PORTAAL

Welkom thuis

Twee jaar Meanderpark:

een tussenstand en eerste zicht op maatschappelijke kosten en baten



“Bij Portaal zetten we in op inclusieve buurten, stimuleren we omkijken naar elkaar en kijken we niet weg van problemen in de samenleving. Veel wijken staan onder druk en de meest kwetsbare mensen moeten zich in sociaal opzicht vaak maar zien te redden. Wij bieden bij de gemengd wonen-projecten voor die kwetsbare mensen meer dan alleen een dak boven je hoofd. Een plek waar je gezien wordt en er mag zijn. Er is ruimte om te herstellen en te participeren naar eigen vermogen.

Er is door alle betrokken partners veel extra inzet op het creëren van die welkome omgeving. Nu er meerdere projecten zijn gerealiseerd is er ook de vraag over hoe krijgen wij een sluitende business case? Hierdoor kunnen we meer inzicht krijgen welke onderdelen meer aandacht nodig hebben en aan welke we niet zoveel aandacht hoeven te besteden. Daar gaat dit onderzoek over. Ook voor ons om met partners een gesprek aan te gaan wat de kosten en baten zijn van een gemengd wonen project.”

Inhoud

Aanleiding en aanpak 4

De bevindingen in 7 vragen 7

1. Wat werkt in dit gemengd wonen-project? 7
2. Welke maatschappelijke effecten heeft het project? 8
3. Wat kan nog beter? 8
4. Welke investeringen zijn nodig? 8
5. Welke incasseringen zijn er? 11
6. In hoeverre zijn de investeringen en incasseringen kwantificeerbaar en te beoordelen als business case? 12
7. Welk vervolgonderzoek is waardevol? 13

Reflectie 16

Bijlage: betrokkenen 18

Bijlage: verder lezen 19



Aanleiding en aanpak

De aanleiding voor dit verkennende onderzoek is drieledig:

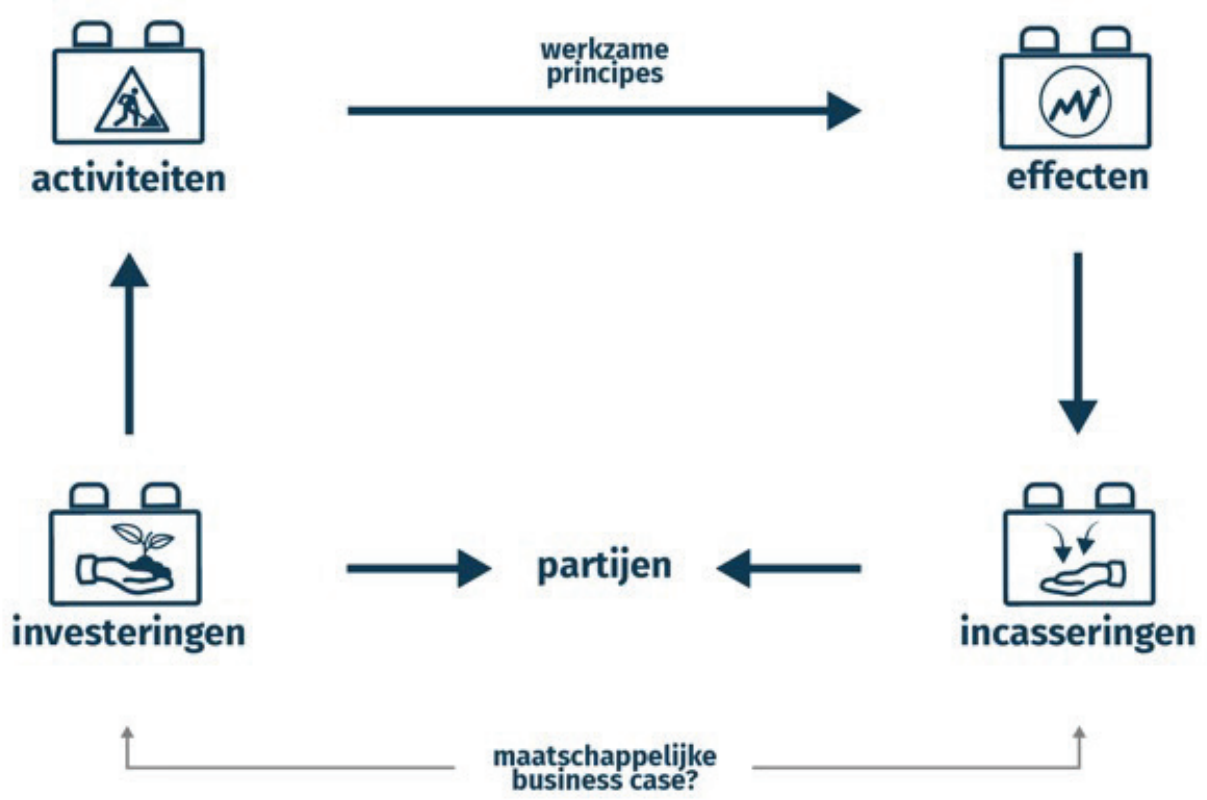
- Portaal investeert al geruime tijd in diverse gemengd wonen-projecten. Dit doet ze om een bijdrage te leveren aan de grote maatschappelijke opgave van het huisvesten van kwetsbare groepen. Daarom is ze als woningcorporatie ook benieuwd naar de maatschappelijke waarde die samen met andere partijen gerealiseerd wordt. Een deel van deze waarde wordt mogelijk ook zichtbaar in de vorm van incasseringen (besparingen), zowel bij de woningcorporatie als bij andere betrokken partijen.
- Bij voorkeur wordt deze maatschappelijke waarde ook zoveel mogelijk uitgedrukt in kwantitatieve gegevens, om zo de maatschappelijke waarde beter te kunnen betrekken in de eigen afwegingen (investeringsbeslissingen) voorafgaand aan de start van dit soort projecten. Aan de hand van het project Meanderpark wordt gekeken in hoeverre dat mogelijk is.
- Tegelijkertijd vonden de betrokkenen het waardevol – los van de poging om maatschappelijke waarde in beeld te brengen - om het project Meanderpark, twee jaar na de start, weer eens goed met elkaar door te spreken.

