

*Bijdragen aan  
goed Samenleven*

# Gemengd Wonen 7 bouwstenen



*#Ikdraagbij*

# Gemengd Wonen

## Wat is het?

Gemengd Wonen is een woonvorm waarbij bewoners met en zonder woonbegeleiding er doelbewust voor kiezen om in georganiseerd verband samen te wonen. Ze onderhouden contact en ondernemen activiteiten samen.

Bewoners kijken er naar elkaar om. Ze kiezen bewust voor een woonplek met meer sociaal contact. Sommigen omdat ze hulp nodig hebben bij zelfstandig wonen. Anderen omdat ze graag een goede buur willen zijn. Gemengd Wonen biedt een sterke basis om een gemeenschap op te kunnen bouwen.

Portaal noemt dat 'Bijdragen aan goed samenleven'. Dat iedereen een passende en duurzame woning heeft in een fijne buurt. Een buurt waar bewoners elkaar kennen, rekening houden met elkaar en naar elkaar omkijken.



# De waarde

## Voor mensen en maatschappij

- Meer sociale contacten
- Meer kans op vriendschappen
- Minder eenzaamheid
- Minder huisuitzettingen
- Schulden voorkomen
- Begeleiding voor bewoners die zorg nodig hebben is beter te organiseren dan wanneer zij verspreid binnen een wijk wonen
- Voorkomen dat deze begeleide bewoners terugvallen naar reguliere zorg
- Begeleide bewoners kunnen na verloop van tijd hun woonbegeleiding afschalen, mede doordat zij wonen in een woongemeenschap

Gemengd Wonen is inmiddels een onmisbare woonvorm om aandachtsgroepen zoals huurders met zorg en/of begeleiding goed te laten landen in hun nieuwe woning en woonomgeving. Ook voorziet Gemengd Wonen in de behoefte van woningzoekenden om te wonen in een buurt waarin burens betrokken zijn bij elkaar.





**'Een bijzondere plek, waar  
verschillende mensen met  
verschillende levensverhalen wonen.'**

*Bewoner 't Groene Sticht*



# Waarom is het nodig?

## Enkele cijfers

Nederland kent 32.000 dak- en thuislozen volgens cijfers van het CBS.

*Landelijk programma 'Een thuis voor iedereen' (2022)*

De gemeenten in provincie Utrecht hebben de taak woonruimte te vinden voor 1651 statushouders, in de eerste helft van 2023. Voor de 2e helft van 2023 zijn de cijfers nog niet bekend, maar is de verwachting dat dit aantal stijgt.

*Ministerie van Justitie en Veiligheid (2022)*

Ouderen blijven langer thuis wonen. Voor 2030 moeten landelijk 290.000 woningen geschikt zijn voor ouderen, waarvan 170.000 nul-tredenwoningen, 80.000 woningen en 40.000 verpleegzorgplekken in geclusterde woonvormen.

*Landelijk programma wonen en zorg voor ouderen*

30% van de sociale huur moet worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

*Plan van Aanpak Huisvesting Ondersteuning Kwetsbare Doelgroepen, gemeente Utrecht (2019)*

In Amersfoort is het streven 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan urgenten woningzoekenden. Hieronder vallen o.a. begeleide bewoners.

*Huisvestingsverordening en prestatieafspraken, gemeente Amersfoort (2022)*

26% van woningzoekenden is geïnteresseerd in een Gemengd Wonen project.

*Onderzoek door Woningnet in opdracht van Portaal en Huurdersorganisaties (2023)*



# Gemengd Wonen

## Onze projecten

- |     |                    |   |
|-----|--------------------|---|
| 1.  | Het Groene Sticht  | Utrecht, 73 woningen                        |
| 2.  | De Saffier         | Utrecht, 315 woningen*                      |
| 3.  | Parana             | Utrecht, 68 woningen                        |
| 4.  | Tango              | Utrecht, 96 woningen                        |
| 5.  | St. Ludgerusstraat | Utrecht, 30 woningen                        |
| 6.  | Place2BU           | Utrecht, 490 woningen*                      |
| 7.  | Romulus en Remus   | Utrecht, 130 woningen                       |
| 8.  | BUUR               | Utrecht, 112 (2023) +<br>48 (2024) woningen |
| 9.  | Meanderpark        | Nieuwegein, 250 woningen                    |
| 10. | De Liendert        | Amersfoort, 70 woningen*                    |
| 11. | De Pionier         | Amersfoort, 208 woningen*                   |
| 12. | Avicenna           | Leiden, 30 woningen*                        |
| 13. | Elderburen         | Arnhem, 69 woningen                         |

\* tijdelijke woningen



Impressie van Gemengd Wonen project Tango

# Gemengd Wonen

## De variaties

Portaal heeft 13 Gemengd Wonen projecten, in de regio's Utrecht, Amersfoort, Leiden en Arnhem. Er zijn verschillende projecten in ontwikkeling in onder andere Nijmegen, Utrecht en Amersfoort.

