

Plan van Aanpak

Gemengd woonconcept 'De Schipper'



Projectteam 'De Schipper'

Projectleider namens Mitros: **persoonsgegevens**

Projectleiders namens Lister: **persoonsgegevens**

Introductie

De stad Utrecht krijgt, net als veel andere grote steden, te maken met een toenemende vraag naar huisvesting voor kwetsbare mensen. In 2021 ligt deze opgave voor de stad Utrecht op bijna 500 woningen. Leefbaarheid is daarbij een belangrijk thema en dit vraagt om nieuwe vormen van samenwonen en samenleven toe te passen. Bestaande gemengd woonconcepten, zoals Mixit en Livin en Amerhof, laten zien dat bijzondere woonconcepten een geslaagde invulling zijn waarbij meerdere partijen succesvol samenwerken. Het feit dat Mitros en zorgorganisaties daar op één locatie zitten, maakt het contact en de samenwerking sterk. Dit willen wij graag op meer plekken realiseren. In het plan van aanpak 'huisvesting kwetsbare doelgroepen' dat eind vorig jaar is ondertekend door alle betrokken partijen in de stad Utrecht geven de corporaties commitment om 30% van alle verhueringen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.

Het willekeurig plaatsen van kwetsbare doelgroepen in de sociale huurvoorraad was lang de gebruikelijke methode van huisvesten. Inmiddels onderschrijven de meeste corporaties, zorgorganisaties en gemeenten in het meer bewust organiseren van menging. Gemengd wonen is daar een van de oplossingen voor; het vooraf indelen van verschillende groepen (reguliere huurders met maatschappelijke motivatie en bewoners/huurders via een zorgorganisatie), begeleiding clusteren en inzetten op sterke community vorming. Deelname aan de samenleving, daar zinvol aan bijdragen en contact met anderen is voor iedereen belangrijk. In dit plan van aanpak zijn is het gemengde woonconcept op de Schipper globaal omschreven.

Gemengd woonconcept De Schipper

Bij 'De Schipper' wonen reguliere sociale huurders (hierna Mitros bewoners) en bewoners van Lister met elkaar samen in één woongebouw. Voor de verdeling van de doelgroepen volgen Mitros en Lister het plan van aanpak 'huisvesting kwetsbare doelgroepen'. Bij De Schipper creëren we een gemengd woonproject waar bewoners voor elkaar een 'goede buur' willen zijn, in een veilige woonomgeving die als een thuis aanvoelt voor alle bewoners. Voor bewoners met een zorgvraag ligt de focus op (weer) volwaardig onderdeel zijn van de samenleving en het vergroten van de zelfredzaamheid. Alle bewoners vormen samen een woonvereniging van waaruit zij contact met elkaar onderhouden en gezamenlijke activiteiten ondernemen. Voor de ondersteuning van de woonvereniging wordt een community coach aangesteld met als doel het opbouwen en versterken van de vereniging. Hierdoor kan er een duurzame en volwaardige community ontstaan.

Gemengde woonprojecten bevorderen het welbevinden voor alle bewoners. Omdat bewoners bewust kiezen voor gemengd wonen worden sociale contacten, het gevoel niet 'alleen' te wonen en laagdrempelige hulp onderling gewaardeerd. Veel bewoners met ervaring in dergelijke woonprojecten waarderen de gezamenlijke activiteiten en het unieke karakter. Gemengd woonprojecten vergroot inclusiviteit en draagvlak in wijken voor mensen die gebaat zijn bij ondersteuning om weer volledig deel te kunnen maken de samenleving. De projecten werken door de positieve sociale controle preventief voor bijvoorbeeld overlast. Als laatste draagt een nieuw gemengd wonen project bij aan de woonvoorraad voor reguliere huurders en is het een mooie woonplek voor mensen met een intensieve zorgbehoefte.

Omgeving

Het project wordt gebouwd in Parkhaven, wat onderdeel is van de Dichterswijk. Voorheen was het een fabrieksterrein van de Soepfabriek. Het is een wijk met veel groen. In het project Parkhaven worden in totaal 333 gasloze en energiezuinige huurappartementen gebouwd. De 83 huurwoningen van Mitros horen hierbij. In de wijk zijn verder tal van uitvalswegen, supermarkten, terrassen en andere winkels. Tevens is het centrum van Utrecht 5 minuten fietsen.



Woonvereniging

Om het prettig samen wonen in het complex extra te stimuleren wordt een woonvereniging opgericht vanuit waar activiteiten zullen worden georganiseerd voor community building. In een gemengd woonconcept staat de gedachte van community building centraal. Binnen de vereniging vervullen bewoners taken die samenhangen met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte en organisatie van gezamenlijke activiteiten, werven en selecteren van nieuwe bewoners. Voor verschillende taken en rollen binnen de woonvereniging vormen zij commissies. Er zal een gemeenschappelijke ruimte worden ingericht waar de bewoners activiteiten kunnen organiseren en kunnen samenkomen. Dit moet een mooie, uitnodigende en centrale plek in het gebouw worden waar iedereen zich welkom voelt. Het doel van de vereniging is samen een woongemeenschap vormen en (leren) verantwoordelijkheid voor elkaar te nemen en geven, voor De Schipper zelf en haar woonomgeving. We kiezen voor een structuur en werkwijze die enerzijds helder en eenvoudig is en anderzijds voldoende houvast geeft om inclusiviteit, gelijkwaardigheid en van elkaar leren te bevorderen.