Meanderpark is, als project dat al enige tijd loopt, gekozen als 'casus' voor dit verkennend onderzoek. In twee werksessies (dec. 2021 en feb. 2022) is met vertegenwoordigers van vijf betrokken organisaties (zie bijlage) de maatschappelijke waarde van het gemengd wonen-project Meanderpark in kaart gebracht: gemeente Nieuwegein, Lister, De Tussenvoorziening, Vluchtelingenwerk en Portaal.

Op basis van verschillende schriftelijke bronnen, diverse individuele gesprekken met betrokken professionals, de twee werksessies en de aangeleverde informatie vanuit de twee betrokken zorgorganisaties werd een gedetailleerde werkschets opgesteld van vier inhoudelijke kerningrediënten van dit woon-zorg-concept (zie de impressie hiernaast; het volledige overzicht is te op een **digitaal Miro-werkblad**. De vier ingrediënten zijn:

- de **investeringen** (financieel en niet-financieel) die nodig waren/zijn;
- de **activiteiten** die daarmee mogelijk zijn geworden;
- de geobserveerde en verwachtte **effecten**, bij begeleide en niet-begeleide bewoners en breder in de maatschappij;
- de mogelijke **incasseringen** (besparingen) die kunnen optreden op basis van deze effecten.

Deze ingrediënten zijn ontleend aan de Effectenarena, een beproefd onderzoeksinstrument om in een interactieve setting tot een goed projectbeeld te komen. Onderstaand schema verbeeldt de samenhang van deze ingrediënten.



Deze samenhang geeft ook de opzet van deze notitie. De bevindingen worden gepresenteerd aan de hand van zeven vragen:

1. Wat werkt in dit gemengd wonen-project? *[gaat over de vraag hoe het geheel van activiteiten tot de beoogde effecten leidt; wat werkt hier?]*
2. Welke maatschappelijke effecten heeft het project?
3. Wat kan nog beter? *[beschrijft de mogelijkheden die er zijn om activiteiten nog beter te organiseren]*
4. Welke investeringen zijn nodig?
5. Welke incasseringen zijn er?
6. In hoeverre zijn de investeringen en incasseringen kwantificeerbaar en te beoordelen als business case?
7. Welk vervolgonderzoek is waardevol?

Meanderpark is een gemengd wonen-project in Nieuwegein. Gemengd wonen gaat over woonprojecten waar verschillende groepen mensen doelbewust en in georganiseerd verband samen wonen, contact onderhouden en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Bij gemengd wonen kijken bewoners naar elkaar om. Daar kiezen ze voor. Bij Meanderpark gaat het om zelfstandig wonen, eventueel met (tijdelijke) begeleiding, binnen een sociaal verband. Meanderpark is gevestigd in een voormalig kantoorgebouw dat is omgebouwd en telt 255 woningen. Het project is gestart in augustus 2020. Er is een gemeenschappelijke ruimte, die gezamenlijk door de bewoners is ingericht. Er is een actieve woonvereniging, die verschillende activiteiten organiseert. Alle huurders zijn lid van de woonvereniging en hebben daarbinnen dezelfde rechten en plichten.

Van de 255 woningen zijn er:

- 155 woningen voor onbegeleide bewoners (reguliere huurders van Portaal)
- 40 woningen uitstroom beschermd wonen (bewoners begeleid door Lister)
- 25 woningen statushouders (bewoners begeleid door Steunpunt Vluchtelingen)
- 26 woningen voor voormalig dakloze mensen (begeleid door De Tussenvoorziening), waarvan momenteel 11 woningen bestemd zijn voor het Living Lab, 14 woningen en 1 woning als kantoor tot en met het eerste kwartaal van 2022 voor bewoners van de BOKA, en daarna ook voor Living Lab bewoners.
- 6 woningen uitstroom InnBetween jongeren die een traject hebben gehad naar zelfstandigheid
- 2 woningen omgebouwd tot één ontmoetingsruimte.
- 1 woning doet dienst als kantoor voor Portaal.

In totaal zijn 96 woningen beschikbaar begeleide bewoners.

Een contra-indicatie voor het wonen bij Meanderpark is ernstige verslaving of psychiatrie. Er is bij de selectie van bewoners die (in de eerste periode) begeleiding krijgen, op gelet of iemand past binnen het gemengd wonen en of iemand in staat is om op termijn zelfstandig te kunnen blijven wonen in Meanderpark.

