

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
Behandelaar: B. Elshof & S. de Boer
Telefoonnummer: 06 25 49 06 57 & 06 15 39 33 44

Voorstelnr. 4536
Barneveld, 15 december 2025
Portefeuillehouder: J. de Heer-Verheij

Onderwerp: intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley' (BL – BOE)

Gevraagde beslissing:

1. Regio Foodvalley (GR) te verzoeken de gemeente Barneveld middels een addendum op de intentieovereenkomst toe te laten treden tot het project 'Anders Wonen in Foodvalley';

Beslispunt Burgemeester:

2. Conform bijgevoegd machtigingsbesluit Wethouder Jolanda de Heer-Verheij te mandateren voor ondertekening van (het addendum van) de intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in Foodvalley'.

1. Inleiding

Sinds 2020 werken de gemeenten in Regio Foodvalley samen aan het project 'Anders Wonen in Foodvalley'. Dit project is gericht op huisvesting voor mensen die niet passen binnen reguliere woonvormen. In 2022 hebben zes gemeenten een intentieovereenkomst (zie bijlage 1) getekend om gezamenlijk locaties te realiseren. Gemeente Barneveld gaf destijds aan op termijn te willen aansluiten. Met dit project wil de gemeente Barneveld bijdragen aan een passende huisvestingsoplossing voor kwetsbare inwoners, waardoor hun kwaliteit van leven verbetert en maatschappelijke overlast wordt verminderd. Gemeente Barneveld sluit hiervoor aan bij de regionale intentieovereenkomst voor het project 'Anders Wonen in Foodvalley'. Het doel is het mogelijk maken van twee (of door deelname van Barneveld mogelijk drie) kleinschalige woonvoorzieningen op rustig gelegen locaties, geschikt voor circa zes personen per locatie uit de doelgroep Anders Wonen.

De aanleiding om nu deel te nemen is tweeledig: (1) de regio bereidt besluitvorming voor op de Regiodag Foodvalley (4 februari 2026) om het project verder uit te breiden en (2) landelijke programma's zoals Een thuis voor iedereen en de Wet versterking regio op de volkshuisvesting vragen om regionale samenwerking bij huisvesting van aandachtsgroepen. Daarnaast zien we in Barneveld een groeiende groep inwoners uit deze doelgroep die (woon)overlast veroorzaakt en tussen wal en schip raakt binnen het huidige aanbod. Dit vraagt momenteel veel inzet en middelen van de gemeente, terwijl passende woonvoorzieningen juist kunnen bijdragen aan meer stabiliteit; zowel voor deze inwoners zelf als voor de omgeving. Het creëren van een geschikte woonplek ondersteunt herstel, vermindert maatschappelijke kosten en helpt (woon)overlast in wijken te voorkomen. Een belangrijk voordeel van regionale deelname is bovendien dat gemeenten bewoners kunnen uitwisselen wanneer iemand in een bepaalde voorziening niet goed tot zijn recht komt, waardoor sneller een passende plek kan worden gevonden. Door deelname kan Barneveld bijdragen aan een gezamenlijke oplossing voor deze doelgroep en invulling geven aan haar verantwoordelijkheid binnen de regio Foodvalley. Verdere details over doelgroep, aantallen en randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlagen 1, 2 en 3.

2. Beoogd effect

Deze doelgroep bestaat uit mensen die niet goed gedijen in een reguliere woonomgeving en behoefte hebben aan maatwerk, geïnspireerd op het Skaeve Huse-principe. De woonvoorzieningen bieden een veilige en stabiele omgeving, met aanvullende begeleiding gericht op stabilisatie, het vergroten van zelfredzaamheid en – indien gewenst – behandeling, om op termijn toe te werken naar normalisering. Hiermee geeft Barneveld invulling aan de ambitie uit de Woonzorgvisie 2025-2029 om ook voor deze groep een passende plek te creëren, spreiding van aandachtsgroepen te bevorderen en maatschappelijke kosten te voorkomen.

3. Argumenten

1.1 Hiermee wordt maatwerk geboden voor mensen die niet goed gedijen in een reguliere woonomgeving.
In de Woonzorgvisie 2025-2029 is opgenomen dat de gemeente zich richt op inwoners die baat hebben bij een woonoplossing die verder verwijderd is van reguliere woonwijken. Voor deze groep worden kleinschalige woonunits verkend, geïnspireerd door het Skaeve Huse-principe. Dit biedt maatwerk en voorkomt maatschappelijke en financiële problemen.

1.2 Deelname versterkt regionale samenwerking, draagt bij aan solidariteit en sluit aan op (landelijke) wetgeving.

Het bestuursvoorstel (zie bijlage 2) bevat een nadere onderbouwing van de argumenten ten aanzien van (deelname aan) het regionale project. Daarnaast sluit dit aan op het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' en wetgeving zoals het wetsvoorstel 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting'. De regionale businesscase (zie bijlage 3) bevat een eerste aanzet voor kosten en opbrengsten.

1.3 Aansluitend op de lokale besluitvorming moet regionale besluitvorming plaatsvinden om gemeente Barneveld te laten aansluiten bij de intentieovereenkomst.

Begin 2022 hebben zes gemeenten op de Regiodag Foodvalley besloten om met elkaar de intentieovereenkomst aan te gaan. Los van lokale besluitvorming om deel te nemen aan dit project zullen de andere gemeenten dit moeten bekrachtigen. Dit kan middels besluitvorming op de Regiodag Foodvalley op 5 februari 2026. Dit (regionale) bestuursvoorstel, evenals het tekenen van de intentieovereenkomst door gemeente Barneveld, kan vervolgens als addendum toegevoegd worden aan de intentieovereenkomst.

2.1 De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente binnen en buiten rechte.

De intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in Foodvalley' is destijds in 2022 getekend door de verantwoordelijk wethouders wonen. Gezien de rol van wethouder Jolanda de Heer-Verheij als regionaal lid in de stuurgroep Wonen & Zorg (zowel huisvesting ouderen als ook huisvesting aandachtsgroepen) maakt dat zij hierin een voorbeeldrol heeft ten opzichte van de andere bestuurders en gezien deelname van gemeente Barneveld aan het project de aangewezen portefeuillehouder is om te tekenen.

4. Kanttekeningen

1.1 Draagvlak voor de locatiekeuze om een woonvoorziening Anders Wonen te realiseren

Tot op heden bleek het regionaal (en veel gemeenten lokaal) moeilijk om een geschikte locatie voor Anders Wonen te vinden. Het vinden van een geschikte locatie binnen gemeente Barneveld zal niet eenvoudig zijn en kan indien dit wel mogelijk blijkt leiden tot weerstand bij omwonenden. Dit vraagt om een zorgvuldig participatietraject en duidelijke communicatie over zowel doelgroep als noodzaak.

1.2 Financiële impact op de gemeente

Hoewel (investerings-)kosten regionaal worden gedeeld, brengt deelname ook lokale (exploitatie)kosten met zich mee. Denk aan de locatieverkenning, het sociaal beheer en toezicht; maar ook de kosten voor ondersteuning en bijstand. Mede in het licht van de invoering van het woonplaatsbeginsel moeten regionaal goede afspraken gemaakt worden over de verdeling van kosten hieromtrent.

1.3 Zie overige kanttekeningen wat betreft het project 'Anders Wonen in Foodvalley' in het Bestuursvoorstel regio Foodvalley project 'Anders Wonen in Foodvalley'

Het bestuursvoorstel bevat diverse kanttekeningen ten aanzien van (deelname aan) het regionale project.

5. Financiën

Het daadwerkelijk aanwijzen en realiseren van een woonvoorziening Anders Wonen brengt diverse kosten met zich mee; denk daarbij aan locatieverwerving, bouw- en woonrijp maken, realiseren van de opstallen (ondanks het feit dat de regionaal samenwerkende corporaties hebben aangegeven dit voor hun rekening te willen nemen). Daarnaast zijn er ook kosten gemoeid met de exploitatie; denk daarbij aan sociaal beheer, begeleiding en ondersteuning, handhaving en toezicht, etc.

De regionale businesscase (zie bijlage 3) biedt hiervan een eerste overzicht. In het regionale project is aangegeven dat in eerste instantie de locaties aangewezen moeten worden alvorens de vervolgstap gezet wordt om de verdere businesscase uit te werken. In het gehele project staat solidariteit centraal, waarbij de kosten voor realisatie verdeeld worden over de deelnemende gemeenten en de kosten voor exploitatie verdeeld worden over de gemeenten die een client aanleveren. Dit zal te zijner tijd middels een regionaal bestuursvoorstel ter besluitvorming worden voorgelegd.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Wat betreft de insteek vanuit de Woonzorgvisie 2025 – 2029 is de participatie langs die route verlopen. Voor het opstellen van de Woonzorgvisie is participatietrede 2 'meedenken en raadplegen' en 3 'meewerken/adviseren' toegepast. Maatschappelijke partners zijn betrokken bij de totstandkoming en het benoemen van Anders Wonen.

Daarnaast is voor het project 'Anders Wonen in regio Foodvalley' in de periode 2020 – 2024 een uitgebreid (participatie)traject doorlopen waarbij de deelnemende gemeenten aangesloten waren, evenals een afvaardiging van woningcorporaties evenals een afvaardiging van zorgaanbieders.

b) Communicatie

Aansluiten bij het project 'Anders Wonen in Foodvalley' is een politiek-bestuurlijk besluit met lokale impact en financiële consequenties. De gemeenteraad wordt hierover actief geïnformeerd via dit collegevoorstel.

Over het ondertekenen van het addendum bij de intentieovereenkomst wordt een kort en feitelijk persbericht gepubliceerd. Hierin wordt ook toegelicht waarom de gemeente aansluit, hoe dit past binnen de Woonzorgvisie en landelijke wetgeving en welke lokale kaders van toepassing zijn (zie bijlage 5).

Regio Foodvalley heeft bij de start van het project in 2022 regionaal gecommuniceerd. Dit persbericht is als achtergrondinformatie toegevoegd (zie bijlage 2).

7. Vervolgstap

Uitgaande van positieve regionale besluitvorming rondom de deelname van gemeente Barneveld aan de intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in Foodvalley' neemt Barneveld met zes regio gemeenten daaraan deel. Inmiddels worden er regionaal belangrijke stappen gezet rondom het verkennen van potentieel geschikte locaties; waaronder in gemeente Ede en gemeente Rhenen/Veenendaal. Dit vraagt ook van gemeente Barneveld om een lokale locatieverkenning uit te voeren. Naast de opgenomen middelen in de uitvoeringsagenda Woonzorgvisie zal tevens regionaal budget aangevraagd worden om de lokale locatieverkenningen te ondersteunen.

