



Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein

Betreft: Advies over 'gemengd wonen' Meanderpark

Datum: september 2023

Contact: h.bakker@nieuwegin.nl

Geacht college,

Hierbij ontvangt u een (ongevraagd) advies van de Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein dat gaat over 'gemengd wonen' in wooncomplex Meanderpark.

De Adviesraad Sociaal Domein heeft er voor gekozen om daar waar zorg en wonen bij elkaar komen ervaringen van de doelgroep te verzamelen. Daarmee geven wij invulling aan de belangrijkste taak van de Adviesraad, namelijk om de doelstelling van het beleid van de gemeente te toetsen aan het effect dat het beleid heeft op de inwoners.

Wij hebben met grote belangstelling de ontwikkeling gevolgd van de totstandkoming van het wooncomplex Meanderpark in het voormalige gemeentehuis. Wij zien dit als een voorbeeldproject voor de gemeente waar het gaat om het samenbrengen van zorg en wonen voor meerdere doelgroepen binnen één wooncomplex. Een groot wooncomplex bovendien met allure en een hoge woonkwaliteit, waarbij voor een fors aantal speciale doelgroepen op relatief korte termijn huisvesting kon worden gerealiseerd. Alle redenen voor de gemeente Nieuwegein en direct betrokken woon-/zorgpartners om uitermate trots te zijn dat dit is gelukt.

Eind 2021 is de Adviesraad gestart met een onderzoek naar de ambities van het project en het welbevinden en de beleving door de bewoners. Hoe functioneert het project en wat zijn de ervaringen van de gebruikers? De Adviesraad heeft kennis genomen van diverse publicaties over Meanderpark en is in november 2021 begonnen met het interviewen van bewoners, de woonvereniging, de communitycoach en medewerkers van de direct betrokken instanties.

Een complicatie die zich in de periode van het onderzoek heeft voorgedaan zijn de gevolgen van corona en met name lock down per november 2021. Dit heeft een desastreus effect gehad op de communitybuilding. Juist de beginfase van woninginrichting, samen klussen/inkopen doen en zo meer is een ideale basis voor het verkrijgen van de beoogde sociale samenhang. In plaats daarvan werden bewoners letterlijk opgesloten in hun appartement. Dit effect en de gevolgen daarvan laten we buiten beschouwing in de aanbevelingen die wij doen voor vergelijkbare toekomstige projecten, omdat het hier immers een situatie betreft die niet kon worden voorzien.

Wij hebben er voor gekozen om in ons advies juist de ervaringen en de beleving *van de bewoners* zo herkenbaar mogelijk weer te geven. Daarnaast hebben wij ook de deskundigheid binnen de Adviesraad aangewend om de ervaringen van de bewoners te plaatsen binnen de bredere context, ambities en doelstellingen, van dit project.

Ambities en doelstellingen van het project

Het Meanderpark betreft 250 sociale huurwoningen met 1- 2- en 3-kamerappartementen totaal geschikt voor circa 300 à 350 bewoners. De woningen zijn opgeleverd in de tweede helft 2020 waarbij de appartementen zijn toebedeeld aan de volgende doelgroepen:

- 150 Starters (met verplichting tot 4 uur per week inzet voor sociale activiteiten)
- 25 Statushouders, inmiddels deels vaste bewoner, deels vertrokken
- 25 dakloze mensen; De Tussenvoorziening (deels ook gezinnen)
- 50 "overig": personen met een psychische kwetsbaarheid t.b.v. Lister

De doelstelling van het project wordt door woningcorporatie Portaal als volgt geformuleerd:

"Gemengd wonen biedt bewoners positieve ervaringen en een sociaal netwerk. Iedereen leert van elkaar. Het is het oude buurtgevoel: naar elkaar omkijken en helpen wanneer dat nodig is. Portaal zorgt ervoor dat (...) een mix van groepen huurders ontstaat. Mensen die begeleiding nodig hebben en mensen die dat niet nodig hebben en zelfstandig wonen. Deze laatste groep draagt bij aan het goed samenleven en dient als vraagbaak, netwerk en steun. In gemengd wonen projecten kijken mensen naar elkaar om."