De omvang van deze projecten varieert van 30 tot 490 woningen. In totaal bevatten deze projecten ongeveer 2.000 woningen.

Er zijn verschillende variaties bij Gemengd Wonen. Variaties in type doelgroep (maatschappelijke opvang, GGZ, statushouders, ouderen en lichamelijk gehandicapten), maar ook variaties in de verhouding begeleide en onbegeleide bewoners en in de manier van toewijzen (bouwsteen 2).

Er zijn lichte en zwaardere varianten van Gemengd Wonen, met of zonder woonvereniging, met of zonder community coach.

De manier waarop Gemengd Wonen projecten worden gefinancierd wisselt. Merendeel wordt door professionele partijen bijgedragen, soms aangevuld door gemeentelijke financiering en welzijnspartijen. Vaak dragen bewoners ook wat bij.



# 7 bouwstenen

## Van Gemengd Wonen

1. Een passende mix
2. Gemotiveerde bewoners
3. Ontmoeting
4. Intensief beheer en begeleiding
5. Community building
6. Ontwerp van het gebouw
7. Samenwerken



*De Pionier - Amersfoort*



# 1 Een passende mix

## Begeleide en onbegeleide bewoners

Gemotiveerde betrokken huurders zonder begeleiding wonen samen in een gebouw met bewoners met begeleiding vanuit zorg. Bij veel projecten is er een verhouding van ca 30% begeleide bewoners en 70% onbegeleide bewoners. Wat werkt hangt af van het type gebouw, bewoners en professionele begeleidingsstructuur.

Bij Gemengd Wonen projecten zijn de begeleide bewoners onder andere statushouders, bewoners met een psychische kwetsbaarheid en mensen die weer zelfstandig gaan wonen na het wonen in de maatschappelijke opvang (zoals ex-daklozen) of jeugdzorg.

Huurders zonder én met begeleiding kunnen een goede of betrokken buur zijn. Een burenlrelatie is voor mensen die lang zonder sociaal netwerk hebben geleefd vaak weer een eerste vorm van sociaal contact. Een mogelijkheid om relaties op te bouwen.

Vanuit het Rijk en gemeenten wordt meer gestuurd op prioritering van aandachtsgroepen dan voorheen. Het blijft echter maatwerk om zorgdoelgroepen te selecteren voor Gemengd Wonen. Daarvoor is expertise nodig, zowel vanuit zorg én wonen.

Het aantal huurders met begeleiding vanuit zorg moet enige omvang hebben (vanaf ongeveer 30 woningen) om als zorgorganisatie de begeleiding effectief en betaalbaar te organiseren. Al is dit van project tot project verschillend.

De ontwikkeling en het bouwen van Gemengd Wonen complexen duurt zeker 2 á 3 jaar en vaak langer. Idealiter zijn de toekomstige (zorg)doelgroepen en partijen al in beeld bij het ontwikkelen van het gebouw. In de praktijk blijkt dit nog niet altijd mogelijk. Als de samenstelling of behoefte vanuit de doelgroepen tussentijds verandert, leidt dat vaak tot hogere kosten bij de bouw of naderhand.



## 2

# Gemotiveerde bewoners

## Als betrokken buur

Betrokken en gemotiveerde bewoners kiezen bewust voor een Gemengd Wonen project.

Er zijn 'lichte en zware manieren' om bewoners bewust die keuze te laten maken voor de woning. Lichtere vormen zijn bijvoorbeeld een beschrijving van Gemengd Wonen in een woningadvertentie of het bijwonen van verplichte informatiebijeenkomsten.

Een zwaardere variant is woningtoewijzing aan gemotiveerde bewoners bij een woongroep of woonvereniging. Dit is een uitzondering op het reguliere toewijzingssysteem en kan alleen met toestemming van een gemeente. Dit ligt landelijk onder een vergrootglas.

We zijn ons bewust van de ethische dilemma's: Is dit eerlijk, sluit je mensen uit en is dit wel objectief te beoordelen? Het antwoord is 3x ja. De toepassing vraagt maatwerk en is arbeidsintensief.