8. Bijlagen

1. Intentieovereenkomst (2022) regio Foodvalley: project 'Anders Wonen in Foodvalley'
2. Bestuursvoorstel (2022) regio Foodvalley: project 'Anders Wonen in Foodvalley'
3. Businesscase (2022) regio Foodvalley: project 'Anders Wonen in Foodvalley'
4. Machtigingsbesluit tekenen (addendum) intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in Foodvalley'
5. Concept persbericht intentieovereenkomst regio Foodvalley: project 'Anders Wonen in Foodvalley'

Intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley'

Partijen:

De gemeente Ede, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder L. Meijer, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 22 februari 2022, hierna te noemen "de gemeente Ede",

De gemeente Renswoude, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder A. Wijs, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022, hierna te noemen "de gemeente Renswoude",

De gemeente Rhenen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder B. van Eeten, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 15 februari 2022, hierna te noemen "de gemeente Rhenen",

De gemeente Scherpenzeel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder I. van Ekeren, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 15 februari 2022, hierna te noemen "de gemeente Scherpenzeel",

De gemeente Veenendaal, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder E. Strooboscher, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022, hierna te noemen "de gemeente Veenendaal",

en

De gemeente Wageningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder A.M.E. Janssen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 2022, hierna te noemen "de gemeente Wageningen"

De gemeenten hierna gezamenlijk ook aan te duiden als 'partijen'

Overwegende:

- Dat partijen gezamenlijk het initiatief hebben genomen voor en zich in gezamenlijkheid wensen in te zetten voor het realiseren van een voor deze regio nieuwe vorm van begeleid zelfstandig wonen voor een specifieke doelgroep onder de naam 'Anders Wonen';
- Dat partijen onder 'Anders Wonen' verstaan: 'Woonplekken in kleinere aantallen voor kwetsbare burgers die het in de reguliere maatschappij minder goed redden en wanneer zij gehuisvest zijn in een reguliere woning ernstige woonoverlast veroorzaken, maar in een rustig (prikkelarm/geïsoleerd) gelegen omgeving met maatwerk en op de doelgroep afgestemde huisvesting en ondersteuning kunnen stabiliseren waarna er perspectief kan ontstaan gericht op normalisering';
- Dat binnen de regio Foodvalley medio 2021 ongeveer 25 mensen de doelgroep vormden voor huisvesting onder de naam 'Anders Wonen';
- Dat het realiseren van 'Anders Wonen' voor zowel de doelgroep als voor iedereen in hun nabijheid, in het bijzonder voor degenen die zorg voor hen dragen enorm behulpzaam is en zij daardoor worden ontlast;
- Dat onderzoek heeft uitgewezen dat het realiseren van 'Anders Wonen' binnen de regio Foodvalley als kansrijk geldt, indien de gemeenten binnen de regio Foodvalley daarvoor gezamenlijk, op regionaal niveau, voorwaarden weten te scheppen en

Intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley'

gezamenlijk een bijdrage leveren en daarnaast op enigerlei wijze daadwerkelijk participeren in de huisvesting van de doelgroep;

- Dat het daadwerkelijk participeren, naast het leveren van een bijdrage in bepaalde kosten van 'Anders Wonen', met name zal bestaan in het beschikbaar stellen van een geschikte locatie en/of het huisvesten van (eigen) inwoners die tot de doelgroep behoren in woningen die onderdeel uitmaken van 'Anders Wonen';
- Dat, gelet op de omvang van de doelgroep, binnen de regio Foodvalley in eerste aanleg tenminste twee locaties voor 'Anders Wonen' dienen te worden aangewezen, maar dat voor het volledig huisvesten van de doelgroep er nogmaals twee andere locaties 'Anders Wonen' gerealiseerd moeten worden;
- Dat partijen ernaar streven dat de woningen die onderdeel uitmaken van 'Anders Wonen' eigendom zullen zijn van een woningcorporatie en dat derhalve tussen de betreffende gemeente en de betreffende woningcorporatie bepaalde afspraken dienen te worden gemaakt;
- Dat, gelet op de aard van de doelgroep, bij de huisvesting binnen het project 'Anders Wonen' steeds sprake zal zijn van betrokkenheid van een zorgaanbieder en dat derhalve tussen de betreffende gemeente en de betreffende zorgaanbieder bepaalde afspraken dienen te worden gemaakt;
- Dat ten aanzien van onderwerpen zoals bedoeld in de beide vorige overwegingen mogelijk ook sprake zal zijn van trilaterale afspraken tussen de gemeente, de corporatie en de zorgaanbieder;

Komen het volgende overeen

Artikel 1 Aanwijzing locatie, planologisch kader en omgevingsvergunning

Lid 1. Binnen een gemeente wordt maximaal één locatie aangewezen voor 'Anders Wonen'. Een aan te wijzen locatie moet een oppervlakte hebben die toereikend is om minimaal zes woonunits te plaatsen, hetgeen neerkomt op een oppervlakte van minimaal 800 - 1.000 m². Op partijen gezamenlijk rust de inspanningsverplichting om in eerste aanleg twee locaties duurzaam beschikbaar te stellen.

Lid 2. De gemeente waarbinnen zich een locatie voor 'Anders Wonen' bevindt, ontvangt hiervoor een (sociaal maatschappelijke) huurkostenvergoeding. De definitieve bedragen voor verhuur moeten worden overgenomen uit de lokale grondprijzenbrief.

Lid 3. Aan een aangewezen locatie wordt door een gemeente bij voorkeur een bestemming toegekend, die 'Anders Wonen' voor onbepaalde tijd planologisch mogelijk maakt. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dan zal de gemeente meewerken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van tenminste 15 jaar.

Lid 4. De gemeente waarbinnen een locatie wordt aangewezen voor 'Anders Wonen' zal zich maximaal inspannen teneinde de realisatie van 'Anders Wonen' op deze locatie in publiekrechtelijk opzicht mogelijk te maken. Daartoe behoort zowel de vaststelling van een passend planologisch kader als bedoeld in lid 1 als het medewerken aan omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonvoorziening 'Anders Wonen'.

Intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley'

Lid 5. Partijen zijn gehouden om bij de aanwijzing van een locatie als bedoeld in lid 1, bij het vaststellen van een passend planologisch kader in lid 2 en bij het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in lid 3 waar mogelijk gezamenlijk op te trekken en elkaar waar nodig of wenselijk te (onder)steunen.

Artikel 2: Beoogde afspraken met corporaties

Lid 1. Partijen beogen dat woningen die bestemd zijn voor 'Anders Wonen' worden gerealiseerd en geëxploiteerd door een woningcorporatie. Per voor 'Anders Wonen' aangewezen locatie als bedoeld in artikel 1, lid 1, zal de gemeente waarbinnen deze locatie is gelegen met een corporatie die in deze gemeente werkzaam is, voor de betreffende locatie afspraken maken, ten behoeve waarvan door partijen uitgangspunten zijn geformuleerd, die in de volgende leden van dit artikel zijn weergegeven.

Lid 2. De corporatie en/of gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Corporatie en gemeente maken nadere afspraken ten aanzien van de financiering van de kosten die hiermee zijn gemoeid.

Lid 3. Er worden zes zelfstandige woonruimten van ongeveer 35m² GO (= 50m² BVO) gerealiseerd. Het betreft sobere, eenvoudige, verzorgde en verplaatsbare woonunits. Corporatie en gemeente maken nadere afspraken ten aanzien van compensatie van de kosten die de corporatie in het kader van de vergunningverlening moet maken.

Lid 4. De exploitatietermijn van de woningen bedraagt 30 jaar. Gedurende deze termijn draagt de corporatie zorg voor het reguliere beheer. Hieronder worden verstaan het technisch beheer en de incasso van de huur. Indien de woningen niet de gehele exploitatietermijn op de betreffende locatie 'Anders Wonen' aanwezig kunnen zijn, zullen aanvullende afspraken worden gemaakt, zodanig dat de woningen ofwel op een andere locatie binnen de regio Foodvalley kunnen worden geëxploiteerd gedurende de nog resterende periode binnen de exploitatietermijn, dan wel zal de betreffende corporatie daarvoor worden gecompenseerd. In geval van leegstand gedurende de exploitatietermijn compenseren partijen de corporatie hiervoor.

Lid 5. De corporatie brengt aan huurders van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen' een maandelijkse huur in rekening van maximaal € 633,25 (peildatum 2022).

Artikel 3: Beoogde afspraken met zorgaanbieders

Lid 1. Gelet op het feit dat mensen uit de doelgroep onder bewind staan en zorgbehoefig zijn, zal de gemeente waarbinnen een locatie voor 'Anders Wonen' is gelegen met zorgaanbieder, voor de betreffende locatie afspraken maken, ten behoeve waarvan door de gemeenten binnen de regio Foodvalley uitgangspunten zijn geformuleerd, die in de volgende leden van dit artikel zijn weergegeven.

Lid 2. De gemeente waarbinnen een locatie voor 'Anders Wonen' is gelegen is belast met de coördinatie van diverse zorg gerelateerde taken en werkzaamheden (verstrekking Wmo-indicatie, Participatiewet uitkering en verrekening vaste/variabele bijdrage met de overige betrokkenen).

Lid 3. De bewoners van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen' ontvangen van de zorgaanbieder begeleiding; de zorgaanbieder biedt in principe twee tot zes uur begeleiding per

Intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley'

client per week aan. Dit betreft hoog specialistische begeleiding met een lage frequentie; waarbij de nadruk niet wordt gelegd op het 'verplichten', maar op het aanbieden van begeleiding, gericht op stabiliseren en het creëren van rust.

Lid 4. Ten aanzien van de zorg voor de bewoners van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen' zal gebruik worden gemaakt van Wmo maatwerkarrangementen op basis van individuele beschikkingen (Maatwerkarrangement Wmo-BW Anders Wonen).

Lid 5. De kosten voor begeleiding van de bewoners van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen' worden betaald door de gemeente van herkomst of door het zorgkantoor, indien een Wlz 'beschut wonen' aanvraag wordt gehonoreerd.

Lid 6. De kosten voor inkomensondersteuning op grond van de Participatiewet cliënten worden betaald door de gemeente van herkomst.