Meer informatie: **https://meanderparknieuwegein.nl/**



De bevindingen in 7 vragen

1. Wat werkt in dit gemengd wonen-project?

De kracht van Meanderpark, ten opzichte van andere woon-zorgsituaties, komt in de kern naar voren in twee mechanismen, zo blijkt uit de effectenopstelling in de werkschets.

Er is een **effectievere begeleiding**, met de betrokkenheid van meerdere professionals (vanuit het intensieve sociale beheer en de zorgorganisaties). Elementen daarvan zijn:

- er zijn meer professionele ogen aanwezig, die meer zien en eerder signaleren (ook bij niet-begeleide bewoners);
- er ontstaat betere begeleiding (bijv. door de laagdrempelige inzet andere expertise en laagdrempelige beschikbaarheid van begeleiding voor bewoners);
- er zijn mogelijkheden om begeleiding efficiënter en daarmee effectiever te organiseren.

Er is een **stimulerende en ondersteunende woonomgeving**. Elementen daarvan zijn:

- een positief burencontact, positieve sociale controle, meer kans op ontmoeting en voorbeeldwerking van buren (bijv. in relatie tot werk). Ook elkaar eerder kunnen en willen aanspreken bij eventuele irritaties/overlastgevend gedrag;
- het creëren van een begripvolle omgeving, inclusief mechanismen om met ingewikkelde situaties of zorgen om buurtgenoten om te gaan (bijv. vangnet van nabije professionals);
- de mogelijkheid om deel te nemen aan activiteiten gericht op ‘welzijn’. Hierdoor hebben (begeleide) bewoners het gevoel: ik ben welkom, ik kan meedoen en wat bijdragen’. Bewoners worden en voelen zich uitgenodigd om mee te doen.
- de daadwerkelijke deelname aan activiteiten.

2. Welke maatschappelijke effecten heeft het project?

Deze mechanismen vertalen zich voor de diverse doelgroepen op verschillende manieren. Maar in de kern zorgt de woonomgeving van Meanderpark voor een stabieler leven.

Voor **begeleide bewoners** (vanuit Lister en De Tussenvoorziening) ontstaat dat door…

- beter herstel, minder risico op terugval en een betere signalering
- minder gevoel van eenzaamheid / minder anonimiteit, wat weer een betere basis biedt voor begeleiding

Voor **statushouders** (begeleid door Vluchtelingenwerk) biedt Meanderpark…

- een beginnend sociaal netwerk;
- de mogelijkheid om een eigen pad te volgen, los van de eigen (culturele, etnische) groep;
- meer gelegenheid voor het oefenen van de Nederlandse taal.

Voor reguliere bewoners geldt ook dat eventuele problemen door intensiever sociaal beheer eerder gesignaleerd en opgepakt kunnen worden. Zo zijn al diverse uitzettingen voorkomen, bij met name jongere bewoners met gebrekkige financiële vaardigheden en/of een wankele sociaaleconomische positie. Het burencontact en de mogelijkheid tot meedoen aan activiteiten dempen ook voor hen mogelijke gevoelens van eenzaamheid.

3. Wat kan nog beter?

In het gesprek tijdens de twee werksessies kwamen diverse verbeterpunten naar voren.

- Door corona is de gemeenschapsvorming minder van de grond gekomen dan gehoopt.
- Er is nog winst te behalen in de samenwerking tussen professionals. Binnen de zorgorganisaties zou de begeleiding van bewoners verder geconcentreerd kunnen worden tot een kleiner team. Ook tussen de zorgorganisaties en beheerders kan nog intensievere samenwerking groeien.
- Hoewel er op dit moment nauwelijks begeleidings-/zorgvragen bij gemeentelijke instanties terecht komen, is het voor de langere termijn belangrijk de betrokkenheid van de gemeente bij het woonproject goed op peil te houden.
- Rond de verhuizing van de begeleide bewoners en de statushouders naar Meanderpark is van alles georganiseerd om de kosten voor mensen laag te houden. Om de vastgoedexploitatie van Portaal rond te krijgen en om optimaal gebruik te maken van de huursubsidie is de uiteindelijke huurprijs wel aan de hoge kant. Zo betalen bewoners een maandelijkse bijdrage om het concept mogelijk te maken (zie §4 hieronder). Over de totale woonlasten in relatie tot de inkomenspositie van (een deel van) de huurders is van te voren echter niet expliciet gesproken tussen de betrokken organisaties.
- De bewoners met begeleiding ervaarden niet veel inspraak over de plaatsing in het project.

4. Welke investeringen zijn nodig?

De werkschets liet zien dat Meanderpark (en soortgelijke projecten) uiteenlopende (financiële) investeringen van diverse partijen vragen.

Elke partner als investeerder

- Elke partner heeft geïnvesteerd in de voorbereiding van het project, met inzet/uren. De mate waarin geïnvesteerd is loopt wel sterk uiteen. In dit geval hebben Portaal en De Tussenvoorziening het leeuwendeel van de voorbereiding voor rekening genomen. En Lister investeerde veel door de ontmoetingsruimte voor bijna een jaar te financieren en de keuken te betalen in die ruimte.
- Elke partner draagt bij in de kosten voor de community-builder [€ 8.500 per partner voor 2½ jaar].