Het Meanderpark stond leeg en was direct beschikbaar. Een unieke kans voor de gemeente om kantoren om te vormen naar woningen. De beslissing van partijen en gemeente om het Meanderpark te bestemmen voor dit project is begrijpelijk. Toch betogen wij in dit advies dat een project van een dergelijke grote omvang in het licht van de achterliggende ambities is af te raden. Bij deze kritische kanttekening, moet tegelijkertijd gezegd worden dat het wooncomplex er goed bij staat, de leefbaarheid nagenoeg niet in het geding is en in algemene zin positiviteit overheerst over het project.

De door ons gesignaleerde verbeterpunten /leerpunten zijn gericht aan de gemeente én de betrokken partijen. Wij zien voor de gemeente een regiefunctie, waar andere betrokken partijen hun eigen verantwoordelijkheid hebben binnen het project.

De leerpunten/verbeterpunten die wij in dit advies benoemen zijn bedoeld voor alle betrokken instanties, waarbij we de gemeente als verantwoordelijke voor het gehele project aanspreken. Vanuit onze zes verbeterpunten en leerpunten halen wij tenslotte drie aanbevelingen die ons inziens van belang zijn bij het opzetten van vergelijkbare projecten in de toekomst.

Daarnaast adviseren wij de gemeente de betrokken instanties bij dit project bij elkaar te brengen en samen te werken aan een oplossing van problemen.

Verbeterpunten/leerpunten

1) Zorg bij gemengd wonen voor een goede start van de communitybuilding

1.1 De combinatie met huisvesting van vluchtelingen/statushouders is een extra belasting bij het bouwen aan een community.

Om de communitybuilding een maximale kans van slagen te geven, zou het Meanderpark idealiter een gemeenschappelijk en gemengd wooncomplex moeten zijn.

De combinatie met de huisvesting van vluchtelingen/statushouders zorgt door de grote taal-/cultuurverschillen voor uitsluiting en/of afzondering. In algemene zin hebben de starters en de andere bewoners al moeite om zelf een nieuwe start te maken en is met name het taalprobleem van vluchtelingen voor de bewoners die bijdragen aan de opbouw van de gemeenschap te veel gevraagd.

1.2 Halverwege de bouwfase al direct starten met de verhuur werkt averechts op communitybuilding.

Samen klussen, inkopen en dergelijke zijn motoren voor de sociale samenhang. Op enig moment was één vleugel van het Meanderpark klaar. De rest van het complex was één grote bouwplaats. De toegankelijkheid en kwaliteit van het omliggend terrein was onvoldoende woongereed. De ambitie van Portaal om zo snel mogelijk tot verhuur van de opgeleverde appartementen over te gaan, heeft averechts gewerkt op de ambitie om van begin af aan een sterke Woonvereniging en sociale samenhang te kunnen realiseren.

2) Zorg voor een goede ondersteuning van de bewonersvereniging mét communitycoach

2.1 Bestuurs- en commissieleden zijn overbelast: support door alle betrokken instanties is noodzaak.

Het serieus nemen en het maximaal ondersteunen van de bewonersvereniging is absoluut noodzaak. De veelal jeugdige bewoners/bestuursleden hebben nog weinig of geen ervaring. Zij zijn deels nog studierend, deels net begonnen met werken. Er wordt veel van het bestuur en de commissieleden gevraagd. De starter van nu heeft een druk leven, weinig vrije tijd en dat maakt de ruimte voor de vrijwilligersinzet klein. Tegelijkertijd dragen de bestuurs- en commissieleden een grote verantwoordelijkheid, die niet altijd passend is bij hun jeugdigheid en vrijwillige inzet.

Het is goed dat de ballotage van starters primair bij het bestuur van de bewonersvereniging is belegd, maar wij signaleren wel dat dit bestuur geconfronteerd wordt met een dreigende miscommunicatie en mogelijk zelfs intimidatie. Het achterliggend planconcept is door de tijd en personele wisselingen onvoldoende bekend bij de vanuit volkshuisvestelijke hoek betrokken instanties, die daarmee hun ondersteunende taak onvoldoende kunnen waarmaken. In algemene zin raken de trekkers van de communitybuilding hierdoor uitgeblust.

Het serieus nemen en maximaal ondersteunen van de bewonersvereniging zien wij als een zaak van het grootste belang. Dat geldt voor alle organisaties. Er dient blijvende aandacht te zijn voor de sociale context van gemengd wonen, aandacht die nu dreigt weg te zinken. De gemeente steunt urgenten, wat haaks staat op het proces van intake. Het is te verwachten dat eind 2023 de vereniging en daarmee tevens de meeste activiteiten-commissies geen trekkers meer hebben. Het moeizaam tot stand gekomen 'communitygebouw' stort dan in elkaar.