Lid 7. De zorgaanbieder is belast met het sociaal beheer en draagt er in dit verband zorg voor dat de aangewezen begeleiding/beheer 24/7 bereikbaar is voor de bewoners van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen', voor omwonenden, mensen die belast zijn met handhaving (politie en BOA's) en eventueel andere zorgverleners.

Lid 8. Er wordt, in samenspraak met diverse andere belanghebbenden (corporatie, politie en omwonenden) een beheerplan opgesteld en uitgevoerd. De gemeente waar een locatie is gelegen is belast met de coördinatie hiervan.

Artikel 4: Toewijzing van de woningen

Lid 1. Bij de toewijzing van woningen wordt zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de bij woningtoewijzing gebruikelijke werkwijze

Lid 2. Als voorwaarde voor toewijzing van een woning voor 'Anders Wonen' geldt dat mensen moeten behoren tot de doelgroep, woonachtig zijn in één van de deelnemende gemeenten binnen de regio Foodvalley en meerdere niet succesvolle hulpverleningstrajecten hebben doorlopen.

Lid 3. Er wordt naar gestreefd om inwoners van de deelnemende gemeenten binnen de regio Foodvalley zo veel mogelijk in de gemeente van herkomst te huisvesten. Daarbij zal in tweede instantie worden gekeken naar een andere gemeente, waarbinnen de betreffende personen eerder woonachtig waren voordat zij naar de gemeente van herkomst verhuisden. Partijen onderkennen dat, gelet op de beoogde aanwijzing van in eerste aanleg twee, en mogelijk nog twee locaties voor 'Anders Wonen', aan het realiseren van dit streven beperkingen zijn verbonden.

Lid 4. De plaatsing, toelating en uitplaatsing van bewoners van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen', wordt bepaald door een commissie, waarin zitting hebben de gecontracteerde zorgaanbieder(s), de gemeente waarbinnen een locatie voor 'Anders Wonen' is gelegen en desbetreffende woningcorporatie. Als adviserend lid wordt aan de commissie toegevoegd een (medewerker van de deelnemende) gemeente van herkomst van de kandidaat-bewoner, indien dit een andere gemeente is dan de gemeente waarbinnen de locatie voor 'Anders Wonen' zich bevindt. De commissie legt hierover in een nader te bepalen frequentie verantwoording af aan een stuurgroep waarin bestuurders van voornoemde partijen zitting hebben.

Intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley'

Artikel 5. Financiële afspraken tussen de gemeenten binnen de regio Foodvalley

Lid 1. Gemeentelijke kosten die samenhangen met de realisatie en/of exploitatie van locaties die zijn aangewezen voor 'Anders Wonen' worden bekostigd door de partijen. Dit betreft een bijdrage naar rato van het aantal inwoners van een gemeente.

Lid 2. De ondersteuning en begeleiding van bewoners van woningen die deel uitmaken van 'Anders Wonen' wordt bekostigd door de gemeente van herkomst dan wel het zorgkantoor. Dit betreft derhalve een variabele bijdrage per gemeente, die afhankelijk is van het aantal potentiële bewoners dat verblijft in een woonvoorziening Anders Wonen vanuit de gemeente van herkomst.

Lid 3. De uitkering op grond van de Participatiewet wordt bekostigd door de gemeente van herkomst. Ook dit betreft derhalve een variabele bijdrage per gemeente, die afhankelijk is van het aantal potentiële bewoners dat verblijft in een woonvoorziening Anders Wonen vanuit de gemeente van herkomst.

Lid 4. Gemeentelijke kosten die samenhangen met het waarborgen van veiligheid en het voorkomen van en het herstellen van schade worden bekostigd door de partijen. Dit betreft een bijdrage naar rato van het aantal inwoners van een gemeente. Hetzelfde geldt voor de kosten van de organisatie die door de gemeenten binnen de regio Foodvalley wordt opgezet ten behoeve van het project 'Anders Wonen'

Artikel 6: Overige afspraken

Lid 1. Zodra een geschikte locatie in beeld is gebracht wordt een bestuursvoorstel ingebracht om een businesscase op locatieniveau op te stellen. Dit biedt inzicht in de (definitieve) kosten voor realisatie en exploitatie (vaste en variabele lasten). De afzonderlijke partijen kunnen op basis hiervan definitief besluiten om al dan niet te participeren in het project 'Anders Wonen' in Foodvalley.

Lid 2. Partijen treden met elkaar in overleg indien duidelijk wordt dat er geen of onvoldoende financiële dekking kan worden gevonden in verband met risico's die voortvloeien uit de mogelijkheid van het ontstaan van ongeregelde toestanden, waardoor de leefbaarheid en/of de veiligheid van de omgeving van een locatie voor 'Anders Wonen' in gevaar komt.

Lid 3. Partijen zullen het project 'Anders Wonen in de regio Foodvalley' na twee jaar evalueren. Deze evaluatie zal in onderlinge afstemming worden uitgevoerd door de gemeente binnen regio Foodvalley waar een locatie 'Anders Wonen' is gelegen en zal worden voorgelegd aan de stuurgroep met daarin zitting gemeente(n), gecontracteerde zorgaanbieder(s) en deelnemende woningcorporatie(s).

Intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in regio Foodvalley'

Aldus overeengekomen en ondertekend,

De gemeente Ede, wethouder L. Meijer,

Datum: 17 maart 2022

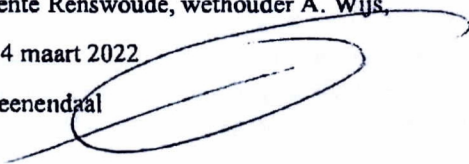
Plaats: Ede



De gemeente Renswoude, wethouder A. Wijs,

Datum: 14 maart 2022

Plaats: Veenendaal



De gemeente Rheden, wethouder B. van Eeten,

Datum: 15 maart 2022

Plaats: Rheden



De gemeente Scherpenzeel, wethouder I. van Ekeren,

Datum: 14 maart 2022

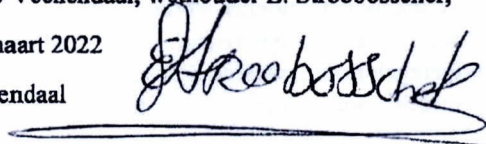
Plaats: Veenendaal



De gemeente Veenendaal, wethouder E. Strooboscher,

Datum: 14 maart 2022

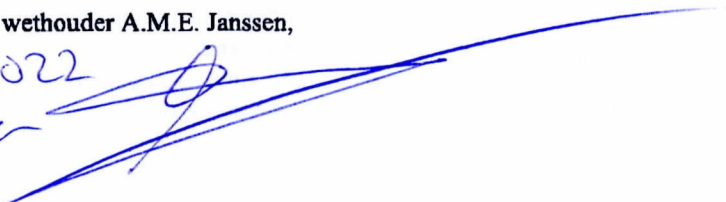
Plaats: Veenendaal



De gemeente Wageningen, wethouder A.M.E. Janssen,

Datum: 31-3-2022

Plaats: Wageningen



BESTUURSVORSTEL: 'project Anders Wonen in Foodvalley'

1. Kennis te nemen van de regionale businesscase 'project Anders Wonen in Foodvalley'.
2. Het 'project Anders Wonen in Foodvalley' aan te duiden als regio Foodvalley project dat onderdeel is van het regionale actieprogramma wonen 2021-2024; partijen zijn zich ervan bewust dat niet alle regiogemeenten deelnemen aan de uitwerking en financiering van het project.
3. De deelnemende partijen: gemeenten Ede (onder voorbehoud), Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen te verzoeken om de intentie overeenkomst 'project Anders Wonen in regio Foodvalley' te ondertekenen.

1. AANLEIDING

Op 02 december 2021 heeft u in voorgaand bestuursvoorstel besloten om (1) kennis te nemen van de uitgangspunten / leidende principes uit de regionale businesscase 'project Anders Wonen in Foodvalley' op hoofdlijnen, (2) gemeenten te verzoeken om de potentieel geschikte locaties voor Anders Wonen nader te verkennen wat betreft geschiktheid en (3) in te stemmen om het PHO Ruimte & Wonen op 27 januari 2022 een gezamenlijke intentieovereenkomst ter ondertekening voor te leggen aan de deelnemende partijen. Conform de gekozen insteek en gedane toezegging wordt hier middels dit bestuursvoorstel invulling aan gegeven.

2. BEOOGD EFFECT

Het doel is om in 2022 in de regio Foodvalley twee locaties te selecteren die rustig, prikkelarm en/of geïsoleerd gelegen zijn en geschikt zijn om een woonvoorziening Anders Wonen te realiseren. Per locatie kunnen ongeveer zes personen vanuit de doelgroep Anders Wonen gehuisvest worden met aanvullende ondersteuning en begeleiding op maat, gericht op stabiliseren, beheersen, zelfredzaamheid en indien gewenst behandelen om op termijn toe te werken naar een normalisering. Nadat de intentieovereenkomst is getekend door de deelnemende partijen is het doel om geschikte locaties te selecteren om te starten met het vervolgtraject 'project realisatie woonvoorzieningen Anders Wonen in Foodvalley'.

3. ARGUMENTEN

1.1 De businesscase toont voor de regio nut en noodzaak aan om een aantal woonvoorzieningen Anders Wonen te realiseren.

De regionale inventarisatie toont aan dat de regio Foodvalley medio 2021 ongeveer 25 personen telt die tot de doelgroep Anders Wonen behoren. De doelgroep is veelal dak-/thuisloos geworden en na een huisuitzettingsprocedure op straat beland. Er bestaat een gerede kans dat de doelgroep in de maatschappelijke opvang of andere voorzieningen gericht op tijdelijk verblijf voor ernstige overlast en escalerende situaties zorgt. De voorgestelde woonvoorzieningen bieden de mogelijkheid om ernstige woonoverlast en escalaties in de wijk en bij voorzieningen te voorkomen.

1.2 De doelgroep kan op de juiste plek gehuisvest worden en de juiste vorm van ondersteuning en begeleiding ontvangen.

De doelgroep kan of wil zich niet aanpassen aan de gangbare normen en waarden die gelden bij het wonen in een woonwijk. Woonvoorzieningen Anders Wonen biedt een oplossing voor dit onaangepast gedrag. Het uitgangspunt is dat niemand tegen zijn of haar wil in op straat slaapt. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om, met een dak boven het hoofd, een menswaardig bestaan te leiden gericht op zelfredzaamheid. Indien er meerdere regionale woonvoorzieningen gerealiseerd zijn, kan in de matching van bewoners beter ingezet worden op de onderlinge

samenstelling. De DeelGoed corporaties geven aan de realisatie en exploitatie van de huisvestingscomponent voor hun rekening te willen nemen.