Portaal als investeerder

- Het pand - een voormalig gemeentekantoor - is tegen maatschappelijke prijs verworven en vervolgens gerenoveerd. Aannemer De Waal heeft Meanderpark altijd in bezit gehad en verhuurde het eerder aan de gemeente Nieuwegein. Het stond jarenlang leeg. Vanuit de gemeente was er de wens om meer woonruimte te creëren voor starters en mensen die in Nieuwegein beschermd bij Lister woonden.

Portaal heeft als nieuwe eigenaar de vastgoedexploitatie sluitend gekregen. Wel is er een investering in kosten die niet zijn opgenomen in de vastgoedexploitatie:

- inzet in voorbereiding van het project [€ 150.000 - € 200.000];
- communicatie [ca. € 60.000];
- ontmoetingsruimte: eenmalige inrichtingskosten + huurderving [ca. € 700 / maand];
- diverse leefbaarheidsmiddelen (bijv. camera's, grasmaaier) [bij elkaar meer dan € 50.000].

De zorgorganisaties als investeerder

De doorgaande inzet van de zorgaanbieder wordt bekostigd vanuit reguliere, niet projectgebonden financiering. Uitzondering is begeleiding vanuit De Tussenvoorziening die op basis van de tijdelijke Blokhuismiddelen is bekostigd voor drie jaar.
Daarnaast zijn er wel twee soorten investeringen vanuit de zorgorganisaties aan te wijzen:

- inzet in voorbereiding van het project;
- Lister financierde een jaar lang de ontmoetingsruimte;
- De Tussenvoorziening: ontwikkeling van functie procesbegeleider gemengd wonen (voor meerdere gemengd wonen-projecten) en kantoorruimte.

De gemeente als investeerder

De gemeente investeert vanuit verschillende rollen:

- een beperkt aantal (begeleide) bewoners heeft een (nieuwe) uitkering aangevraagd bij de gemeente;
- voor een beperkt aantal bewoners is de begeleiding overgegaan naar Wmo-gefinancierde ondersteuning die geregeld wordt via Geynwijs (Wmo-loket gemeente).

NB: De term 'investering' is bij de laatste twee elementen betrekkelijk, omdat deze kosten deels gedekt worden via het gemeentefonds.

De gegevens tot nu toe laten zien dat de wijzigingen in de uitkeringssituatie, vanuit gemeentelijk perspectief, per saldo beperkt zijn (zie rij 'WIL'; de (bijstands)uitkering via de dienst Werk Inkomen Lekstroom). Drie begeleide bewoners krijgen een uitkering van de gemeente, waar ze die eerder van de gemeente Utrecht kregen. Drie andere bewoners stroomden uit naar werk. Bij een bewoner die voorheen een WIL-uitkering kreeg, is de situatie nu onbekend.

	bij instroom		per 1-2-2022		*verschil*
UWV	19	37%	14	27%	*-10%*
WIL	17	33%	16	31%	*-2%*
werk	8	16%	14	27%	*12%*
Utrecht	4	8%	0	0%	*-8%*
DUO	3	6%	1	2%	*-4%*
WIA			1	2%	*2%*
Ziektewet			1	2%	*2%*
?			4	8%	*8%*
totaal	51	128%	51	100%	

De huurder als investeerder

Passend bij het woonconcept betalen bewoners hun eigen huur; ook de bewoners vanuit Vluchtelingenwerk, Lister en De Tussenvoorziening. Via de kale huur en de servicekosten financieren de huurders zelf…

- het intensievere sociaal beheer: de huismeester en sociaal beheerder [€ 415 per huurder/per jaar | € 75.800 per jaar];
- de woonvereniging [€ 120 per huurder/per jaar | € 30.000 per jaar]. Portaal int dit bedrag via de servicekosten namens de woonvereniging en maakt dit maandelijks over. Hiermee kunnen alle dagelijkse activiteiten plaatsvinden en kan de ontmoetingsruimte betaald worden.

De rijksoverheid als investeerder

Huurders ontvangen huursubsidie vanuit de landelijke overheid om de huur betaalbaar te houden; ook de (kleine) groep begeleide bewoners die eerder gebruik maakte van een woon-zorgarrangement zonder een zelfstandige woning. Daarmee is de rijksoverheid te zien als een investeerder in het project. Op dit moment is er nog geen inzicht hoeveel bewoners dit betreft.
Via het ministerie van VWS (de 'Blokhuismiddelen') heeft de regio tijdelijk extra geld gekregen voor de begeleiding van dak- en thuislozen naar een stabiele huisvesting. De Tussenvoorziening begeleid daar gedurende maximaal 3 jaar 'haar' bewoners binnen Meanderpark mee (volgens een flexibel afbouwschema).

Overige investeerders

De Provincie Utrecht investeert (tijdelijk) in de community-builder [€ 45.000 voor 2½ jaar].