2.2 De communitycoach is onmisbaar.

Volkshuisvestelijke, juridische en sociaal deskundige ondersteuning (zoals kan worden geboden via de Woonbond) is essentieel en dient duurzaam te worden geborgd.

Het 'startersbestuur' van de woonvereniging kan niet zonder een professionele communitycoach. Zonder ondersteuning krijgt de acceptatie en gelijkwaardigheid onvoldoende plaats in het krachtenveld van betrokken organisaties. Het bestuur moet qua status, kennis en algemeen functioneren versterkt en in bepaalde situaties afgeschermd worden, daar waar oneigenlijke bejegening op de loer ligt.

3) Zorg voor een gedegen woningtoewijzing via ballotage

3.1 Contractverplichting is noodzaak om de sociale inzet van dragers te borgen.

In de strijd om een woning, doen dragers 'alles' om een appartement te bemachtigen. Eenmaal huurder, is men vaak niet aanspreekbaar voor de afgesproken en uitdrukkelijk beloofde sociale inzet. Essentieel is het contractueel borgen van een stok achter de deur, ingeval de bewuste starter zich op geen enkele wijze inzet voor de community, daar waar een veelheid aan activiteiten en commissies zijn opgetuigd.

Er dient een clause te worden opgenomen, dat het huurcontract na 1 jaar wordt opgezegd, ingeval men weigert de afgesproken 4 uur in de week sociale inzet te leveren.

Wanneer er appartementen leeg komen, moet de bewonersvereniging direct een nieuwe kandidaat aanleveren. Door de forse mutatiegraad vereist dit maandelijks inzet om 2 á 4 bewoners aan Portaal te kunnen voorstellen. Portaal doet vervolgens de juridische/volkshuisvestelijke toets. Voor Portaal lijkt het belang van het voorkomen van leegstand voorop te staan, waardoor te weinig oog is voor de eis van communitybuilding bij toewijzen van woningen. Levert de bewonersvereniging niet, dan vindt instroom via Portaal plaats, zoals ook anno 2020 bij oplevering van het wooncomplex het geval was.

3.2 Communitybuilding dient leidend te zijn bij het proces van woningtoewijzing.

In het proces van woningtoewijzing dient de sociale inzet van de dragers leidend te zijn. Dus niet snelle verhuur of het voorrang geven aan urgenten. Geef de bewonersvereniging de tijd en de ruimte om een voorraad aan te leggen van geschikte dragers, de bewoners die actief bijdragen aan de communitybuilding.

Daarbij is het van belang dat Portaal de inzet van het bestuur van de bewonersvereniging ook in dit opzicht waardeert en ondersteunt. Het bestuur dient in het proces van woningtoewijzing ons inziens meer expliciet ondersteund te worden. Als positief punt wordt gezien dat de sociaal beheerder zich optimaal inzet voor het versterken van de sociale adhesie in het complex.

4) Zorg voor een borging van de programmering

4.1 Het concept van gemengd wonen en communitybuilding dreigt te verdwijnen in de tijd.

Om de bestaande programmering ook voor de toekomst te behouden, is borging noodzakelijk. Voor alle bijzondere doelgroepen geldt: desgewenst kunnen 'uitstromers' blijven wonen, of ergens anders gaan wonen. Lister en De Tussenvoorziening huren appartementen van Portaal. Als een bewoner geen (of beperkt) ondersteuning meer nodig heeft, dus zelfstandig kan wonen en weer de regie heeft over zijn/haar leven en daar blijft wonen, dan wordt de woning 'omgeklapt' en huurt de bewoner zelfstandig van Portaal. Dat betekent, dat er op termijn alleen nog huurders van Portaal zullen wonen, al of niet met kinderen.

Ons bleek niet, dat betrokken partijen de programmering monitoren of borgen. De gemeente Nieuwegein zou via een jaarlijkse verslaglegging van Lister, De Tussenvoorziening en Portaal een en ander kunnen sturen/bewaken. Overigens is het onduidelijk of de gemeente borging van de oorspronkelijk overeengekomen programmering belangrijk vindt.