1.3 De betrokken organisaties kunnen hun capaciteit effectief inzetten.

De bij deze doelgroep betrokken organisaties besteden veel tijd aan de doelgroep vanwege de overlast die zij met zich meebrengen. De huidige huisvesting in een woonwijk in combinatie met ondersteuning gericht op herstel (bemoeizorg, verplichte hulp- en zorgverlening) zorgt ervoor dat bewoners niet tot rust kunnen komen en niet stabiliseren. Zij raken geïrriteerd en/of gefrustreerd zodra zij moeten voldoen aan opgelegde regels en verwachtingen. Zodra een passende woonvoorziening gerealiseerd is ontstaat de mogelijkheid voor een effectiever en doelmatiger inzet van de capaciteit van betrokken organisaties voor het huisvesten van de doelgroep.

2.1 Anders Wonen is een deelproject binnen programmalijn 'wonen, zorg en kwetsbare groepen' in het regionale actieprogramma wonen.

Op 29 oktober 2021 is het (uitvoeringsplan van het) regionale actieprogramma wonen 2021 - 2024 vastgesteld door het algemeen bestuur van regio Foodvalley. Anders Wonen maakt als deelproject onderdeel uit van de programmalijn 'wonen, zorg en kwetsbare groepen'. In de vergadering van 9 december 2021 vraagt het algemeen bestuur of dit een project van de regio is of alleen een intergemeentelijke samenwerking tussen een aantal deelnemende gemeenten. De stuurgroep gemeenten vinden de gezamenlijk gedragen verantwoordelijkheid en de noodzaak voor gezamenlijke inspanningen voor deze groep inwoners van onmiskenbaar belang. Juist voor de huisvesting van deze groep is het belangrijk om over de eigen grenzen te kijken. Regionale kennisuitwisseling daarover blijft van belang. De stuurgroep houdt er daarom graag aan vast dat het project Anders Wonen onderdeel blijft van het regionale actieprogramma wonen 2021-2024. Daarmee blijft het mogelijk om gebruik te maken van bepaalde regionale faciliteiten (zoals werkbudget) en alle gemeenten voor zover wenselijk aangehaakt te houden. De ontwikkeling (uitvoering, financiering en besluitvorming) van het project Anders Wonen wordt gedragen door de deelnemende gemeenten.

2.2 Een intergemeentelijke samenwerking binnen het kader van regio Foodvalley.

Het is in het verleden vaker voorgekomen dat niet alle gemeenten in de regio Foodvalley deelnemen aan een specifiek project. Gemeenten die niet deelnemen zijn niet tegen het project, maar hebben er (nu) geen behoefte aan. In de toekomst kan de organisatiestructuur van de regio Foodvalley benut worden.

3.1 De intentieovereenkomst vormt de basis voor regionale samenwerking rondom Anders Wonen tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders.

De insteek is om de samenwerking met elkaar voldoende pragmatisch maar ook voldoende stevig te organiseren. Om deze reden is gekozen om in deze fase van het project een intentieovereenkomst tussen de deelnemende partijen (genoemde gemeenten) op te stellen en te ondertekenen. Hierna zal een geschikte locatie moeten worden geselecteerd om een businesscase op locatie niveau op te stellen.

4. KANTTEKENINGEN

1.1 Een nieuw type woonvoorziening voor deelnemende partijen in de regio Foodvalley

In tegenstelling tot andere gemeenten is bij gemeenten in de regio Foodvalley nog geen ervaring met dit nieuwe type woonvoorziening aanwezig. Ervaringen die elders zijn opgedaan, helpen ons om expertise in onze regio op te bouwen.

1.2 Er zijn nog geen regionale initiatieven rondom Anders Wonen tot stand gekomen.

Er zijn nog geen regionale initiatieven rondom Anders Wonen tot stand gekomen. Ook in regio Foodvalley hebben een aantal gemeenten aangegeven zich graag op andere doelgroepen te richten en/of niet (in deze fase van het project) te willen participeren.

1.3 Woonvoorziening(en) Anders Wonen kunnen zorgen voor weerstand bij omwonenden.

In de beeldvorming staat een woonvoorziening Anders Wonen snel op achterstand. Dit komt omdat de doelgroep, vanwege het niet conformeren aan de geldende normen en waarden in woonwijken, bekend staat om het veroorzaken van woonoverlast. In veel gevallen past de woonvoorziening niet in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Deze weerstand kan voor vertraging zorgen. Daarnaast worden in een regionale woonvoorziening Anders Wonen mogelijk inwoners van buiten de gemeente gehuisvest, wat voor aanvullende bezwaren vanuit de lokale samenleving kan zorgen.

3.1 Niet alle gemeenten hebben behoefte om deel te nemen aan dit project.

In een aantal gemeenten is de doelgroep niet of slechts beperkt aanwezig. Deze gemeenten ervaren derhalve geen noodzaak om deel te nemen aan het project. Om deze reden stellen de gemeenten dan ook geen locatie beschikbaar en/of wensen zij niet bij te dragen aan de realisatie/exploitatie.

3.2 De intentieovereenkomst benoemt geen concrete bedragen maar slechts een intentie voor samenwerking.

Hoewel de businesscase (op beleidsregelniveau) concrete bedragen noemt voor de realisatie/exploitatie, hangt veel af van de lokale invulling wat betreft locatie en huisvesting. Om deze reden wordt voorgesteld de definitieve kostenberekening voor realisatie en exploitatie (vaste en variabele lasten) uit te voeren zodra een geschikte locatie in beeld is gebracht. Hier wordt een separaat bestuursvoorstel over voorgelegd.

5. MIDDELEN EN BEGELEIDING

De middelen die benodigd zijn om een businesscase op locatie niveau op te stellen zodra één of twee geschikte locaties zijn geselecteerd worden op dat moment middels een bestuursvoorstel ter besluitvorming aan u voorgelegd. De kosten voor realisatie en/of exploitatie worden alleen gedragen door de deelnemende partijen.

6. RISICO'S

In de businesscase is een inhoudelijke risico inventarisatie opgenomen. In dit bestuursvoorstel wordt volstaan om een aantal risico's te benoemen ten aanzien van het proces rondom de besluitvorming ten aanzien van het 'project Anders Wonen in Foodvalley'. Verdere besluitvorming nadien, wat betreft het vervolgtraject 'project realisatie woonvoorzieningen Anders Wonen', zal opgenomen worden in een nieuw bestuursvoorstel.

In de voorgaande bestuursvoorstellen (18 maart 2021 en 02 december 2021) is bestuurlijk commitment benoemd als belangrijkste voorwaarde maar ook als risico; zowel tussen de regio Foodvalley en de afzonderlijke colleges en woningcorporaties als tussen de portefeuilles Wonen, Wmo en Veiligheid. Inmiddels is duidelijk welke partijen deelnemen aan het vervolgtraject en welke niet. Dit nadat alle gemeenten is verzocht om Anders Wonen te bespreken in het college, zodat de andere beleidsvelden hierover in kennis zijn gesteld. De DeelGoed corporaties hebben aangegeven het huisvestingsvraagstuk voor hun rekening te nemen indien de gemeenten zorgdragen voor de locatie(s) en het bieden van zorg, ondersteuning en veiligheid.

7. DUURZAAMHEID

Het vinden van een stabiele woonplek voor de doelgroep vergroot het woonplezier van velen en vermindert het aantal verhuizingen als gevolg van overlast sterk. Dat geldt zowel voor deze mensen als voor buurtbewoners. Dat is positief voor de duurzaamheid, zowel in ecologisch als in sociaal maatschappelijk opzicht.

8. BETROKKEN PARTIJEN

Er zijn diverse partijen deskundig en betrokken bij deze bijzondere huisvestingsopgave. Deze partijen zijn enerzijds betrokken omdat zij hinder ondervinden van deze doelgroep en/of anderzijds betrokken omdat zij een onderdeel zijn van de aanpak c.q. oplossing. De analyse in de businesscase laat zien dat investerende partijen baat hebben bij de opbrengsten. Het projectteam bestaat zoals eerder aangegeven uit de deelnemende gemeenten in de regio Foodvalley (zie intentieovereenkomst), drie corporaties (die de DeelGoed corporaties vertegenwoordigen) en twee adviserende zorgaanbieders.

De intentieovereenkomst wordt getekend door de deelnemende gemeenten. De corporaties hebben reeds aangegeven de huisvesting voor hun rekening te willen nemen. Omdat dit een beperkt onderdeel is van de intentieovereenkomst hoeven zij hiervoor niet mee te tekenen. Wel dienen er in een latere fase aanvullende bi-/trilaterale afspraken gemaakt te worden. De zorgaanbieders zijn ook betrokken, maar vanuit overwegingen ten aanzien van concurrentie en mededinging worden zij niet gevraagd om mee te tekenen.

9. EXTERNE COMMUNICATIE

Regio Foodvalley geeft – nadat de colleges van de deelnemende gemeenten hebben ingestemd met de ondertekening van de intentieovereenkomst en de daadwerkelijke ondertekening daarvan – een persbericht uit (zie bijlage 1 van dit bestuursvoorstel). Het persbericht wordt via de reguliere kanalen verspreid. De gemeenten die één of misschien twee locatie(s) ontwikkelen, dragen te zijner tijd zelf zorg voor de communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden over wat op zo'n locatie gaat gebeuren.

10. VERVOLG

De deelnemende partijen worden verzocht om de intentieovereenkomst te ondertekenen. Zodra de intentieovereenkomst is ondertekend is de eerste fase van 'project Anders Wonen in Foodvalley' afgerond. Daarna is het zaak om daadwerkelijk geschikte locaties in beeld te brengen. Dit is een stap waar iedere deelnemende partij zelf voor verantwoordelijk is; echter het project valt of staat met de inspanningen die de afzonderlijke partijen hiervoor willen en kunnen leveren. Deze inspanningen kunnen (tijdens de gemeenteraadsverkiezingen) ambtelijk opgepakt en uitgevoerd worden.

Zodra er geschikte locaties in beeld zijn gebracht wordt een bestuursvoorstel ingebracht met het verzoek om middelen beschikbaar te stellen om een businesscase op locatieniveau op te stellen. Deze businesscase maakt de verwachte kosten en opbrengsten inzichtelijk die samenhangen met het ontwikkelen van een woonvoorziening Anders Wonen op die locatie. Hierna start de volgende fase en traject 'project realisatie woonvoorzieningen Anders Wonen in Foodvalley'.