Toewijzing Mitros bewoners

Community building en het gezamenlijk ondernemen van activiteiten zijn belangrijke uitgangspunten bij dit gemengd woonconcept. Om de slagingskans van dit concept te vergroten, besteden Mitros en Lister extra aandacht aan de werving en selectie van bewoners. Dit geldt zowel voor de Mitros als Lister huurders. De werving en selectie van reguliere, dragende bewoners zal een samenspel zijn tussen Mitros en Lister.

De woningen voor Mitros huurders zullen door Mitros via WoningNet aangeboden worden. Vervolgens wordt een groep kandidaten (op basis van inschrijftijd en/of loting) gevraagd om een motivatiebrief te schrijven, waarin men een aantal vragen moet beantwoorden. De vragenlijst is zorgvuldig opgesteld en is gebaseerd op kennis uit andere reeds gerealiseerde gemengd woonprojecten. Doormiddel van deze motivatiebrief gaat het projectteam o.a. achterhalen wat de drijfveren van een kandidaat zijn voor dit woonconcept, welke affiniteit iemand heeft met de doelgroep en of iemand bijvoorbeeld van toegevoegde waarde kan of wil zijn als actieve, goede buur. Omdat het beoordelen van motivatiebrieven maatwerk is, heeft het projectteam vooraf kwalitatieve criteria en het aantal bijbehorende te behalen punten opgesteld.

Na de briefselectie (voorselectie) krijgen kandidaten te horen of zij door zijn naar de volgende ronde. Deze ronde bestaat uit een "15-minuten-gesprek" met iemand van Mitros en iemand van Lister. Dit zijn de motivatiegesprekken. Tijdens dit gesprek kunnen kandidaten hun motivatie toelichten en kunnen de gesprekvoerders doorvragen op de gegeven antwoorden. Het gaat hierbij ook om verwachtingsmanagement, beeldvorming over het concept en het peilen van iemands intrinsieke motivatie en bereidheid om zich in te zetten voor de woongemeenschap.

Na een positieve gespreksbeoordeling dient de kandidaat, zoals bij elke reguliere toewijzing, een aantal documenten ter controle aan te leveren bij Mitros. Alle geselecteerde kandidaten zullen zo passend mogelijk worden toegewezen, rekening houdend met inkomen, huishoudsamenstelling en type woning. Kandidaten die tijdens de gespreksronde zijn afgevalen, krijgen de keuze om op de wachtlijst te komen. Mitros kan deze wachtlijst raadplegen wanneer geselecteerde kandidaten toch afzien van de woning en bij mutaties in de eerste maanden na oplevering. De geselecteerde, dragende bewoners krijgen een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd.

Bij mutatie zal de woning worden aangeboden op WoningNet en zal Mitros in samenspraak met de woonvereniging op basis van motivatie een nieuwe huurder aandragen.

Toewijzing Lister bewoners

De plaatsingscoördinator van Lister screent vanuit wachtlijsten naar geschikte kandidaten; mensen met een psychische kwetsbaarheid en zorgindicatie waarbij een sociale omgeving passend lijkt voor het herstelproces. Lister stelt een bewonersprofiel op waarmee bewoners in een eerste intake gescreend worden op zorginhoudelijke geschiktheid voor het gemengd



wonen. Na een positief intakegesprek met de plaatsingscoördinator van Lister is er voor de startfase een matchingsgesprek voor gemengd wonen met de projectcoördinatoren van De Schipper. Na een positief matchingsgesprek wordt de kandidaat gekoppeld aan twee vaste begeleiders van Lister. De twee belangrijkste criteria voor een goede match zijn dat de kandidaat graag in een sociale omgeving wil wonen (hier actief aan wil deelnemen) en dat de omgeving positief is voor het herstelproces.

Begeleiding Lister

Bewoners van Lister werken aan herstel door met ondersteuning van begeleiders concreet met begeleidingsdoelen aan de slag te gaan op verschillende leefgebieden. Eigen regie, zelfredzaamheid, opbouw van sociaal netwerk en betrekken van informele zorg uit het eigen sociale netwerk zijn leidend. Begeleiding kan daarnaast ondersteunen om samen met bewoners activiteiten te organiseren en zorg dragen voor de positie van (Lister) bewoners in de woonvereniging. Lister ondersteunt ook praktisch bij het aanleren van vaardigheden in het dagelijks leven. Begeleiding is maatwerk. Dat betekent dat we samen met de bewoner kijken wat nodig is om te kunnen werken aan herstel. Het versterken en het betrekken van het eigen netwerk is onderdeel van de begeleiding. Ook wordt er gekeken welke andere informele zorg ingezet kan worden als ondersteuning bij het herstelproces. Elke bewoner heeft twee vaste begeleiders en samen met een team van woonondersteuners en het netwerk wordt vormgegeven aan de doelen. Elke bewoner maakt een eigen zorgplan, samen met de begeleider. In het zorgplan staan de doelen op maximaal 12 leefgebieden waaraan gewerkt wordt, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, dagbesteding, financiën & administratie, sociale contacten en gezondheid.

Mitros en Lister hebben onderlinge werkafspraken om een goede samenwerking te waarborgen.