# 3

## Ontmoeting

### Gemeenschappelijke ruimtes

Betrokken zijn bij je burens én onderhouden van een actieve gemeenschap valt of staat bij ontmoeting.

We hebben geleerd dat bewoners actiever zijn in Gemengd Wonen projecten met een gemeenschappelijke ruimte. Een woonkamer met de mogelijkheid om samen koffie te drinken, waar spelletjesavonden worden georganiseerd of gezamenlijk gekookt en gegeten kan worden. Bewoners komen er ook om even met hun laptop of boek te zitten. Zonder deze plek is het lastig om een actieve groep en activiteiten van de grond te krijgen.

Ook het goed laten 'landen' van bewoners met begeleiding is dan lastiger. Deze plekken dragen bij aan herstel en activering van begeleide bewoners.

Ontmoeting met andere bewoners én professionals is met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte laagdrempelig. Daarbij biedt de ruimte ook kansen rond werk- en dagbesteding (bijvoorbeeld in de vorm van een lunchroom of atelier). Veelal is er één uitbater, gefinancierd door verschillende partners. Soms ook met een financiële bijdrage van bewoners zelf.

We zien dat deze gemeenschappelijke ruimten in een behoefte voorzien van bewoners met én zonder begeleiding.





'Ik vind het fijn dat iedereen hier naar elkaar omkijkt, dat we elkaar helpen als het nodig is en dat ik mij hier veilig voel.'

*Bewoner Meanderpark*

# 4

## Intensief beheer en begeleiding

### Preventief werken

Een levendige gemeenschap ontstaat niet vanzelf. Met Gemengd Wonen organiseren samenwerkende partijen een omgeving waarin de kracht vanuit bewoners tot uiting kan komen, in een betrokken gemeenschap. Juist op deze plekken is het belangrijk om preventief te werken, klachten te voorkomen en snel te handelen als deze toch voorkomen. Bijvoorbeeld over het gebouw, de eigen woning of over burens. Ook hebben beheerders een sociale rol om contact te onderhouden met bewoners en hen te betrekken bij de woongemeenschap.

Beheerders van corporaties besteden in verhouding meer tijd in Gemengd Wonen projecten dan in andere buurten. Ook begeleiding vanuit de zorgpartijen is intensiever aanwezig in vergelijking met andere buurten, omdat hier meer huurders met begeleiding wonen. De begeleiding van cliënten staat sterk in het teken van deelnemen en bijdragen aan de woongemeenschap.



# 5

## Community building

### Niet loslaten

Het is van essentieel belang dat bewoners regie hebben over hoe ze als burens met elkaar omgaan. Dat bewoners zelf invloed hebben op hoe zij de woongemeenschap vormgeven. Dit kan al starten voordat de woningen worden opgeleverd.

Veel Gemengd Wonen projecten hebben een woonvereniging met een bestuur en werkgroepen zoals een kook-, tuin-, sport- of activiteitengroep. De ervaring leert dat professionele ondersteuning bij opbouw van de woongemeenschap nodig is. Een professional zoals een community coach neemt de community opbouw niet over van bewoners, maar ondersteunt de bewoners. De inzet van een community coach is maar een beperkt aantal uren per week nodig, vaak minder dan een halve werkweek.

Bij grotere projecten vanaf ongeveer 100 woningen of bij projecten waar de samenstelling van de bewoners veel verandert, leert de praktijk dat een blijvende rol van een community coach wenselijk is.

Een goed werkende gemeenschap vraagt continue aandacht. Hoe actief de woongemeenschap is gaat altijd in golven. Bewoners verhuizen of actieve bewoners dragen hun stokje over aan nieuwe actieve bewoners. Dit vraagt blijvende aandacht vanuit beheer, begeleiding en community aanpak.



# Ontwerp van het gebouw

## Menselijke maat en ontmoeting

Het ontwerp van een gebouw en de buitenruimte kan toevallige ontmoeting stimuleren. Als je je burens (her)kent voel je je meer thuis. Portaal heeft daarvoor verschillende ontwerpprincipes vastgesteld. De voorbeelden daarbinnen lijken logisch, maar zijn niet altijd makkelijk te realiseren.

Maak portieken en centrale opgangen niet te groot. Zorg dat voordeuren niet direct aan de stoep grenzen, maar leg daartussen een tuin aan, of plaats een bankje.

Vind een andere plek voor bergingen, zodat er plaats is voor woningen op de begane grond. Ontwerp een route van de eigen voordeur naar de straat, waar je gemakkelijk andere mensen tegenkomt. Ook de balans tussen rust en reuring is belangrijk.