BIJLAGE 1 (bij bestuursvoorstel): Persbericht besluitvorming Anders Wonen

PERSBERICHT

De gemeenten Ede, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen, onderdeel van regio Foodvalley, wijzen dit jaar twee locaties aan voor mensen die het lastig vinden om zich aan te passen aan gangbare normen en waarden in een woonwijk. De locaties zijn rustig en prikkelarm en liggen bij voorkeur geïsoleerd. Op iedere locatie worden maximaal zes personen gehuisvest. Zij ontvangen ondersteuning en begeleiding op maat. Zo wordt dakloosheid voorkomen en de zelfredzaamheid vergroot.

Voor iedereen een passende woning

Niemand hoeft op straat te leven. Toch zijn er mensen die door verschillende omstandigheden moeilijk in de maatschappij passen en overlast veroorzaken. Voor hen is het moeilijk huisvesting te vinden. Om juist die groep een passende woonplek te bieden, wordt het project 'Anders Wonen' gestart. Het project richt zich op bewoners die van huisvesting naar huisvesting worden verplaatst. Zij komen, vanwege een gebrek aan een prikkelarme woonomgeving, niet tot rust en veroorzaken mede daarom (woon)overlast. Dat kost veel tijd en frustratie voor de doelgroep, omwonenden en hulpverleners van betrokken instanties. Het project 'Anders Wonen' biedt deze kwetsbare groepen een beter passende woonplek, met ondersteuning en begeleiding-op-maat. Betrokken begeleiders zijn minder druk met het oplossen van overlast en kunnen meer tijd besteden aan herstel.

Intentieovereenkomst

De regiogemeenten Ede, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen hebben in een intentieovereenkomst afgesproken dat zij dit jaar twee locaties zoeken die aan de criteria van 'Anders Wonen' voldoen. Als de gemeenten twee locaties hebben gevonden, wordt voor iedere locatie een projectplan (businesscase) gemaakt. Als deze projectplannen zijn goedgekeurd, kunnen de beide locaties worden ontwikkeld.

Project Anders Wonen in Foodvalley

Regionale Businesscase (beleidsregelniveau inclusief bijlagen 1 t/m 5 - 6 december 2021)

Inhoudsopgave hoofdstukindeling businesscase

Project Anders Wonen in Foodvalley	1
Hoofdstuk 0: Inleidende principes, doelgroep en fasering	2
Hoofdstuk 1: Locaties.....	5
Hoofdstuk 2: Huisvesting	7
Hoofdstuk 3: Begeleiding	9
Hoofdstuk 4: Toelating.....	11
Hoofdstuk 5: Financiering	12
Hoofdstuk 6: Samenwerking	15
Hoofdstuk 7: Omgevingsmanagement.....	17
Hoofdstuk 8: Risicoparagraaf (en visie op evaluatie en monitoring):	18
BIJLAGE 1: Programma van Eisen: locatie en woonvoorzieningen	19
BIJLAGE 2: Kader voor ranking locaties	20

Auteur: Q-ESTATE, Rick de la Croix, projectleider

In samenwerking met:

- regionale projectteam (gemeenten Foodvalley, woningcorporaties: Woonstede, Woningstichting Wageningen, Patrimonium Woonservice en adviserende zorgaanbieders: Leger des Heils en Kwintes)
- procesregisseur Uitvoeringsprogramma Regionale Woonagenda / Actieprogramma Wonen
- programmamanager wonen regio Foodvalley
- leden expertiseteam Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Projectafbakening

Project Anders Wonen in Foodvalley is opgenomen in het voormalige uitvoeringsprogramma Regionale Woonagenda 2.0 en het Regionale Actieprogramma Wonen Foodvalley. Op 18 maart 2021 is het initiatief-bestuursvoorstel Anders Wonen besproken in het PHO Ruimte. Besloten is om een gezamenlijk projectplan op te stellen met als doel een per gemeente te inventariseren hoeveel mensen tot de doelgroep Anders Wonen behoren, minimaal iedere gemeente een locatie te laten inbrengen en middels een afwegingskader te komen tot de selectie van twee potentieel geschikte locaties voor een woonvoorziening Anders Wonen en een regionale generieke businesscase op te stellen om deze twee pilotprojecten in gezamenlijkheid te realiseren. Zie voor het initieel opgestelde Programma van Eisen voor de locatie en voor de woonvoorzieningen **bijlage 1**.

2021. Bij de verkenning van de regionale businesscase is in 2021 gewerkt met een globaal generiek format op hoofdstukniveau en daarna op regelniveau.

2022. Bij de concrete uitwerking van een locatie van de regionale businesscase, zal in 2022 door de uiteindelijk betrokken partijen locatie specifiek het eigenaarschap en de regionale verdeelsleutel worden vastgelegd. Hierbij wordt de opgave: de regionale businesscase daadwerkelijk locatie specifiek uitwerken en invullen met concrete cijfers. Dit is een nieuw vervolg in 2022.

Leeswijzer

De regionale businesscase voor het project Anders Wonen in Foodvalley kan in samenhang gelezen worden met genoemd initiatief-bestuursvoorstel van 18 maart 2021 en het bestuursvoorstel welke op 02 december 2021 is besproken.

Hoofdstuk 0: Inleidende principes, doelgroep en fasering

Doel(groep)beschrijving

In het (afstudeer)onderzoek naar Anders Wonen, in opdracht van gemeente Wageningen en begeleid vanuit de Wageningen Universiteit, is de doelgroep Anders Wonen uitgesplitst naar twee definities: 'zorgmijders' en 'niet-corrigeerbare overlastgevers'. Voor het project 'Anders Wonen in Foodvalley' is besloten om ons te richten op de groep 'niet-corrigeerbare overlastgevers'.

In de kern betreft het mensen die onbegrepen, onaangepast, gedrag vertonen. Zij veroorzaken structurele (woon)overlast voor omwonenden. Deze mensen hebben veelal een psychische/psychiatrische stoornis, zijn bijna altijd verslaafd en/of langdurig dak- en thuisloos. Dit uit zich – zowel binnen als buiten - vaak in hard geluid c.q. verbaal geweld en middelengebruik. Daarnaast spelen er vaak meerdere problemen zoals huurachterstanden en/of verwaarlozing. Deze mensen zijn niet maakbaar in de gebruikelijke en gangbare normen, waarden en doelen. Er wordt aangegeven dat deze mensen vaak pech in het leven hebben gehad. Wat de doelgroep betreft, gaat het om de uitzonderingen in onze samenleving. Mensen die niet in het huidige aanbod van woonvormen passen en daardoor niet te plaatsen zijn in de voor hen bedachte voorzieningen. Zij kunnen slecht omgaan met regels, groepsdynamiek of anderen die hen vertellen wat ze moeten doen. Zij zijn wars van sturing en autoriteit. Vaak hebben deze mensen al in allerlei opvangplekken gezeten, waar het steeds escaleerde. Deze mensen werken vaak niet mee in de maatschappelijke opvang, terwijl dit wel van hen verwacht wordt. In de regel hebben deze mensen al meerdere hulpverleningstrajecten gehad, maar zijn deze tot op heden niet succesvol geweest. Deze mensen willen vooral met rust worden gelaten.

Indien iemand zich niet aan de omgeving kan aanpassen, is het belangrijk om de omgeving aan hen aan te passen. Er ontbreekt momenteel een woonvoorziening voor deze doelgroep. Dit levert problemen op, waardoor verschillende organisaties veel tijd kwijt zijn aan deze doelgroep. De doelgroep staat nog te ver af van de volgende stap; zij moeten eerst tot rust komen. De zorginhoudelijke bemoeienis mag of zelfs moet minimaal zijn. Maatwerk is nodig c.q. essentieel, omdat een standaard pakket niet gaat werken. Lokaal moet in beeld gebracht worden wie er binnen de maatwerkvoorziening kan wonen, zodat er een goede samenstelling van bewoners ontstaat. Eenmaal geplaatst is het belangrijk om niet teveel te willen behandelen of druk te leggen op verandering. Er dienen derhalve slechts minimale randvoorwaarden te zijn voor het 'mogen' wonen. Woonvoorzieningen Anders Wonen zijn onder andere geschikt voor buitenslapers en deelnemers waar Housing First alleen niet geschikt voor is.

Voor Anders Wonen gaan we in dit project uit van de volgende definitie: woonplekken in kleinere aantallen voor kwetsbare burgers die het in de reguliere maatschappij minder goed redden en wanneer zij gehuisvest zijn in een reguliere woning ernstige overlast veroorzaken, maar in een rustig (prikkelarm/geïsoleerd) gelegen omgeving met maatwerk en op de doelgroep afgestemde huisvesting en hulpverlening kunnen stabiliseren, waarna er perspectief kan ontstaan gericht op normalisering.

Ten aanzien van de ontwikkeling of uitstroom dienen er niet bij voorbaat doelstellingen te bestaan. De kracht van een prikkelarme/geïsoleerde woonvorm, is dat je niet langer de omgeving of de tijdsdruk tegen je hebt. De insteek is meerjarig, waarbij de verwachting is dat er slechts sprake zal zijn van een geringe doorstroom, maar dat het ook voor een deel een eindstation kan zijn. Al zijn er ook inzichten dat een eindstation niet bestaat en dat er altijd mogelijkheden zijn voor doorstroom. Houd de deur naar herstel in ieder geval zo open mogelijk, maar begin daar niet mee. Door het tot rust komen, zijn er voor de hulpverlening kansen om stappen te zetten.

Goed beheer is essentieel. Dit wordt onderverdeeld in beheersen en begeleiden. Het beheer (beheersen) kan gedaan worden door de inzet van sociaal beheerders en/of toezichthouders/handhaving (BOA's). Hun acties zijn gericht op het opbouwen en onderhouden van contact. Het behouden van de goede connectie staat hierin voorop; wees er voor hen en zet niet teveel druk. Eventuele overlast kan hierdoor worden beperkt. Begeleiding (ondersteunen/behandelen) wordt ook belangrijk geacht, zowel professioneel (bemoeizorg) als vanuit het eigen sociale netwerk (familie), vrijwilligers (bij voorkeur buurtbewoners) en ervaringsdeskundigen.

