

_____ Gemengd wonen is een hit. Nederland telt inmiddels meer dan 150 projecten waarin begeleide en onbegeleide bewoners er bewust voor kiezen om bij elkaar te wonen in een complex of buurtje. De Hogeschool Utrecht deed onderzoek naar de succesfactoren.

Gemeenten willen door met gemengd wonen

Welkom in onze woonkamer

BINNENLANDS BESTUUR • WEEK 25 | 2023

Bewoners lossen dingen vaak zelf op, vertelt Aly Gruppen. Ze is een van de drie onderzoekers van het lectoraat Wonen en Welzijn van de Hogeschool Utrecht die zich zes jaar bezig hielden met de maatschappelijke opbrengsten van gemengd wonen. Gruppen haalt als voorbeeld een project aan in Houten. 'Het gaat daar erg goed, terwijl zich soms best lastige situaties voordoen. En dat het goed gaat, komt doordat de bewoners elkaar aanspreken, elkaar kennen en weten dat het er soms anders aan toegaat dan in een gewoon buurtje.'

De wethouders van Houten 'gingen er echt voor', zegt Gruppen. 'Dat waren enthousiaste pleitbezorgers van gemengd wonen.' Maar sommige gemeenten zijn niet vooruit te branden, ervaart collega-onderzoeker Dieke van Ewijk. 'Vaak uit angst voor de reacties

van omwonenden. Dat is begrijpelijk. Iedereen ziet dat het een goede aanpak is en dat het zin heeft, maar je moet het wel aandurven.' Durf is inderdaad nodig bij de communicatie met de wijkbewoners, zegt Maarten Davelaar, de derde en laatste onderzoeker. 'Daar ligt echt een rol voor de gemeente. Je moet duidelijk maken dat er goede begeleiding op zit, dat erover nagedacht wordt, dat de burens in dit project elkaar kennen en dat dat juist voor de bredere buurt van belang is.'

COMBINATIE

Gemengd wonen gaat altijd om een combinatie van begeleide en onbegeleide bewoners in een georganiseerd verband. Corporaties, zorgorganisaties en gemeenten zijn de belangrijkste partijen en er zijn veel varianten mogelijk. Denk aan jonge starters

met statushouders, studenten met ouderen in een verpleeghuis of een combinatie van reguliere huurders met bewoners die dakloos zijn geweest of mensen die uit een GGZ-instelling komen.

Wat maakt gemengd wonen-projecten succesvol? 'Dat de bewoners een goede buur van elkaar zijn, dat is de kern,' zegt Davelaar. 'Dat ze oog voor elkaar hebben en elkaar uitnodigen om mee te doen aan activiteiten. Dat is nog belangrijker dan meedoen zelf. Dat je gevraagd wordt ongeacht je achtergrond of capaciteiten.'

Volgens Gruppen hebben veel begeleide bewoners volop ervaring met stigmatisering en afwijzing: *not in my backyard*. 'En bij gemengd wonen is het juist: *welcome in my backyard*. De reguliere huurders weten dat ze gaan wonen met mensen die 'anders' zijn

GEMENGD WONEN ALS NIEUWE NORMAAL

Utrecht telt inmiddels tientallen gemengd wonen-projecten en het aantal groeit gestaag. Dennis de Vries, wethouder wonen en volkshuisvesting en jeugdzorg (PvdA):

'Wat mij betreft wordt gemengd wonen de norm in Utrecht. Op dit moment wijzen we in Utrecht al 30 procent van alle sociale huurwoningen toe aan speciale doelgroepen. Dat lijkt logisch, straks is het toch ook verplicht. Maar op veel plekken gebeurt het nog niet. En we kijken ook verder. Bij het plaatsen van de doelgroepen zoeken we, bij nieuwe projecten, altijd naar een passende mix met onbegeleide bewoners. Wie kun je met elkaar laten samenleven? De community-coach is een voorwaarde voor succes, maar de tijdelijke financiering daarvan is zeker een probleem. Helaas lopen we tegen onze grenzen aan. In onze voorjaarsnota staat ook een flinke bezuiniging op het sociaal domein opgenomen. Dat we samen

met corporaties en zorgpartijen naar een oplossing zoeken, vind ik een kracht. Zo lobbyen we nu voor middelen die uit de zorgakkoorden gaan komen. Dankzij de gemengd wonen-projecten vermindert de zorgvraag immers. Als je gemengd wonen in je stad tot norm wilt maken, moet je kritisch gaan kijken naar de toewijzing. Wie wil je voorrang geven? De discussie moeten we nog gaan voeren met de raad. De vele projecten leveren ons veel lessen op. Bijvoorbeeld dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft voor het gesprek met de wijk. Dat moet je aangaan. Wijkbewoners weten vaak niet wat ze kunnen verwachten of zijn huiverig, maar zo'n project kan ook een meerwaarde voor de buurt zijn. Als je wijkbewoners betreft en gezamenlijk activiteiten organiseert, krijgen de nieuwe buurvrouw en buurman een gezicht, verdwijnt de spanning en ontstaat er contact.'

