van ervaringen elders?
- Hoe kan Binder beter?

Onze conclusies en aanbevelingen hebben we gegroepeerd langs vier lijnen:

- 1) Binder als woonplek
- 2) Binder als ontmoetingsplek: het gemengd samen wonen en leven
- 3) Binder als vangnet
- 4) Organisatie en proces



Ad 1) Binder als woonplek

Binder is een mooi initiatief dat woonruimte biedt in een goedkoop segment aan ruim honderd mensen die anders een slechte, een problematische of helemaal geen woonplek zouden hebben. Dat geldt zowel voor de vragende als de dragende bewoners. De laatste groep vindt echter wel sneller iets anders. Voor de vragende groep is de eigen, zelfstandige woonruimte dikwijls een verademing. *Housing First*, als basis om (de vaak aanwezige andere) problemen aan te pakken. Dat merken medewerkers, zorgverleners, onze gesprekspartners en bewoners zelf: rust, zelfvertrouwen, leven op de rails zetten, basis, zekerheid, gevoel van eigenwaarde; allemaal basale behoeften waaraan Binder tegemoet komt. Ook ontlast Binder de zorg en vermindert op de korte en de lange termijn sociale problematiek (zoals depressies, schulden of verslavingen). Verder draagt Binder bij aan een veiliger samenleving (plus voor politie), omdat er minder dak- en thuislozen zijn. Dit alles zijn plussen voor de maatschappij.

Binder kan wel beter. Het betonnen gebouw zelf is al geen schoonheid ('product van zijn tijd'), de uitstraling is kil, de entree is troosteloos, de buitenruimte oogt nogal stenig en wat luguber, het hek sluit af van de straat, de andere zijde is winderig en de gangen zijn kaal. Veel bewoners zijn blij om er te komen wonen, maar echt als een tijdelijke, bijna 'nood' plek. Bewoners willen dikwijls snel weer weg en dragende bewoners kunnen dit vaak ook. Dat is voor de continuïteit binnen de groep niet bevorderlijk.

Aanbevelingen:

- De gemeente is hoofdhuurder en wil het gebouw aankopen. Als dat is gelukt, zijn extra investeringen aan te raden. (Over de laagbouw, zie volgende punt).
- Verbeter de entree en de uitstraling. Meer kleur, warme ontvangst, indruk voor buitenstaanders. Verplaats de entree naar de oude entree aan de stationszijde, en maak van de huidige entree een nood- of achteruitgang voor overdag.
- Stimuleer zelfwerkzaamheid om gangen te verfraaien.

- Stimuleer meer continuïteit in de groep bewoners bijvoorbeeld door te overwegen de tijdelijke huurcontracten af te schaffen. De woonruimte is van zichzelf zodanig dat de meesten toch al binnen afzienbare tijd zullen vertrekken. Tijdelijke contracten stimuleren de dragende bewoners weg te gaan, terwijl je die langer zou willen vasthouden. En het biedt de vragende bewoners onrust; juist hen wil je meer zekerheid bieden.
- Maak het wonen in Binder fijner, en maak bewoners trots om in Binder te kunnen wonen.
- Overweeg differentiatie tussen de verdiepingen aan te brengen. Bijvoorbeeld meer voorzieningen, grotere kamers, zelfstandige woonruimte, hogere huren op de bovenste verdieping. Of gemeubileerde kamers voor tijdelijke werkers. Of verhuur een verdieping aan beschermd wonen voor mensen met een psychische beperking. Differentiatie biedt kansen om verschillende doelgroepen aan te trekken, en te behouden, en het biedt bewoners de kans om door te stromen naar een 'mooiere' woonruimte.