5) Zorg voor noodzakelijke voorzieningen en beheer van het omliggend (semi) publiek domein

5.1 Noodzaak: het realiseren van een speelvoorziening voor kinderen tot 6 á 8-jaar.

In het complex worden (éénouder-)gezinnen ingeplaatst. Echter speelvoorzieningen ontbreken. Daar is schreeuwend behoefte aan. Portaal stelt daarvoor geen budget te hebben en de gemeente stelt dat het geen openbaar gebied betreft. Daarmee laten deze partijen de bewonersvereniging in de kou staan. Het jeugdige bestuur weet de weg niet om externe kostendragers te traceren, nog afgezien van het feit dat corporaties een wettelijk vastgesteld Leefbaarheidsbudget hebben. Het is klip en klaar dat Portaal maar ook de gemeente in gebreke blijven.

5.2 Oneigenlijk gebruik omliggend terrein door derden.

Het afvalscheidings-/containersysteem is gesitueerd aan de oostzijde van het complex. Echter het Meanderpark ligt in een bedrijfsgebied. Er worden bedrijfsbusjes voor het gebouw geparkeerd en het dumpen van bedrijfsafval bij de containers was te voorspellen. Dat zijn effecten die afstralen op het Meanderpark en haar bewoners. Een imposant gebouw met mooie appartementen, echter met negatieve en van te voren bekende omgevingsfactoren, waar de gemeente het lijkt af te weten. Verloedering ligt op de loer. Het is een kwetsbaar wooncomplex, zowel vanwege het gebruik als de vreemde locatie.

De vraag kan gesteld worden waarom de gemeente daar geen maatregelen treft als bijv. verbodsbepalingen op de terreingrens, verbaliseren e.d.

5.3 Bewoners die onder het plat dak wonen klagen over oververhitting. Dit is een technisch mankement. Geadviseerd wordt om een zogenaamd 'warm-dak-constructie' aan te brengen.

6) Zorg voor een goede samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid van de betrokken instanties

6.1 Gezien de doelgroep en het planconcept is ondersteuning van de bewonersvereniging door de gemeente noodzaak. Er moet een helder aanspreekpunt zijn vanuit de gemeente.

De gemeente laat regelmatig zien trots te zijn op het Meanderpark. Tegelijkertijd is de gemeente nauwelijks betrokken bij het wel en wee van het Meanderpark. Het Meanderpark dient gezien de grootte beschouwd te worden als een wijk. De wijkcoördinator dient breder te worden ingezet en meer persoonlijk te worden betrokken bij het versterken van de sociale samenhang en het inbedden van inclusie in de wijk Plettenburg. Die aansturing op leidinggevend niveau ontbreekt, projectambities worden op ambtelijk niveau niet geborgd.

6.2 De gemeente reageert te extreem als er zich iets voor doet.

Meanderpark is een zelfstandige wijk met circa 300 bewoners waarvan een deel met psychische kwetsbaarheid. Op een enkel incident na, is de leefbaarheid en veiligheid goed op orde. De wijkagent is in het maandelijks overleg 'op afroep' aanwezig. Dat gaat goed, de beleving bij avond/nacht is positief, de veiligheid is in het omliggend (semi-) publiek domein en het parkeerdek voldoende geborgd.

Echter als er zich een keer een incident voor doet, lijkt het Meanderpark onder een vergrootglas te liggen. Dat doet volgens bewoners afbreuk aan de status en hoogstaande woonkwaliteit van dit mooie wooncomplex.

6.3 Het versterken van de community zou het hoofddoel moeten zijn van Portaal (in samenwerking met andere betrokken partijen).

Bij het inplaatsen van nieuwe bewoners is communitybuilding leidend. Borging van het planconcept stuurt het verhuurproces. Daarbij dienen initiatieven als bijvoorbeeld functiemenging om meer ontmoeting te organiseren, te worden ingezet.

Er moet door de betrokken partijen creatiever worden gekeken naar werk en inkomen versus communitybouw. Functiemenging (als willekeurige voorbeelden; een kapsalon in de hal, een gemeenschappelijke wasserette, een horecapunt met buitenterras voor de gehele wijk om ontmoeting te realiseren etc.) zorgt er voor dat de mogelijkheid tot ontmoeten beter tot zijn recht komt. Kijk daarbij bijvoorbeeld ook naar leer-/werkomgeving en WMO dagbesteding. Mogelijk kan Movactor een rol nemen in het versterken van de buurthuisfunctie in Meander, zodat de integratie in de wijk en inclusie kunnen worden versterkt.