Grotere complexen vragen om duidelijk gescheiden kleinere eenheden met een eigen identiteit. In grotere gebouwen is al snel meer sprake van anonimiteit en neemt de kans op overlast toe. Zet ondanks de grootte van het complex in op kleine schaal door in het ontwerp hier rekening mee te houden via de entrees, looproutes, ontmoetingsplekken en sociale structuren toe te passen zoals 'gangmakers'.

Of mensen elkaar groeten, een praatje maken of voor elkaar een boodschap doen ligt niet alleen aan hoe de stenen gestapeld zijn. Toch kunnen die stenen ontmoeting wel ontlokken. Zo draagt het gebouw er aan bij dat mensen niet anoniem langs elkaar leven.



# Samenwerken

## Visie, partnerschap én financiering

Het laten slagen van Gemengd Wonen is een gezamenlijke opgave. Dit vraagt bij ontwikkeling een heldere gedeelde visie tussen corporaties, zorgpartijen en de gemeente.

Nieuwe Gemengd Wonen projecten worden ontwikkeld als een aanvulling op bestaande woonconcepten in een stad. Regionaal beleid rond aandachtsgroepen kan verschillen en moet in relatie tot de al bestaande concepten worden bekeken.

Naast partners die al lang samenwerken, ontstaan ook nieuwe partnerschappen. We kunnen nog meer partijen aanhaken die intensief samenwerken vanuit gedeelde waarden, gezamenlijke doelen en aanvullende expertises. Soms moet je daarbij over je eigen schaduw heen stappen, terwijl je de grenzen van je eigen rol bewaakt.

De vorm van samenwerking kan tijdens ontwikkeling, oplevering en exploitatie een andere aanpak, rolverdeling en financiering vragen.

**'Het ontwikkelen van de stad  
is veel meer dan stapelen van  
stenen. Het gaat om de bouw van  
gemeenschappen.'**

*Kees Diepeveen -  
Voormalig wethouder wonen Utrecht*





# Wat is er nog nodig?

## Aandachtspunten

Sturing op aandachtsgroepen vanuit landelijke overheid en gemeenten is belangrijk, maar het moet wel werkbaar zijn voor corporaties en zorgpartijen.

*1: Een passende mix van begeleide en onbegeleide bewoners.*

Bewoners selecteren op motivatie werkt, maar kent terecht zijn grenzen in de wet en het publieke debat. Er moeten voor corporaties meer mogelijkheden komen om woningen toe te wijzen met het oog op leefbaarheid en betrokken bewoners.

*2: Gemotiveerde bewoners als betrokken buur.*

Gemeenschappelijke ruimtes zijn bijzonder waardevol voor zowel begeleide bewoners, onbegeleide bewoners én aanwezige (zorg)professionals. Dit gezamenlijke belang vraagt ook om gezamenlijke financiering door meerdere betrokken partners. Ook bewoners kunnen bijdragen.

*3: Ontmoeting in gemeenschappelijke ruimtes.*

Een goed werkende gemeenschap vraagt continu en structureel aandacht. Hoe actief de woongemeenschap is gaat in golven. Bewoners verhuizen of actieve bewoners dragen hun stokje over aan nieuwe bewoners. Dit vraagt blijvende aandacht vanuit beheer, begeleiding en community aanpak. Structurele financiering hiervan is een belangrijk aandachtspunt.

*5: Community building, niet loslaten.*



# Bijdragen aan goed samenleven

## Bewoners en partners samen

'Bijdragen aan goed samenleven' betekent voor Portaal dat iedereen een passende en duurzame woning heeft in een fijne buurt. Een buurt waar bewoners elkaar kennen, rekening houden met elkaar en naar elkaar omkijken. We trekken daarin graag samen met u op.

Blijft u zich inzetten voor fijne plekken om te wonen, of gaat u nog starten en zoekt u verbinding met anderen om dit te realiseren?

### We treden graag met u in contact

De Portaalcollega's die betrokken zijn bij Gemengd Wonen komen graag met u in contact via [www.portaal.nl/gemengdwonen](http://www.portaal.nl/gemengdwonen)

*Bijdragen aan  
goed Samenleven*





# Bijdragen aan goed Samenleven



「PORTAAL」

[www.bijdragnaangoedsamenleven.nl](http://www.bijdragnaangoedsamenleven.nl)  
[www.portaal.nl/gemengdwonen](http://www.portaal.nl/gemengdwonen)