Ad 2) Binder als ontmoetingsplek voor gemengd wonen

Binder is meer dan louter huisvesting; mensen wonen er samen met andere mensen. Een groot pluspunt is dat voor veel van de (vragende) bewoners dit samen wonen een nieuwe ervaring is. Een aanzienlijk deel van de vragende bewoners heeft weinig of slechte ervaringen met het omgaan met andere mensen, met rekening houden met elkaar, met wat anderen normale omgangsvormen vinden. 'Oefenen voor de echte wereld', werd het treffend genoemd. Bovendien lopen veel bewoners met allerlei vaak kleine praktische vraagjes rond, waarop medebewoners zo een antwoord kunnen geven. Gemengd wonen projecten kunnen aanspraak geven, gezelligheid bieden en eenzaamheid tegengaan. Lang niet alle bewoners zijn daarop gesteld, maar veel andere wel. Het Magic Mix-wonen draagt bij aan de ontwikkeling van kwetsbare bewoners.

42

Ook hier kan Binder beter. Binder is op dit moment niet ingericht om ontmoeting te creëren. De gezamenlijke ruimten zijn ingericht als een plek om te gebruiken (koken, wassen, douchen, verplaatsen), maar niet om in te leven. Tegelijkertijd zien wij veel mogelijkheden om dat samenleven in de gemeenschappelijke ruimten wel te stimuleren. Als de laagbouw samen met de hoogbouw in eigendom komt, biedt dit, daarnaast, goede mogelijkheden om daar allerlei voorzieningen in aan te brengen die Binder zouden kunnen versterken. Sommige voor de hele stad (café, ontmoetingsruimte, werkplekken; kijk naar de referentieprojecten). Wellicht ook te runnen door bewoners, of zorgcliënten, of mensen met een dagbesteding.

Aanbevelingen:

- Overweeg op een aantal gangen de keukenapparatuur (batterij met kooktoestellen) te verminderen, en in plaats daarvan een tafel met 6-8 stoelen te plaatsen.
- Geef aan iedere gang de mogelijkheid om zelf de voorhal (tussen de trap en de gang) (of een plek die de bewoners zelf geschikter achten) in te richten. Stel een beperkt budgetje beschikbaar voor kringloopwinkelaankopen.
- Probeer in te zetten op Binder als een woonplek waar je trots op bent i.p.v. alleen een tijdelijke woonplek, om de continuïteit in de groep te bevorderen. Dat kan zowel met concrete activiteiten (die het wonen leuker maken; zeker na corona), en met gerichte communicatie.
- Gebruik de laagbouw voor voorzieningen voor bewoners en buitenstaanders (stations-betaalbaar-grandcafé?).
- Een idee voor een hostel klinkt goed. Zeker op die plek.
- Gebruik de bestaande receptiebalie als aanspreekpunt voor alle medewerkers van het hostel, gemeente, zorg, welzijn, Talis en HAN. Een apart kantoor kan dan dienen voor persoonlijke gesprekken. De gemakkelijke inloop en toegankelijkheid van de medewerkers zijn van grote

waarde. In de receptie word je 'van je werk afgehouden door aanspraak', maar dat is dan ook juist de bedoeling.

- Maak iemand verantwoordelijk voor de opbouw van de 'community'. Een gemeenschap opbouwen gaat niet vanzelf.

Ad 3) Binder als vangnet

De kracht van Binder voor de vragende bewoners, en daarmee voor de Nijmeegse samenleving, is dat je zelfstandig kunt wonen, met een achtervang. Intramuraal woon je niet zelfstandig, en in een gewoon huis woon je niet beschermd. In Binder woon je zelfstandig, maar er is echt een vangnet, je wordt in de gaten gehouden en er is zicht op je. Bovendien kom je niet in een onoverzichtelijke bureaucratie terecht, maar je kunt direct geholpen worden. Dit geldt voor de vragende, maar ook voor veel van de dragende bewoners. Dat is echt een meerwaarde.

Het Magic Mix wonen draagt bij aan de weerbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners. Het onderlinge contact en het dagelijkse 'kletspraatje' tussen bewoners onderling doet een aantal lichte problemen verdwijnen. Dat geldt ook voor de toegankelijke lichte zorg in de vorm van spreekuren. Daardoor wordt de zorg in zijn totaliteit ontlast zonder dat dit extra inzet vanuit zorginstellingen kost. Dat levert de bewoners en de samenleving als geheel een maatschappelijke baat op, en bespaart op (kostbare) zorgkosten.