5. Welke incasseringen zijn er?

In de tweede werksessie is een gedetailleerd visueel overzicht opgesteld. In deze 'werkschets' zijn de hierboven besproken investeringen zichtbaar gemaakt, evenals de vastgestelde en aannemelijke effecten. Via deze effecten worden er ook enkele incasseringen verwacht: maatschappelijk-financiële effecten die bij specifieke partijen zichtbaar worden. Bijvoorbeeld in de vorm van een mogelijke besparing. Deze incasseringen moeten dus duidelijk gezien worden naast de effecten.

Bovenal is duidelijk dat dit soort projecten een belangrijke bijdrage levert in het realiseren van een maatschappelijke prestatie/taakstelling. Bijvoorbeeld voor de gemeente Nieuwegein op het gebied van de taakstelling maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW) en de huisvesting van statushouders, maar ook voor het realiseren van betaalbare woonruimte voor (andere) starters op de woningmarkt. En voor Portaal als volkshuisvestelijke prestatie: het voorzien in betaalbare en kwalitatief goede huisvesting, evenals de prestatieafspraak om 30% van de woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Zonder dit soort projecten zou de druk op wijken nog verder toenemen. En zouden andere investeringen nodig zijn om die prestatie toch te leveren.

Daarnaast zijn er andere mogelijke incasseringen. Die zijn voor de verschillende partijen als volgt te benoemen:

	minder uithuis-zettingen	besparing sociaal beheer/-handhaving	minder of geen ambulante begeleiding	minder overige ondersteu-ning (bijv. schuld-hulpverlening, ggz, etc.)	besparingen uitkering (en uitvoering)	arbeids-tevredenheid medewerkers/ anders werken	minder terugval naar maatschap-pelijke opvang
Portaal	X	X				X	X
Gemeente Nieuwegein		X	X	X	X		
zorg-organisaties						X	X
Regio Utrecht	X						X
zorg-verzekeraar/ zorgkantoor				X			X
politie/-Justitie	X						

Twee investerende partijen zijn niet benoemd als directe incasseerder: de bewoner en het rijk.

- Bewoners ontvangen diverse effecten (zie §2), maar geen financiële baat in algemene zin. Wel kan de individuele (begeleide) bewoner mogelijk iets merken in de portemonnee. Bijvoorbeeld omdat het leven is gestabiliseerd en stap op de participatieladder gezet kan worden (van uitkering naar betaald werk), of omdat hij/zij nu in een woning woont met een relatief laag huurniveau en het alternatief een woning op de particuliere huurmarkt was geweest, of omdat er minder ziektekosten (met een eigen risico) gemaakt hoeven te worden. Om dit te bepalen is een nauwkeurige casusanalyse nodig (zie §6).
- De financieel-maatschappelijk baat van de rijksoverheid zou indirect kunnen ontstaan, bijvoorbeeld omdat andere partijen (gemeente, zorg, politie) lagere kosten hebben en met minder financiering toe zouden kunnen. Bij de scope van één enkel project treedt deze incassering echter niet op.

6. In hoeverre zijn de investeringen en incasseringen kwantificeerbaar en te beoordelen als business case?

Dit verkennend onderzoek wilde de kwantificeerbaarheid van onder meer deze incasseringen onderzoeken. Het grootste deel van de incasseringen zijn te relateren aan het hoofdeffect 'een stabieler leven', van met name de begeleide bewoners. Om deze goed gefundeerd in kwantiteiten uit te drukken zijn er twee uitdagingen naar voren gekomen.

- De eerste uitdaging bestaat eruit dat het maatschappelijke effect pas scherp zichtbaar en berekenbaar wordt, wanneer ze afgezet kunnen worden tegen een (denkbeeldige) situatie *zonder* Meanderpark. Had deze bewoner dan nog in een instelling gewoond, of in een reguliere (flat)woning, of...? Met name voor de begeleide bewoners van Lister en De Tussenvoorziening vraagt dit om een inschatting op individueel niveau. Begeleiders kunnen hier het beste een inschatting van maken, gezien de grote invloed van persoonlijke omstandigheden, zoals gezondheid, schuldensituatie, familieomstandigheden, op het al dan niet optreden van effecten.
- Een tweede uitdaging biedt de termijn waarop effecten zichtbaar worden. Met een looptijd van twee jaar, ook nog in coronatijd, zijn de effecten van Meanderpark nog niet in volle omvang zichtbaar geworden. Voor de gerealiseerde persoonlijke ontwikkeling van door hen begeleide bewoners is deze informatie reeds grotendeels aangeleverd door Lister en De Tussenvoorziening. Maar voor de *toekomstige* ontwikkeling is eveneens een professionele inschatting nodig. Tijdens de werksessies is daar al wel een werkwijze voor geschetst die een snelle inventarisatie mogelijk maakt. De effecten ontstaan hoofdzakelijk in het persoonlijk leven van bewoners rond het sleuteleffect 'een stabieler leven'. Om deze mee te nemen in een 'business case'-berekening is informatie nodig over de ontwikkeling per (begeleide) huurder op het gebied van:
  - » zorg/ondersteuning (inclusief financieringsbron), op verschillende levensdomeinen;
  - » de persoonlijke financiële situatie (uitkering, werk of anders);
  - » de huisvestingssituatie.

Kortom: de incasseringen zijn kwantificeerbaar, maar vragen een extra inspanning voor een goede inschatting op het individuele niveau van (met name) de begeleide bewoners.