Het bestuur van de (jeugdige) bewonersvereniging moet veel minder worden belast. Dus geef ook vanuit Portaal de nodige ondersteuning. De communitycoach is binnen dit planconcept onmisbaar. Wellicht dat in de nabije toekomst de participatiemedewerker van de wijk Plettenburg door Portaal kan worden opgepakt, gehuisvest in het Meanderpark?

6.4 Lister; de organisatie in het Meanderpark is te weinig betrokken.

De clientèle van Lister wil graag met allerlei commissies en activiteiten meehelpen. Maar waar is Lister, bij de broodnodige ondersteuning? De bewonersvereniging, commissies en overige actieve bewoners worden daardoor extra belast.

Wij signaleren bij de organisatie van Lister dat de kennis van het planconcept niet altijd aanwezig is, wat mogelijk te wijten is aan de versnipperde personeelsinzet en personele wisselingen.

6.5 De Tussenvoorziening: binnen het Meanderpark is het organiseren van inclusie de uitdaging.

Het is een groot voordeel dat De Tussenvoorziening een kantoor heeft in Meanderpark. Dat brengt dagelijks de nodige contacten en zicht op het functioneren van de clientèle. Feit is dat zij nog niet deel nemen aan de community.

De Tussenvoorziening kent de meest intensieve begeleiding. Die personen wonen in één vleugel, waar wel "gespikkeld" is ingeplaatst, dat wil zeggen dat de wooneenheden verspreid zijn door het gebouw. Hier is de sociale samenhang per gang essentieel, meer nog dan de deelname aan activiteiten/commissies. De veiligheid om burens aan te spreken, suiker te vragen, vereist hier wel een zekere inzet. Het is sociaal gezien de meest moeilijke doelgroep. Meer en goed op de doelgroep afgestemde initiatieven zijn nodig.

6.6 De relatie tussen De Tussenvoorziening en Gemeente Nieuwegein (inclusief Geynwijs)/WIL moet verbeteren.

Dakloosheid is voor Geynwijs/WIL een onbekend fenomeen, daar waar in de gemeente Utrecht de adviezen en werkwijzen van De Tussenvoorziening worden geaccepteerd.

In onze gemeente lijkt sprake te zijn van wantrouwen/onbegrip tussen de partijen. Geynwijs hanteert 9 varianten indicatiestelling. Het lijkt een bureaucratische manier van werken. De gemeente hanteert 3 uur/week/cliënt aan ondersteuning. Daar waar De Tussenvoorziening overleg moet voeren met andere partijen (vaak multi-probleem-casus), een forse boekhouding moet bijhouden, begeleidingsplannen moet

opstellen/actualiseren, evaluatierapportages enz. enz. Concreet betekent dit dat 1 á 2 uur fysiek contact per week resteert.

De vraag kan gesteld worden, waarom de werkwijze van Utrecht niet wordt gekopieerd? Wellicht kan een uitwisselingstraject plaatsvinden of een onafhankelijk cliëntondersteuner (Sociaal Raadslieden) worden ingeschakeld?

Advies met betrekking tot samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid

Ons algemene advies aan de gemeente is de betrokken instanties bij elkaar te brengen en samen te werken aan een oplossing van problemen. Regie vanuit de gemeente is in onze ogen gewenst, waarbij de gemeente ook mede kan investeren in ondersteuning en gewenste openbare voorzieningen.

Aanbevelingen voor toekomstige vergelijkbare projecten

1. De massa van het Meanderpark is te groot.

De geïnterviewde personen spreken allemaal over 50 tot maximaal 100 wooneenheden. Sociale controle, betrokkenheid, overzicht en herkenbaarheid vereisen een kleiner bouwtype.

2. De locatie is voor de beoogde sociale cohesie ongeschikt.

Inclusie is voor dit type planconcept/bewoners één van de eerste vereisten. Inbedding in de wijk of liever nog in de buurt is essentieel.

3. Communitybuilding moet leidend zijn bij het proces van woningtoewijzing.

Het gekozen proces van woningtoewijzing in casu verhuurvereisten gebaseerd op communitybuilding is prima. Vanaf de start van de verhuur en de jaren daarna dient het gekozen proces (met de ballotage via de bewonersvereniging) door de corporatie blijvend serieus te worden genomen.