Een risico is het omgekeerde: sommige bewoners blijven hangen in de lichte zorg die ze binnen Binder zelf krijgen (spreekuur, of medebewoners), terwijl ze wellicht meer specialistische zorg nodig hebben.

Aanbevelingen:

- Geef bewoners in Binder de kans om te groeien door hen bepaalde verantwoordelijkheden te geven of in de toekomst zelfs een baan (bv. in een hostel of restaurant).
- Een snelle beschikbaarheid van woonruimte mag geen belemmering zijn om te werken aan een prettig leefklimaat voor bewoners, en een fijn 'gemeenschapsleven'.
- Als het gemeenschapsleven sterker is, zou je momenten kunnen organiseren waarop bewoners ervaringsverhalen delen (die bv. wel specialistische hulp hebben aangenomen). Of waar specialistische hulp iets komt uitleggen.
- Je kunt activiteiten organiseren waarbij de 'bekende gezichten' (sociaal beheer, Sociaal werker, de ambulante begeleider etc.) af en toe ook aanwezig zijn om vertrouwen op te bouwen.

43

Ad 4) Proces en organisatie

Binder kost de gemeente en Talis geld, en levert maatschappelijke meerwaarde voor hen, en (vooral) voor veel andere partijen, de bewoners voorop. Dit is ook een kwestie van rolopvatting. Het is onontkoombaar dat 'lastige groepen bewoners' nou eenmaal meer kosten dan 'gewone burgers'. Als de overtuiging bestaat dat huisvesting voor hen een goede zaak is, zullen die kosten voor rekening moeten worden genomen.

Binder levert ook meer werk op. Een gemengd wonen-project met veel vragende bewoners vereist selectie aan de poort en een strak beheer. Extra toewijzing, extra selectie- en motivatiegesprekken, een snelle doorstroming, meer toezicht; het levert allemaal extra werk op. En dus meer kosten. Het is goed dat één (of twee) personen aanspreekpunt zijn voor alle professionals.

Het gemengd wonen van dragende en vragende bewoners levert ongetwijfeld meerwaarde op, wat onder andere resulteert in het afhandelen van kleine probleempjes en minder beroep op zwaardere zorg. Logistiek is het efficiënt dat verschillende cliënten bij elkaar wonen.

Aanbevelingen:

- Overweeg een rol te geven aan betrokken bewoners. Dat kunnen vrijwilligers zijn, het kunnen ook ervaringsdeskundige bewoners zijn die tegen gereduceerde huur wonen. Zij kunnen allerlei kleine werkzaamheden verrichten, variërend van hulphuismeester tot kleine onderhoudswerkzaamheden of meehelpen in de gezamenlijke ruimten beneden.
- Overweeg dat bewoners zelf nieuwe bewoners kunnen voordragen. Straal uit dat alle groepen spoedzoekers er plezierig kunnen wonen.
- Motivatie en selectie aan de poort zijn nodig. Je mag niet zomaar in Binder wonen; je moet iets voor anderen willen doen.
- Zodra leefbaarheid en veiligheid het woonplezier ondermijnen, is een strak beheer nodig, met snelle uitplaatsing van overlastgevers als nodig.
- Overweeg een 'Binder-II', kleiner van schaal, met de (iets) 'zwaardere' gevallen, met meer begeleiding. Als eerste opstap voor die groep tussen intramuraal en 'de echte wereld'; mogelijk Binder als volgende stap. Mensen die te veel zorg nodig hebben, passen niet in Binder.
- Werk blijvend aan community building. Dat is belangrijk in een gemengd wonen-project met veel kwetsbare bewoners, en komt (en blijft) niet automatisch op gang. De HAN-studenten kunnen hier een mooie ondersteunde rol in nemen, zeker nu corona meer ruimte lijkt te bieden, maar kunnen voor deze taak niet de verantwoordelijkheid dragen. Zolang er een groot verloop is van actieve (vaak de dragende) bewoners, zal een extra inzet nodig blijven.
- En misschien wel het belangrijkste: werk door in onderling vertrouwen en probeer niet alle (maatschappelijke) kosten en (maatschappelijke) opbrengsten precies door te rekenen en in exacte cijfers te vangen. Dat ondergraaft het project.