‘Als een diverse groep het rooit met elkaar, is dat heel mooi’

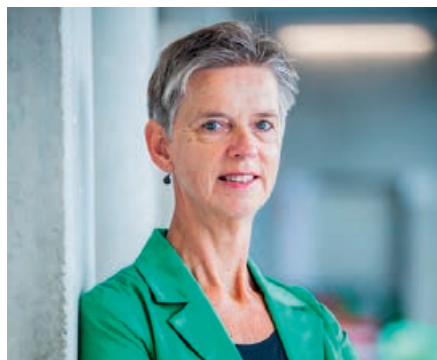


Gezamenlijke woonkamer in Leidsche Rijn

en staan daar ook voor open. Dat geeft een gevoel van thuiskomen en rust, waardoor je ziet dat het herstel veel beter gaat.' Het idee is dat iedereen iets kan halen en brengen, vult Van Ewijk aan. 'Laatst sprak ik een begeleide bewoner met een naar eigen zeggen 'grote rugzak'. Hij bleek inmiddels een belangrijke spil in het complex, omdat hij zo handig was dat veel mensen hem om hulp vroegen bij een klusje. Hij was er enorm trots op om iets te kunnen betekenen. Dat is precies waar het bij gemengd wonen om gaat.'

Bij de onbegeleide bewoners zit de kracht in de motivatie, volgens Van Ewijk. Meestal is dit ook een belangrijk criterium bij de selectie. Kandidaten moeten zich er bewust van zijn dat ze met andere mensen gaan samenwonen en ze moeten - af en toe - aan het geheel bij willen dragen. Woningzoekenden met de juiste motivatie kunnen dus voorrang

krijgen? 'Dat ligt politiek gevoelig,' erkent Davelaar. 'Krijg je alleen een woning als je iets voor een ander wilt doen? Ik zie deze discussie vooral als een stimulans om te werken aan gemengd wonen-buurtjes zoals 't Groene



Aly Gruppen, onderzoeker lectoraat Wonen en Welzijn en docent Social Work, Hogeschool Utrecht

Sticht in Leidsche Rijn, waar ook huizenkopers er bewust voor kunnen kiezen.' Overigens telt bij een deel van de woonprojecten ook de inschrijfduur van de potentiële huurders gewoon mee.

EXTRA ZETJE

De gemeenschapsvorming is een succesfactor, maar heeft wel een extra zetje nodig volgens Van Ewijk. 'Bij voorkeur is vanaf het begin een community-coach betrokken. Het gaat om bewoners met heel verschillende achtergronden die een langere weg moeten afleggen om elkaar te vinden. Het gaat niet vanzelf.' Voor het financieren van de community-coach kijkt Davelaar naar de gemeente. 'In een reguliere wijk heb je ook een basis aan opbouwwerk of welzijnswerk, dat is evengoed nodig in zo'n mini-community.' En het vraagt om anders verantwoord. 'Verwacht als gemeente niet dat de

begeleidende organisatie elk kwartier administreert en alles per individuele bewoner registreert. De community-coach en de begeleiders hebben scharreltijd nodig om aan gemeenschapsvorming te werken.

Wanneer kun je spreken van een succes? 'Als het gewoon doorkabbelt,' zegt Davelaar. 'Je zou kunnen zeggen: stilstand is vooruitgang. Als een diverse groep het rooit met elkaar, is dat heel mooi. Er zijn relatief weinig incidenten en als die er wel zijn, is het goed dat er duidelijke afspraken zijn met bewoners, begeleiders en organisaties. Maar meestal loopt het gewoon.'

En het zorgt voor minder terugval, volgens Gruppen. 'Kwetsbare mensen die moeite hebben om overeind te blijven, redden het vaak wel binnen een gemengd wonen-project. Natuurlijk is het afhankelijk van de achtergrond van de bewoners en van de mix. Maar we zien dat de meeste mensen goed gedijen in zo'n project.'

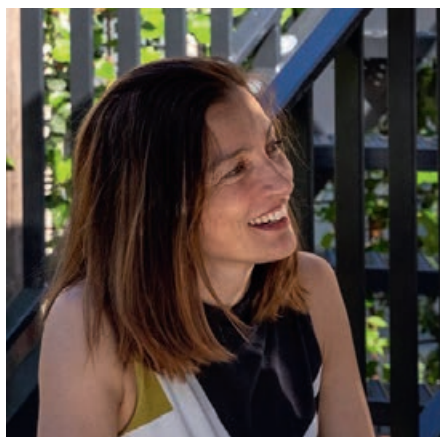
Dat gemengd wonen bijdraagt aan zelfredzaamheid is bijvoorbeeld te merken bij complex Mixit in Utrecht, waar mensen die dak- of thuisloos waren een plek gevonden hebben. In de zeer diverse groep zijn steeds meer bewoners aan het omklappen. Gruppen: 'Omklappen betekent dat de woning op de eigen naam komt te staan, omdat de bewoner voldoende zelfstandig is geworden. Het loopt daar zo goed dat bewoners zich afvragen of ze straks nog wel een gemengd wonen-project zijn als geen enkele bewoner meer in zorg zit.'