In dit verkennend onderzoek is helderheid ontstaan over investeringen en incasseringen. Zonder kwantificeerbaarheid is daarmee ook al een eerste weging 'op de hand' te maken van de *business case*. Zo kunnen - per partij - de genoemde investeringen (§4) afgezet worden tegen de incasseringen (§5). Dit kan bijvoorbeeld de basis bieden voor een intern gesprek bij elke partij: hoe wegen we onze bijdrage aan dit soort projecten af, tegen de gehele maatschappelijke opbrengsten én tegen onze eigen incasseringen?

7. Welk vervolgonderzoek is waardevol?

Tijdens de twee werksessie is ook kort stilgestaan bij mogelijkheden voor vervolgonderzoek. Hieronder beschrijven we vier opties.

1. Zicht op ervaringen bewoners
Met aanvullend onderzoek wil Portaal ook de ervaringen van de huurders horen om ook via die weg de aannemelijke maatschappelijke effecten in beeld te krijgen. Hiervoor is een uitgebreide enquête naar de bewoners gestuurd over hun woonplezier in en mening over het Meanderpark. Dit type onderzoek kan periodiek (bijv. tweejaarlijks) herhaald worden, om op langere termijn de ontwikkeling te volgen.

2. Opbouwen (gezamenlijke) monitoring
Meanderpark is duidelijk een team effort van meerdere partners. Om deze maatschappelijke prestatie blijvend te leveren is het zaak om ook gezamenlijk de vinger aan de pols te houden. Verloopt de uitvoering zoals verwacht?
Lukt het om samen de twee werkzame mechanismen in stand te houden? Worden de belangrijkste effecten daadwerkelijk gerealiseerd?
In §6 is uiteengezet dat het monitoren van effecten op individueel niveau (rond inkomenssituatie, ondersteuning en huisvesting) een noodzakelijk ingrediënt is om een stevige business case van de maatschappelijke kosten en baten neer te leggen.

Door gezamenlijk een (handzame) monitor te ontwerpen kan bovendien periodiek een 'onderhoudsgesprek' worden gevoerd. Een monitor hoeft overigens niet volledig te bestaan uit cijfers. Ook kwalitatieve informatie (bijvoorbeeld op basis van een professioneel oordeel) kan daarin een plek krijgen. Door een monitor goed te doordenken kunnen de 'kosten en baten' hiervan geoptimaliseerd worden: wegen de kosten van de gegevensverzameling en -analyse wel voldoende op tegen het verkregen inzicht? Het daadwerkelijke gebruik van de gegevens (tijdens bijvoorbeeld tijdens een periodiek onderhoudsgesprek) is daarbij veelal de achilleshiel.

Een aanvullend perspectief kan gevonden worden in de verbinding met andere gemengd wonen-projecten. Zo kan gedacht worden aan het opstellen van een 'basismonitor' die voor alle projecten hetzelfde is en die vervolgens per project op maat kan worden aangevuld. De gegevens uit de basismonitor kunnen tevens gebruikt worden om informatie op regionaal niveau in kaart te brengen en bijvoorbeeld te koppelen aan informatie over wijken. Zo heeft Portaal daar een begin mee gemaakt door in hun klanttevredenheidsonderzoek bij nieuwbouwwoningen vragen te stellen over inclusieve buurten. Mogelijk is dit soort informatie ook van waarde voor het opbouwen van een monitor van andere gemend wonen-projecten.

3. Break even-analyses
De partners zijn er van overtuigd dat dit soort oplossingen hard nodig zijn voor de opgave van het goed en stabiel huisvesten van 'bijzondere doelgroepen' en het streven naar inclusieve, leefbare wijken. Tegelijkertijd vraagt het van verschillende partijen een investering (in euro's, in inzet), waarbij de vraag gesteld wordt of die investering ook in financieel opzicht voldoende rendeert. In de voorgaande §6 werd duidelijk dat het mogelijk is daarvoor een business case-analyse uit te voeren, maar dat dit ook het nodige vraagt aan informatie over de situatie van bewoners.

Een alternatieve, relatief simpele manier om de onderliggende business case te toetsen, kan door te onderzoeken waar de zogenaamde *break even*-punten liggen: wanneer zijn er zoveel besparingen gerealiseerd, dat deze opwegen tegen de (extra) investeringen?

Ter illustratie hiervan een voorbeeld:

Portaal *investeert* € 37.500 per jaar, bestaande uit:

- afschrijving kosten voorbereiding, communicatie en leefbaarheid: € 25.700
- derving huurinkomsten gemeenschappelijke ruimte (€ 700/mnd.): € 8.400
- partnerbijdrage community-builder: € 3.400

Portaal *bespaart* mogelijk door het voorkomen van huisuitzettingen:

- de kosten worden op € 12.500 per huisuitzetting geschat (kosten andere partijen niet meegenomen)

Bij het voorkomen van 3 huisuitzettingen per jaar zou er sprake zijn van *break even*.

Een eerste indicatie vanuit betrokkenen leert dat er 7 uitzettingen zijn voorkomen gedurende een looptijd van ca. 2 jaar.

Conclusie: het is zeer aannemelijk dat voor Portaal de investeringen opwegen tegen de incasseringen: *alleen al* door de besparing op huisuitzetting. Dus nog afgezien van andere incasseringen en het totaal van maatschappelijke effecten.