Bijlage 1: het Proces

Om het project Binder te realiseren en organiseren zijn er voorafgaand aan het project verschillende afspraken gemaakt, partijen betrokken en rollen verdeeld. Hieronder gaan wij in op deze afspraken en beschrijven welke partijen hierbij een rol speelden.

Partijen

Er zijn veel verschillende partijen betrokken bij Binder. Hieronder staat een overzicht.

Partij	Functie
Rijksvastgoedbedrijf	Eigenaar gebouw
Gemeente Nijmegen	Huurt het gebouw van het Rijksvastgoedbedrijf
Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA)	Eerste huurder gebouw
Woningcorporatie Talis	Huurt het gebouw van de gemeente Verantwoordelijk voor: beheer en exploitatie, onderhoud, werving dragende bewoners en selectie en plaatsing bewoners
Huischmeesters	Hielp Talis aan het begin met het beheer van Binder
Sterker sociaal werk	Coördinatie zorg. Verantwoordelijk voor: Werving en selectie vragende bewoners en begeleiding vragende bewoners (R75, individuele ambulante begeleiding, begeleiding groep, dagbesteding)
Bindkracht10	Verleent samen met Sterker sociaal werk hulpverlening aan vragende bewoners (individuele ambulante begeleiding, begeleiding groep, dagbesteding, schuldhulpverlening)
SWT: sociaal wijkteam Nijmegen (onderdeel Sterker Sociaal werk)	Onderdeel van Sterker sociaal werk. Doorverwijzer mogelijke vragende bewoners
HAN (hoge school Arnhem en Nijmegen)	Binder biedt studenten <i>social work</i> aan de HAN stageplekken
Jeugdfact	Doorverwijzer mogelijke vragende bewoners
Nunn	Doorverwijzer mogelijke vragende bewoners
SSHN (studentenhuisvesting Nijmegen)	Doorverwijzer (ex-)studenten als 'dragende bewoner'
Architectuurcentrum Nijmegen	Heeft in samenwerking met de gemeente Nijmegen de tuin opgeknapt
Bureau Stala	Heeft in samenwerking met de gemeente Nijmegen de tuin opgeknapt.

45

Afspraken en rolverdeling - financiën

De financiën worden beschreven in het hoofdstuk 3 'kosten en baten analyse'.

Afspraken en rolverdeling – de selectieprocedure

De gemeente Nijmegen en woningcorporatie Talis stelden voorafgaand aan het project verschillende randvoorwaarden voor de selectie van bewoners:²¹

1. De woningen zijn met name bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar.
2. De woningen zijn deels bedoeld voor urgenten die niet geholpen worden door de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) van de gezamenlijke woningcorporaties.

²¹ Collegevoorstel 26 juni 2018.

3. De huurcontracten zijn flexibel (kortlopend). De huurtermijn is 6 maanden tot maximaal 5 jaar.
4. De woningen zijn bedoeld voor mensen die in acute huisvestingsnood verkeren.
5. De woningen zijn bedoeld voor mensen die minstens 3 jaar woonachtig zijn in de (omgeving van) gemeente Nijmegen in de afgelopen 10 jaar (maatwerk is mogelijk).
6. De verdeling is 40% vragende bewoners en 60% dragende bewoners.

Een dragende bewoner moet aan verschillende 'eisen' voldoen om zo genoemd te kunnen worden. Allereerst moet een dragende bewoner geen ondersteuning nodig hebben. Daarnaast moeten ze een daginvulling (studie of werk) hebben. Ook moeten ze een goede buur willen zijn en het leuk vinden om gezamenlijk te wonen. Optioneel kunnen ze een taak vervullen in beheer of bij Binder. Bewoners wonen alleen.²² Studenten en/of net afgestudeerden die niet (meer) in aanmerking komen voor huisvesting van de SSHN komen alleen bij uitzondering in aanmerking voor huisvesting in Binder. Een randvoorwaarde is dat zij een maatschappelijke of zorg gerelateerde opleiding volgen als hbo Social Work of aanverwant.²³ (Deze laatste voorwaarde is later versoepeld).