Wat betreft de toegang is het belangrijk om dit niet te moeilijk te maken en niet teveel barrières op te werpen. De verwachtingen moeten dan ook niet te hoog zijn. Straal daarbij uit dat ook zij belangrijk zijn, in hun waarde worden gelaten en accepteer dat de doelgroep er andere normen/waarden op nahoudt. Het is daarbij belangrijk om het gedrag niet te accepteren, maar de mensen niet af te schrijven. De dynamiek in de groep blijft de belangrijkste keuze wie wel of niet toe te laten; bijvoorbeeld ook ten aanzien van het middelengebruik.

Dit project is inclusief te noemen vanuit een andere (aanvullende) insteek op die van de meerjarenagenda BW/MO. Dit vanwege de insteek dat juist het op vrijwillige basis bieden van huisvesting aan deze kwetsbare maar in reguliere wijken overlast gevende doelgroep maatschappelijk belangrijk is: niemand slaapt tegen zijn of haar wil op straat. Bewoners worden vanuit hun leefstijl en eigen behoefte, maar ook die van de omgeving, niet in bestaande wijken gehuisvest maar net daarbuiten. Een woonvoorziening Anders Wonen is de manier om deze doelgroep niet aan hun lot over te laten. Het biedt daarnaast mogelijkheden om de overlast die deze doelgroep in reguliere wijken bezorgt te beperken en tegelijkertijd op termijn juist humane mogelijkheden voor herstel / normalisering te realiseren. Het kan voorkomen dat dit niet voor alle bewoners mogelijk blijkt te zijn, waarbij het moed vraagt om dit te accepteren.

Voorbeeld project Hilversum.

Bij het bestuurlijk bezoek van een vijftal portefeuillehouders wonen en bestuurders van woningcorporaties op 8 september 2021 aan het voorbeeld project in Hilversum en een brainstorm zijn een aantal belangrijke punten (her-)benoemd welke het gezamenlijke DNA kunnen duiden.

Een paar citaten: “handelen vanuit betrokkenheid voor deze doelgroep en ze een waardige plek in de samenleving geven”, “het zien van dit voorbeeldproject helpt ontzettend veel”, “belangrijk is dat je deze mensen niet meer moet willen veranderen”, “je moet de hersteloptie wel openhouden maar dit vooral zien als een eventuele verrassing”, “het is in het algemeen belang om te blijven zoeken naar oplossingen en ruimte”, “gedachte is niet om deze mensen ergens weg te proppen, maar te accepteren dat deze doelgroep er is en ze even met rust te laten en ze de kans te geven om te stabiliseren”, “wees niet al te juridisch, en pak het vooral pragmatisch op”, “dit voorbeeld verdient zichzelf uiteindelijk terug (zichtbare en verborgen kosten) en het geeft ook groot maatschappelijk rendement”, “breng geldstromen wel (indicatief) in beeld”.

Resumé: We hebben gezien dat deze oplossing werkt, het kost inzet, maar het is lonend.

Fasering van startperiode naar volwassenwording.

We zoeken gezamenlijk naar het juiste snijvlak tussen pragmatisme met als insteek “gewoon op korte termijn gaan beginnen met deze voorzieningen” en volledigheid met als insteek “het goed geregeld willen hebben”. In deze fase van het proces richten wij ons op de realisatie van twee woonvoorzieningen Anders Wonen in regio Foodvalley. Indien de evaluaties succesvol zijn kan dit de opmaat voor meer betekenen.

Samenwerken op deels onontgonnen terrein

Tot nu toe blijkt dat het opstellen van een businesscase het regionale aspect deels onontgonnen terrein is. Experts van de RVO bevestigen dit. Er is veel expertise beschikbaar bij de projectgroep en de betrokken portefeuillehouders (stuurgroep), evenals een visie op de gezamenlijke noodzaak en aanpak. Het belangrijkste aspect is hoe een dergelijke woonvoorziening Anders Wonen regionaal kan motiveren, communiceren, initiëren, realiseren, exploiteren, evalueren en indien nodig bijsturen.

Ondanks de uitwerkingpunten (bij de uitwerking van concrete locaties), is duidelijk dat de huidige bestaande (deels onzichtbare) kosten door overlast, handhaving en zorg zeer hoog zijn, naast de maatschappelijke kosten door gevoelens van onveiligheid; ook niets doen kost geld. Ook is duidelijk dat wanneer personen uit de doelgroep weer onderdak en een adres hebben, hun uitkeringen geïnd kunnen worden (door een bewindvoerder) en basiskosten voor huur en onderhoud weer door hen gedragen kunnen worden. Naast genoemde winstpunten voor de doelgroep en de leefbaarheid van buurten, maakt Anders Wonen mogelijk dat capaciteit bij gemeente, zorgorganisaties, woningcorporaties, politie en anderen, die nu veelal ad hoc aan de doelgroep besteed moet worden, gericht ingezet kan worden. Dit project en het voorkomen van overlast bij dak-/thuisloosheid is een gezamenlijk vraagstuk. Gemeenten hebben (als eerste probleemeigenaar en regievoerder voor de zorg voor deze doelgroep) een handhavingprobleem. Gemeenten kunnen mogelijk locaties leveren. Corporaties maken deze doelgroep mee bij de huisvestingsvraagstukken. Corporaties kunnen

mogelijk de huisvesting bieden. Zorgaanbieders kunnen ook (beheer-)taken van corporaties overnemen (en zo meer ruimte voor handelen krijgen). Sommige zorgaanbieders kunnen als alternatief ook voor deze doelgroep geschikt vastgoed of woonunits bieden. Zorgaanbieders handelen in opdracht van gemeenten, waarbij het belangrijk is om verwachtingen versus realisatie goed te managen. De vraag die beantwoord moet worden is welke haalbare businesscase te maken is en in welke constructie en samenwerkingsvorm. Samengevat komt het neer op het regionaal voor langere tijd realiseren van een tweetal locaties met ieder circa zes woningen/woonunits op een rustige locatie voor huishoudens uit de regio die behoren tot de doelgroep Anders Wonen.

Met betrekking tot het realiseren en exploiteren van vastgoed hebben corporaties aangegeven dat het voor de corporaties belangrijk is dat gemeenten in de lead zijn en blijven voor Anders Wonen voor het vinden van de locaties en invullen van randvoorwaarden zoals de locatie, vergunningen, toezicht en inkoop van zorg. Corporaties kunnen niet de probleemeigenaar worden voor de totale huisvestingsopgave voor de doelgroep Anders Wonen, want corporaties kunnen en mogen vanuit de Woningwet een aantal dingen niet meer regelen waar gemeenten juist wel toe in staat zijn. De DeelGoed corporaties zijn bereid en in staat om de investering in de huisvesting en de exploitatie daarvan op zich te nemen.

Aantallen in de regio per mei / juni 2021

In de regio is in de projectgroep uitgevraagd hoeveel mensen per gemeente, conform de scope van het project, tot de doelgroep Anders Wonen behoren. De projectgroep leden is uitdrukkelijk gevraagd om de informatie vanuit de afdelingen verantwoordelijk voor zorg & veiligheid hierin op te nemen. Op basis van de uitvraag gaat het in de regio om 25 personen.

Gemeente	Aantal personen behorend tot doelgroep Anders Wonen	Peildatum
Barneveld	1	26 mei 2021
Ede	12 (waarvan een enkele uit Wageningen en Barneveld)	31 mei 2021
Nijkerk	4	1 juni 2021
Renswoude	0	26 mei 2021
Rhenen	1	27 mei 2021
Scherpenzeel	1	1 juni 2021
Veenendaal	4 (waarvan 1 echtpaar, dus 3 woonunits)	1 juni 2021
Wageningen	2	16 juni 2021

Hoofdstuk 1: Locaties

Uitgangspunten en overwegingen:

Zie ook het indicatieve programma van eisen voor de locatie in de bijlage.

- Doel van het 'project Anders Wonen in Foodvalley' is de realisatie van (ten minste) twee woonvoorzieningen Anders Wonen voor gemiddeld zes bewoners per locatie.
- Het gaat bij voorkeur om permanente locaties; bij het ontbreken daarvan kan gekozen worden voor tijdelijke locaties; waarbij de deelnemende gemeenten in de samenwerkingsconstructie een inspanningsverplichting aangaan om in deze periode te zoeken naar en zorg te dragen voor de beschikbaarheid van vervolglocaties.
- De insteek is dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning / bestemmingsplanwijziging wordt ondersteund door de samenwerkende gemeenten. De gemeente binnen wiens grenzen de aanvraag wordt gedaan behandelt de vergunningaanvraag en verzorgt het onderzoeken van en voldoen aan de benodigde (planologische) randvoorwaarden (al of niet in samenwerking met haar partners).
- De ambitie is dat elke deelnemende gemeente met één mogelijke locatie komt, hetzij uit de eigen portefeuille, hetzij opties voor locaties welke nu nog in bezit zijn van derden.
- De partij die de locatie levert (of dit nu een gemeente of derde partij is) ontvangt hiervoor een redelijke (huur)kostenvergoeding, vergelijkbaar met en aansluitend op de niveaus van grondprijzen voor sociale woningbouw. Deze huurprijs wordt bekend en besproken zodra de locatie in beeld is. Een bruikleenovereenkomst of grondgebruikersovereenkomst zal hiervoor worden opgesteld.
- Ook zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld tussen de grondeigenaar en de partij (bij voorkeur de woningcorporatie of desgewenst zorgaanbieder) die de opstallen hierop realiseert.
- De gemeente binnen wiens grenzen de woonvoorziening Anders Wonen wordt gerealiseerd verrekent als gemeente de verschuldigde huurprijs met de samenwerkende gemeenten volgens een verdeelsleutel aan de hand van het aantal inwoners. Hiermee komen deze kosten ten laste van het project, opdat de regiogemeenten meebetalen in de grondkosten.

Hierna is in de tabel een overzicht opgenomen van de resultaten van de afzonderlijke gemeenten ten aanzien van de zoektocht / analyse naar potentieel geschikte locaties om een woonvoorziening Anders Wonen te realiseren. Met kleur is per gemeente de stand van zaken aangegeven. De kleur rood betekent: analyse heeft plaatsgevonden maar heeft geen geschikt resultaat opgeleverd; de kleur geel betekent: analyse heeft niet plaatsgevonden maar kan mogelijk nog wel tot geschikt resultaat leiden; de kleur groen betekent: analyse geeft aan dat er een potentieel geschikt resultaat is opgeleverd. De potentieel geschikte locatie(s) die daadwerkelijk zijn aangedragen bevinden zich in bijlage 2.