In vervolgonderzoek kunnen deze onderliggende aannames over kosten en afschrijvingsperiodes verder onderbouwd worden. Dezelfde inschattingen zijn bijvoorbeeld ook te maken rond Wmo-beschikkingen en de uitkeringssituatie.
Daarbij is het van belang te beseffen dat een dergelijke break even-analyse de nadruk legt op een enkel aspect en het particuliere perspectief van één partij, in dit voorbeeld de woningcorporatie. De uitkomst is daarmee ondersteunend en illustratief en kan niet gebruikt worden voor een finaal, totaaloordeel van het project.

4. Zicht op de stuurknoppen

De komende jaren wordt gewerkt aan meer van dit soort projecten. Daarbij kan gebouwd worden op ervaring. Portaal heeft daarvoor al een handreiking opgesteld. Daarbinnen kunnen de 'stuurknoppen' worden gedefinieerd die afgeleid zijn van de werkzame mechanismen (zie vraag 1.): welke variabelen

in het concept zijn te wijzigen, onder welke voorwaarden, met welke effecten, en wat is de relatie met financieringsmogelijkheden? Kan het concept bijvoorbeeld ook toe met een minder intensief sociaal beheer, als er verhoudingsgewijs meer reguliere zelfstandige bewoners wonen? Of kan er een 'zwaardere' doelgroep wonen, wanneer de begeleiding meer gebundeld wordt? Kan de verhouding tussen begeleide en niet-begeleide bewoners gewijzigd worden? Deze keuzes worden verder onderbouwd door inzicht te krijgen in de financiële gevolgen. Niet alleen omvang en de diversiteit aan groepen zijn van belang voor deze afwegingen, maar ook de locatie waar het project komt.

Op basis van ervaringen in eerdere projecten kunnen zo enkele variabelen in het concept gedefinieerd worden, waarmee het gesprek over nieuwe woonprojecten scherper gevoerd kan worden, zodat er een optimaal concept uitrolt, dat door de verschillende partners ook duurzaam gedragen kan worden. Met uiteraard daarbij de kanttekening dat elk gemengd wonen-project uniek is.



Reflectie

In een beknopt traject is Meanderpark onder de loep genomen. Terugblikkend zijn er aantal reflecties te maken.

1. Meanderpark is een goed voorbeeld van **een gecompliceerd project**. Diverse domeinen, partijen, belangen en financieringsstromen komen bij elkaar. Dat is nodig om een antwoord op de maatschappelijk opgave te bieden. Maar het vereist ook een **inspanning om gezamenlijk overzicht** te houden; zeker voor partijen/mensen die wat meer in de zijlijn zijn betrokken. Daarom werden de gesprekken als waardevol ervaren door de betrokkenen.
   Door gericht informatie (cijfers en inzicht) te verzamelen, zoals gedaan is via de werkschets kan dit overzicht ontstaan; ook al werd deze ook als 'gecompliceerd' ervaren. Daarmee kan voorkomen worden dat er bijvoorbeeld verkeerde beelden ontstaan over elkaars investeringen en incasseringen of dat 'de bedoeling' rond de bewoner uit beeld drijft.

2. In dit verkennende onderzoek is dit overzicht opgesteld twee jaar na de start en heeft het gediend als **een moment van tussenevaluatie** (ex durante). Hetzelfde gesprek heeft naar verwachting nog meer waarde als het aan begin van een project (ex ante) plaatsvindt, zodat het ontwerp van het project optimaal is en iedere betrokkene zicht heeft op elkaar bijdrage en rol.

3. Inherent aan dit soort samenwerkingsprojecten is dat betrokken partijen en medewerkers voortdurend moeten schakelen. Enerzijds denkt en werkt men vanuit de **eigen organisatie**. Anderzijds voelt men een sterk commitment aan het project als **gezamenlijke inspanning**. Soms levert dit een **spanning** op. De kunst is om deze spanning in alle openheid inzichtelijk en bespreekbaar te maken. Daardoor kunnen partijen met elkaar meedenken en oplossingen vinden.

Dit draagt bij een goede samenwerking en daarmee effectieve én duurzame uitvoering. Dit kan door gezamenlijk doelen te stellen voor de monitoring. Daarmee ontstaat er bijvoorbeeld helderheid over elkaars succesdefinitie.

4. Een voorbeeld hiervan is de gehanteerde huurprijs. Bewoners betalen een relatief hoge huur en betalen jaarlijks ruim € 500 mee aan het concept (zie §4). Dit lijkt vooraf nauwelijks een onderwerp van het gezamenlijke gesprek te zijn geweest en is vooral een afweging aan de kant van Portaal geweest om de vastgoedexploitatie rond te krijgen. Onduidelijk is welke consequenties dit heeft in de privé-situatie van bewoners. Voor toekomstige projecten is het een overweging voor deze **centrale elementen** in het concept **een andere financiering** te vinden, vanuit de gezamenlijke verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld via het zorgkantoor of via Wmo-financiering.