PASSENDE MIX

Ruim zes jaar onderzoek levert voor alle partijen bruikbare lessen op. Die worden onder meer gedeeld in de leergang

Gemengd Wonen, die Davelaar samen met Gruppen en andere collega's heeft ontwikkeld voor corporaties, instellingen en gemeenten. Sinds 2018 heeft de leergang acht edities gehad. En sinds kort biedt de Tussen-voorziening, de instelling voor maatschappelijke opvang in de regio Utrecht, een interne training aan, aan de begeleiders van cliënten in gemengd wonen-projecten. Gruppen:

'Krijg je alleen een woning als je iets voor een ander wilt doen?'



Dieke van Ewijk, onderzoeker lectoraat Wonen en Welzijn, Hogeschool Utrecht



Maarten Davelaar, senior-onderzoeker lectoraat Wonen en Welzijn, Hogeschool Utrecht. Mede-initiatiefnemer Leergang Gemengd Wonen

'Daar ben ik blij mee. Het stimuleren van de rol van goede buur zit amper in de begeleidingsplannen, terwijl dat een van de eerste rollen is die je krijgt als je weer in de maatschappij komt.'

De lessen voor gemeenten gaan onder meer over de passende mix. Veel projecten bestonden aanvankelijk voor de helft uit begeleide bewoners. 'Wij denken dat 30 procent beter is,' zegt Davelaar. 'Want ook onder de 70 procent reguliere huurders zitten mensen die soms wiebelig in het leven staan. En je kunt van hen niet verwachten dat ze allemaal even actief zijn.' In Amsterdam is veel geleerd van projecten met 500 mensen. 'Dat is te groot. Mensen kenden elkaar niet, konden elkaar dus niet goed aanspreken en deden ook minder samen. Zorg voor kleinere projecten van maximaal 150 bewoners met daarin weer kleinere eenheden of gangen met zo'n tien tot vijftien huishoudens.'

Van Ewijk: 'Zorg ook voor tijdig overzicht: wie wonen er in onze gemeente en waar hebben ze behoefte aan? Zodat je de juiste bewoner aan de juiste woonplek kunt koppelen.'

Bij enkele projecten in kleinere gemeenten verliep de toewijzing en plaatsing te gehaast, waardoor begeleide bewoners uit de grote stad moesten worden gehaald. Zij vinden de rust tijdelijk wel lekker, maar willen uiteindelijk weer terug. Als mensen er zo in staan, landen ze niet echt en investeren ze niet in burenccontacten of in de gemeenschap.'

Als bouwkundige heeft Van Ewijk extra oog voor de fysieke kant. 'Zorg dat mensen elkaar spontaan kunnen ontmoeten, een praatje kunnen maken. Niemand gaat ongemerkt voorbij: dat is wat je wilt bij een gemengd wonen-project. Dat betekent dat de gemeenschappelijke ruimte dus niet op de derde verdieping achterin het gebouw moet zitten.'

'Bouw iets moois op een goede locatie,' zegt Gruppen. 'Een oud kantoorpand op een afgelegen locatie is niet bevorderlijk voor het herstel en maakt dat mensen weer wegwillen. Kortom, eis een basiskwaliteit als gemeente. Bedenk hoe de mensen het beste kunnen settelen en een thuis kunnen maken.' ●

'WE KIJKEN HOE WE HET VAKER KUNNEN TOEPASSEN'

Amersfoort heeft vijf gemengd wonen-projecten, nummer zes en zeven zijn in ontwikkeling. 'De huidige gemengd wonen-projecten zitten op ontwikkellocaties en zijn bijna allemaal flexwoningen', vertelt wethouder Astrid Janssen (wonen, GroenLinks). 'Maar we zouden het concept ook in reguliere wooncomplexen moeten toepassen. Gemengd wonen is meer dan een woonoplossing. Het is een samenleefvorm die van waarde kan zijn voor mensen. Daarom kijken we hoe we het vaker kunnen toepassen. We dachten dat de community-coach bij een project steeds minder nodig zou zijn, maar die

blijft belangrijk om gezamenlijke activiteiten te initiëren of te stimuleren. De passende mix is een puzzel. We hebben nu vragers en dragers in de mix: mensen met de sterkste schouders en anderen die daarop steunen. Soms worden vragers dragers of andersom. Bij de instroom van bewoners is de juiste balans essentieel. De oplossing kan zijn om mensen zelf hun nieuwe burens te laten kiezen, maar coöptatierecht kan ook weer mensen uitsluiten. We moeten daarom goed kijken waar we dit recht toepassen. Het belangrijkste is dat er een fijne woonomgeving ontstaat voor alle bewoners.'