Een vragende bewoner moet individuele of groepsbegeleiding hebben. Ook is het wenselijk dat zij regelmatig een dagbesteding hebben. Dit is geen harde eis, maar wordt door de beheerders wel gestimuleerd. Ook zij moeten een goede buur willen zijn en het leuk vinden om gezamenlijk te wonen. Optioneel kunnen ze een taak vervullen bij Binder.

46

Bij de start van het project is Talis verantwoordelijk voor de werving van de 'dragende' bewoners. Deze worden gezocht via 'Entree'. Dit is een platform van bijna 20 woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen, waarop sociale huurwoningen die vrijkomen worden aangeboden.²⁴ Mensen die ingeschreven staan bij Entree kunnen reageren op de advertentie van Binder. Vervolgens vraagt Talis om een aanmeldformulier in te vullen. Mocht de dragende bewoner voldoen aan de randvoorwaarden, dan wordt hij of zij uitgenodigd voor een gesprek met de wijkadviseur van Talis.

Sterker sociaal werk is verantwoordelijk voor de werving van de 'vragende' bewoners. Vanuit het netwerk van Sterker sociaal werk kunnen vragende bewoners zich aanmelden. Zij worden hier vaak op gewezen door hun begeleiders. Sterker sociaal werk bekijkt aan de voorkant of vragende bewoners voldoen aan de randvoorwaarden. Vervolgens gaat de projectcoördinator Sterker samen met de wijkadviseur Talis in gesprek met de potentiële bewoners. In dit gesprek wordt gekeken of de bewoner past binnen Binder, en ook naar welke hulp de bewoner nodig heeft.

Afspraken en rolverdeling - Beheer

Talis is verantwoordelijk voor het dagelijkse (sociale) beheer van Binder en zet hiervoor aan het begin van het project de wijkadviseur Talis fulltime in. De wijkadviseur Talis is naast de selectieprocedure verantwoordelijk voor het oplossen van mankementen in het gebouw en het aanspreken van bewoners met een huurachterstand. Daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt voor bewoners met vragen. Ook controleert hij of bewoners zich houden aan de huisregels van het gebouw en dat de gezamenlijke ruimtes netjes blijven. De wijkadviseur Talis geeft aan dat ze, in tegenstelling tot commerciële partijen, coulanter zijn naar bewoners. Er wordt maatwerk geleverd per bewoner. Bewoners worden niet direct uitgezet op het moment van huurachterstand of het niet nakomen van afspraken. Er wordt samen met

²² Contract Talis 2019.

²³ Werkproces Magic Mix.

²⁴ www.entree.nu

de bewoners gezocht naar oplossingen en nieuwe afspraken. Ook als dat eerder mislukt is. Desalniettemin zijn er wel grenzen. Bij aanvang werd er daarnaast gebruik gemaakt van de kennis van 'De Huischmeesters'. Dat is een sociale ondernemer met ervaring in het beheer van gemengd-wonen-projecten. Uitgangspunt van De Huischmeesters was het werken met een positieve business case. Talis heeft tips en tricks overgenomen, maar wilde zich wel iets coulanter opstellen.

Afspraken en rolverdeling - Zorg

De gemeente Nijmegen schakelde bij de start Sterker sociaal werk in om de zorg die verschillende bewoners ontvangen te coördineren. Sterker sociaal werk stelde hiervoor de projectcoördinator Sterker 24 uur per week aan. De projectcoördinator Sterker is naast de selectie van vragende bewoners verantwoordelijk voor de afstemming met de verschillende zorgaanbieders in het gebouw. Ook zorgt hij dat Binder-bewoners de weg naar de zorgverlening weten te vinden.