5. De **maandelijkse bijdrage van de huurders** van € 10,- aan de woonvereniging (geïnd door Portaal als servicekosten) kan als hoog gezien worden. Tegelijkertijd wordt hiermee een belangrijke **pijler** in het concept gegarandeerd. Het maakt de gezamenlijke ontmoetingsruimte mogelijk (waar een deel van de bewoners veel baat bij heeft) en geeft de vereniging de benodigde armslag om dingen te ondernemen. De verleiding is om dit bedrag naar beneden bij te stellen, of door de vereniging zelf te laten incasseren. Maar daarmee ontstaat volgens betrokkenen het risico dat deze belangrijke pijler (op termijn) uitgehold wordt. Ook voor toekomstige projecten moet dat niet optioneel gemaakt worden.

6. Specifiek voor Meanderpark is dat elementen in het concept bekostigd worden met een **tijdelijke financiering**: de community-builder met tijdelijke provinciale middelen en de begeleiding vanuit De Tussenvoorziening met de tijdelijke Blokhuis-middelen. Dat legt in zekere zin een **hypotheek op het concept**. Bij toekomstige projecten kan dit vooraf sterker geagendeerd worden.

7. Zo is op dit moment wenselijk om de **community coach** langer betrokken te houden vanwege de beperkte mogelijkheden die er eerder waren (corona maatregelingen). Daarvoor moet nog financiering voor gevonden worden.

8. Hoewel elk gemengd wonen-project anders is, lijken ze in de basis sterk op elkaar. Daarmee ontstaat er een perspectief om te werken aan **ondersteunend onderzoek over meerdere projecten heen**. Bijvoorbeeld door 'modellen', 'werkzame mechanismen' of 'archetypen' of de genoemde 'stuurknoppen' te beschrijven of door een gezamenlijke monitoring te ontwikkelen. Dat maakt projecten vergelijkbaar, waardoor er beter en efficiënter inzicht kan ontstaan over de business case en over wat werkt (en niet werkt).

9. Omdat daarnaast een beperkt aantal regionale partijen betrokken is, kan ook gedacht worden aan **regionale organisatie- en financieringsstructuur** om de vereffening van investeringen en incasseringen beter mogelijk te maken. Vanuit regionaal, bestuurlijk niveau kan hiervoor het initiatief genomen worden.

10. Gezien de waarde van deze woonvormen voor de gewenste transitie naar extramuralisatie van wonen en zorg, en de passendheid bij het rijksprogramma een 'Een thuis voor iedereen' binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda, zou een **landelijke financieringsbron vanuit de rijksoverheid** voor de ontwikkeling van en het onderzoek naar (nieuwe) projecten passend zijn.



Bijlagen

Opstellers rapportage:
- Jochum Deuten, Onderzoekscollectief
- Maarten Davelaar, Onderzoekscollectief

Bij de werksessies waren de volgende personen betrokken:
- Erik Patist, Portaal
- Grietje Doevendans, Portaal
- Victoria ten Hulsen, Portaal
- Susan Popović, Lister
- Wouter Bolding, Vluchtelingenwerk
- Nico Ooms, De Tussenvoorziening
- Lillian Petter, Gemeente Nieuwegein
- Kim Rensen, Gemeente Nieuwegein
- Maaike Wielink, Gemeente Nieuwegein

november 2022

Bijlage: verder lezen

Belangstellenden die meer willen lezen over gemengd wonen, of over het maken van afwegingen rond dit soort projecten, kunnen bij de volgende bronnen terecht:

- over Meanderpark: **https://meanderparknieuwegein.nl/**
- Portaal over gemengd wonen en inclusieve buurten: **https://www.portaal.nl/over-ons/inclusieve-buurten/onze-gemengd-wonen-projecten/**
- Overzicht van onderzoek naar gemengd wonen: **https://www.hu.nl/onderzoek/projecten/gemengd-wonen-lessen-uit-de-praktijk**
- met o.a. links naar:
- Davelaar, Gruppen van 't End, (2022). Goed wonen! Evaluatie van het gemengd-wonenproject De Molen in Houten. Utrecht: Hogeschool Utrecht.
- Davelaar, M., Doorn, L. van, & Gruppen, A. (2020). Als je wijkbewoners mixt, worden ze dan aardiger voor elkaar? Utrecht wil leren van gemengd-wonen-project. **https://www.socialevraagstukken.nl/utrecht-wil-leren-van-gemengd-wonen-project/**
- Davelaar, M., Gruppen, A. & Knevel, J. (2018). Goede buren. Lessen uit gemengde woonprojecten in Utrecht. Utrecht: Kenniscentrum Sociale Innovatie Hogeschool Utrecht.
- leergang gemengd wonen: **https://www.leerganggemengdwonen.nl/**
- webinar Divosa/Aedes/Valente: 'Gemengd wonen, zo doen we dat!': **https://vimeo.com/691784999**
- achtergrond notitie over het maken van afwegen bij maatschappelijke investeringen van woningcorporaties: **https://www.platform31.nl/publicaties/wegwijzer-bij-het-wikken-en-wegen-van-woningcorporaties**
- paper over het maken van afwegingen bij gemengd wonen-projecten: **https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/166/45/De-wooncrisis-voorbij-Paper-gemengd-wonen-1639403798.pdf**
- het rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen': **https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/11/programma-een-thuis-voor-iedereen**



Heeft u een vraag aan ons?
U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.