Locatie-scan gemeenten 'project Anders Wonen in Foodvalley'

Bevindingen potentieel geschikte locaties per gemeente voor realisatie woonvoorziening Anders Wonen

Gemeente	Percelen in eigendom		Percelen in eigendom van derden
<u>Barneveld</u>	Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; geen potentieel geschikte percelen aangetroffen		Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn niet geanalyseerd; reden: geen capaciteit beschikbaar
<u>Ede</u>	Vooralsnog geen potentieel geschikte percelen ingebracht; wel werkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van renovatie sociaal pension om deze (deels) geschikt te maken voor de tijdelijke huisvesting van de doelgroep Anders Wonen		
<u>Nijkerk</u>	Nijkerk sluit voor de doelgroep aan bij centrumgemeenteregio Amersfoort; om deze reden geen percelen geanalyseerd		
<u>Renswoude</u>	Percelen zijn niet aanwezig (op basis van locatie-scan Kadaster)		Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn niet geanalyseerd; gemeente geeft aan geen inzicht te hebben of de locaties op korte termijn beschikbaar/op de markt komen
<u>Rhenen</u>	Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; meerdere potentieel geschikte percelen aangetroffen en toegevoegd aan het rankingskader		Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; meerdere potentieel geschikte percelen aangetroffen en toegevoegd aan het rankingskader
<u>Scherpenzeel</u>	Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; geen potentieel geschikte percelen aangetroffen		Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; meerdere potentieel geschikte percelen aangetroffen en toegevoegd aan het rankingskader
<u>Veenendaal</u>	Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; potentieel geschikt perceel aangetroffen en toegevoegd aan rankingskader		Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn geanalyseerd; geen potentieel geschikte percelen aangetroffen (ivm ligging op bedrijventerrein en milieuzonering)
<u>Wageningen</u>	Percelen (locatie-scan Kadaster) zijn niet geanalyseerd; reden: geen capaciteit beschikbaar; intentie uitgesproken om dit te onderzoeken zodra hiervoor capaciteit is aangetrokken		

Hoofdstuk 2: Huisvesting

Uitgangspunten en overwegingen:

De opties realisatie en exploitatie zijn vanuit diverse invalshoeken te benaderen. De 1^e optie is vanuit de corporaties en de 2^e optie is vanuit de zorgaanbieders. Keuzes hieromtrent hoeven nu nog niet gemaakt te worden; deze hangen onder meer af van de uiteindelijke inhoud van het project en de concrete locatie met mogelijke exploitatieduur. Deze opties moeten later nader uitgewerkt worden.

Corporatie: Zoals in het PvE in de bijlagen 1 (verkort) en 3 (volledig) aangegeven. Het gaat om permanente bewoning door de huurders. Hierdoor is het nodig dat de woonvormen een permanent karakter hebben. Wel moeten deze woonruimten te verplaatsen zijn omdat niet elke locatie op voorhand de bestemming wonen heeft of langdurig inzetbaar kan zijn voor de doelgroep Anders Wonen. Hoewel een permanente locatie de voorkeur heeft, houdt dat in dat bij het opstellen van de stichtingskosten berekening, rekening moet worden gehouden met één tot twee maal verplaatsen van de woningen. Verder is het van belang dat partijen (gemeenten, zorgaanbieders en corporaties) een inspanning verplichting op zich nemen om tijdig andere locaties aan te dragen indien de locatie niet permanent beschikbaar kan zijn, zodat deze mensen gehuisvest kunnen blijven. Uiteindelijk zal de resultaatsverplichting tot het herhuisvesten liggen bij de gemeenten omdat die de Huisvestingsverordening opstelt en de middelen en mogelijkheden hebben.

De kosten die gemoeid zijn met het realiseren van de flexwoningen zijn:

- Bouwkosten (inclusief post schade): ca € 100.000,- ex BTW
- Bijkomende kosten (kosten adviseurs, legeskosten, aansluitkosten, etc): € 15.000,- ex BTW
- Eventuele verplaatsingskosten (indien locatie niet permanent beschikbaar): nader te bepalen
- Grondkosten (bouw- en woonrijp maken)
 - De corporaties geven aan dat de samenwerkende gemeenten de grondkosten en inrichtingskosten “openbare ruimte” voor hun rekening dienen te nemen; de gemeenten geven aan hierover graag het gesprek te voeren met de corporaties zodra de daadwerkelijke locaties voor Anders Wonen bekend zijn. De gemeenten richten zich op het beschikbaar stellen van permanente locaties; indien een locatie niet permanent beschikbaar is zal (op voorhand) over de daaraan verbonden kosten het gesprek gevoerd moeten worden.

Het gaat om kleinere zelfstandige woonruimten (eigen adres, eigen voordeur, eigen sanitaire voorzieningen, e.d.) van ongeveer 35 m² GO (= ca 50 m² BVO). Het betreft sobere, eenvoudige, verplaatsbare en verzorgde woonplekken voor circa zes dak-/thuislozen (vooral voor éénpersoons huishoudens en enkele mogelijk ook voor stellen). De exploitatieperiode stellen de corporaties op gemiddeld 30 jaar, waarbij een woning 1 maal kan worden verplaatst (met een minimum van 15 jaar per periode). Hiermee zorgen we ervoor dat dit concept kans van slagen heeft. Bij deze exploitatieperiode heeft de corporatie nog steeds een onrendabele investering die deze voor haar rekening neemt. De hoogte van de huren wordt bepaald door de toewijzingsregels zoals die door het Rijk zijn vastgelegd. In de praktijk houdt dit in dat de huur per woning op € 633,25 (peildatum 2021) komt te liggen. Hierbij ontvangt de huurder huurtoeslag, zodat de netto huur fors lager ligt. Indien de zorgaanbieders of de gemeente het eigendom van de woningen houden dan gelden de regels die deze partijen stellen voor het beheer en onderhoud.

Indien de corporaties het eigendom van de woningen behouden zijn er twee opties mogelijk:

1. De zorgaanbieders dragen de huurders voor en hebben het dagelijks beheer en verzorgen het dagelijks onderhoud. De huurder sluit met de corporatie een huurovereenkomst die gekoppeld is met een zorg- of begeleidingscontract. Dat contract is gesloten tussen de huurder en zorgaanbieder. Vanuit dat contract c.q. de vergoedingen worden de kosten voor de zorgaanbieders vergoed. Wel zullen er nadere afspraken gemaakt moeten worden over zaken als leegstand en huurachterstanden, etc. Uit de vastgoedexploitatie is het namelijk niet mogelijk om deze kosten voor rekening van de vastgoedexploitant te laten komen. Wellicht bieden provinciale of rijkssubsidies mogelijkheden om voor de zorgaanbieder deze kosten vergoed te krijgen. De huurovereenkomst zal wel voor bepaalde tijd moeten worden afgesloten danwel zullen gemeenten zich garant moeten stellen om elders huisvesting toe te staan indien de gebruikersperiode voor de grond is geëindigd.

2. De zorgaanbieders huren de woningen en verzorgen de toewijzing, beheer en het dagelijks onderhoud en nemen de risico's mbt leegstand en huurachterstanden etc over. De huurovereenkomst zal wel voor bepaalde tijd moeten worden afgesloten danwel zullen gemeenten zich garant moeten stellen om elders huisvesting toe te staan indien de gebruikersperiode voor de grond is geëindigd.

Betrokken partijen zullen voornoemde opties optimaliseren bij de uitwerking van een concrete locatie. Er zullen nadere afspraken gemaakt worden over de contractvorming.

Exploitatieopzet: het doel is om de huurders permanent te laten wonen in deze woningen. Daarom komen de kosten voor het realiseren en exploiteren van deze woningen gedurende de periode van 30 jaar voor rekening van deze woningen. Mede gelet op de doelgroep is de verwachting reëel dat de restwaarde van de woningen (na 30 jaar) gelijk zal zijn aan de sloopkosten. Naast de kosten voor beheer, verzekeringen en andere zakelijke lasten en groot onderhoud wordt ook rekening gehouden met een verhoogd percentage voor mutatiekosten en versnelde slijtage van onroerende zaken die voor rekening van verhuurder komen. Naast het voornoemde zijn er nog mogelijkheden om de realisatie en exploitatie door zorgaanbieders te verzorgen. Die opties zijn:

Optie 1. Voorbeeld Hilversum: de (gezamenlijke) corporatie(s) kopen de zes woonunits (kleine Tiny Houses van ca. 30 m²) en de beheerdersunit voor in totaal € 211.500. Voorstel anno 2022 rekenen met ca. € 40.000,- incl. btw per woonunit. De daklozen gaan huur betalen (ongeveer € 250,- netto per maand, exclusief elektra, gebruik makend van Rijks huurtoeslageregeling). Voorstel anno 2022 rekenen met ongeveer € 325,- netto per maand. Hiermee dekken zij de kosten voor de aanschaf van de woonunits en de beheerdersunit ongeveer bij een exploitatieperiode van meer dan tien jaar. De gemeente spant zich tot het uiterste in om na de maximaal tien jaar aan de xxx...weg locatie een nieuwe locatie te vinden voor de te verplaatsen woonunits. Vanaf dat moment zouden de woonunits zelfs wat geld op kunnen leveren, los van de reeds gemaakte invoeringskosten. De gemeente maakt de locatie en omgeving leefbaar en gereed voor het plaatsen van de woonunits, totale investering € 91.000,-. Voorstel anno 2022 rekenen met € 100.000,-. Eventuele verlichting aan langsliggende fietspaden tot aan de ingang van het terrein voor Anders Wonen legt de gemeente ook aan. De gemeente plaatst camera's aan de buitenkant van het terrein voor de veiligheid van de bewoners én van de omgeving.

Optie 2. Het Leger des Heils stelt voor: kleine Tiny Houses zijn er in diverse maten: € 30K voor 18 m² / ca. € 40K voor 24 m² met kleine slaapkamer en ca. € 50K btw voor ca. 35 m², per stuk en exclusief btw. 18 m² is in principe al goed voor deze doelgroep. Bij deze lagere huur is wel huursubsidie mogelijk. Verdiscontering grondprijs in de huur max 25 euro per maand. Streven netto huur € 322 voor huurder.

Optie 3. Het Leger des Heils stelt alternatief voor (ook Kwintes heeft aangegeven huisvesting te kunnen regelen, maar dat bij voorkeur bij de corporaties te laten): zorgaanbieders kunnen eventueel ook de units leveren en verhuren. Idee is een marktconform product, waarbij de zorgaanbieder de doelgroep goed kent, mag investeren tegen beperkt rendement en ook de doelgroep deels laat mee produceren. Er zijn o.a. Tiny Houses (kant en klaar) die gemaakt zijn bij een arbeidsreintegratie afdeling 50|50 workcenter in Enschede. Aan de bouw van deze Tiny Houses werken deelnemers (cliënten) van het Leger des Heils mee. Kostenindicatie: ± € 65.000 ex. BTW voor een woning van 31,5 m². Het Leger des Heils kan waar nodig de financiering voor haar rekening nemen en via de verrekening van huurpenningen terugverdienen.

Hoofdstuk 3: Begeleiding

Uitgangspunten en overwegingen:

- We sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande en reguliere processen en structuren.
- We gaan uit van een evaluatie na start (na twee jaar), vervolgens na evaluatie structurele inbedding.
- We gaan uit van een doelgroep met weinig tot geen verbeter-/ doorstroom perspectief, echter wordt dit waar mogelijk wel gestimuleerd.
- Doel van de begeleiding: overlast beperken, stabiliseren en beheersbare (rust) situatie creëren.
- Inschatting benodigde begeleidingsuren bandbreedte 2-6 uur per client.
- Door te werken met maatwerkarrangementen¹ voorkomen we dat beschikking aan moet worden gepast als de klant meer of minder begeleiding nodig heeft.
- Door te werken met individuele beschikkingen kan een Wmo beschikking eenvoudig worden 'omgeklapt' naar een Wlz beschikking.
- Cliënten Anders Wonen behoren voornamelijk tot de Wlz doelgroep.
- Inschatting intensiviteit begeleiding: 'hoog specialistisch', lage frequentie ('waakvlam' contact).
- Extra inzet BOA's/ handhaving gedurende pilotfase volgens regionale verdeelsleutel en na pilotfase reguliere inzet (in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt).

Voorstel:

- Indicatie/ product voor Anders Wonen wordt een maatwerkarrangement Wmo-BW.
- Client heeft huurovereenkomst met exploitant (woningcorporatie, of zorgaanbieder indien cliënt daarvan huurt) en ontvangt huursubsidie.
- De kosten voor begeleiding worden betaald door de gemeente van herkomst (of door zorgkantoor indien Wlz 'beschut wonen' aanvraag gehonoreerd).
- Acties van zorg en begeleiding is gericht op het opbouwen en onderhouden van contact en vertrouwen en aanvraag Wlz indicatie.
- Maatwerkarrangement Wmo-BW Anders Wonen Begeleiding: tijdens de startfase op basis van zorgovereenkomst gemeente met hoofdaannemer (zorgaanbieder x) Wmo begeleiding a 4 uur per persoon per week a € 80,- per uur.
- Na startfase en evaluatie de zorg en begeleiding structurele financiering borgen (waarschijnlijk Wlz).
- Zorgaanbieder x is (in overleg met medewerker toegang / consultant gemeente) verantwoordelijk voor het bieden van begeleiding aan cliënten/ bewoners en (collectief) en beheer op locatie.
- Zorgaanbieder x zorgt voor (individueel) zorgplan/plan van aanpak op maat, Wlz aanvraag en/of inzet/ doorleiding of in onderaannemerschap behandeling (ZvW).
- Zorgaanbieder x is verantwoordelijk voor afstemming met andere zorgaanbieders zoals GGZ behandelaar.
- Zorgaanbieder x zorgt voor bijsturen (op- en afschalen) van zorginzet. Indien nodig springt GGZ bij tijdens crisis (regulier ZvW).
- Begeleider/ beheerder is bereikbaar voor client/ bewoners, omwonenden, handhaving (politie en BOA's) en eventueel andere zorgverleners.
- Handhaving; er is een vaste groep bekende/vertrouwde mensen; dit voorkomt onrust.
- De begeleider(s) worden binnen de zorgaanbieder gekoppeld aan een vast ambulant team om beschikbaarheid te garanderen en vertrouwde/ bekende gezichten.
- Zorgaanbieder x garandeert 24 uren bereikbaarheid.
- Bij de evaluatie na de start periode Anders Wonen wordt onderzocht:
 - Moet budget voor maatwerkarrangement product Anders Wonen worden bijgesteld?
 - Of de inzet van politie en handhaving af- of toeneemt in zowel de gemeenten waar cliënten vandaan komen als waar de woonvoorziening Anders Wonen gevestigd is (kwantitatief en kwalitatief onderzoek)?
 - Welke structurele financieringsconstructie wenselijk is ten behoeve van begeleiding?

¹ een 'zak geld' waar alle begeleiding en dagbesteding in zit en waar de aanbieder alles voor moet doen met de klant. Dus in slechte tijden intensieve begeleiding hoog specialistisch en in rustige tijden minder inzet van uren en alleen regulier (bijv. hulp bij schoon houden woonplek om verwaarlozing te voorkomen).

- Gemeente is eindverantwoordelijk voor de toegang tot de woonvoorziening Anders Wonen (zie hoofdstuk 4).
- Het beheersplan wordt voorgelegd en afgestemd met beheersgroep (vertegenwoordiging van woningcorporatie, zorgaanbieder, gemeente, politie en omwonenden).
- In het beheersplan wordt in ieder geval opgenomen:
 - Namens de politie zijn de wijkagenten aanspreekpunt voor veiligheid en openbare orde. Waar nodig kan er opgeschaald worden naar de gebiedsverantwoordelijke van de politie.
 - De BOA's houden in de eerste maand dagelijks toezicht, later minimaal zo'n 3 maal per week en op verzoek.
 - Zorgaanbieder x organiseert de telefonische bereikbaarheid 24/7, voor zowel inwoners als de bewoners.
 - Zorgaanbieder onderhoudt en beheert de camera's. De Anders Wonen woonunits zijn een satellietlocatie van de betreffende meldingskamer van Zorgaanbieder x; (financiering hiervan in hoofdstuk 5 meenemen).
 - Er wordt een schorsingsprotocol en huisregels opgesteld door zorgaanbieder x en afgestemd met de gemeente. Deze is in lijn met bestaand schorsingsprotocol MO en wetgeving Wlz.
 - De toegangscommissie (zie hoofdstuk 4) is verantwoordelijk voor selectie, plaatsing en eventuele uitzetting.

Uitwerken voor implementatiefase:

- Zorgovereenkomst pilotfase
- Afstemming met politie en BOA's
- Afstemming met inkoop / aanbesteding
- Voorbereiding en plannen evaluatie pilot
- Beheersplan en beheergroep met gemeente, buurt, zorgaanbieder organiseren in betreffende gemeente
- Opstellen schorsingsprotocol en huisregels

Voorbeeld:

In een apart beschikbare bijlage 7 separaat aan deze businesscase is de zorg en begeleidingsmethodiek Keerpunt Zuid van oktober 2016 vermeld als mogelijke denkrichting.

Hoofdstuk 4: Toelating

Uitgangspunten en overwegingen:

- We sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande en reguliere processen en structuren.
- Bekostiging en verrekening wordt beschreven in hoofdstuk 5.
- Inwoners worden zo veel mogelijk in de eigen gemeente of gemeente van herkomst gehuisvest.

Voorstel:

- Op grond van de experimentenbepaling uit de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente waar de locatie is gelegen, zal het betreffende college onder hierna genoemde voorwaarden tijdelijk ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria voor het project Anders Wonen.
- Plaatsing, toelating en uitplaatsing wordt bepaald door een toelatingscommissie welke vast bestaat uit (vertegenwoordiging van): medewerker zorgaanbieder + medewerker veiligheid gemeente + medewerker woningcorporatie (van de gemeente waar locatie is gelegen) en wordt geadviseerd door gemeente van herkomst.
- Toelatingscommissie stemt af met de medewerker Wmo en Bemoeizorg (in gemeente van herkomst) en medewerker justitie of zorg en veiligheidshuis.
- Toegangscriteria: de te plaatsen persoon:
 - Voldoet aan de doelgroep beschrijving Anders Wonen.
 - Is reeds meerdere jaren bekend bij zorg/hulpverlening, politie, justitie en gemeente (Wmo en interventieteam).
 - Woont / houdt zich al meerdere jaren op in één van de gemeenten in de regio Foodvalley.
 - Heeft meerdere hulpverleningstrajecten gehad die zijn gefaald.
 - Kan door onaangepast gedrag en overlast niet wonen in wijk/buurt
 - is 'rechthebbende' volgens Wmo en heeft briefadres en staat ingeschreven bij gemeente in de regio Foodvalley.
- De bewoner Anders Wonen betaalt huur aan exploitant (woningcorporatie) eventueel via inhouding uitkering.
- Bij langere opname justitie/ detentie wordt de woning vergeven aan persoon op wachtlijst.
- Indien er geen plek (meer) beschikbaar is wordt de persoon op de wachtlijst geplaatst.
- Indien er plek vrij komt bepaalt de toelatingscommissie wie van de wachtlijst geplaatst wordt. In principe de eerste op de wachtlijst, mits die past binnen de groep. De dynamiek in de groep is een belangrijke factor bij toelating.

Algemeen voorstel: de periode waarna geëvalueerd moet worden is twee jaar.

Hoofdstuk 5: Financiering

Uitgangspunten en overwegingen:

De nader te bepalen structureel benodigde uitvoeringskosten vanaf start exploitatie moeten onderdeel uitmaken van de jaarlijkse begrotingen van betrokken partijen.

Onderzoek en verdere ontwikkeling is beoogd in 2022 en realisatie en start exploitatie vanaf 2023.

Zolang er nog geen concrete locaties zijn aangewezen met een bijbehorende exploitatieduur, gaat het er in deze generieke businesscase op beleidsregelniveau om, om gevoel te krijgen bij de cijfers.

In de bijlagen 5a en 5b zijn twee exploitatiemodellen (auteurs RVO en projectleiding) als voorbeeld opgenomen (voor Tiny Houses van ca. 20 m2 en voor Flexwoningen van ca. 35 m2), bij de uitwerking van concrete locaties kunnen deze locatie specifiek (aantal m2 en exploitatieduur, e.d.) worden uitgewerkt, en eventueel tevens aan de hand van de rekenregels van de betrokken partijen.

Kosten en baten algemeen en hoofdconclusies.

Er zijn uitwerkingpunten bij de uitwerking van de concrete locaties, maar de huidige bestaande (deels onzichtbare) kosten door overlast, handhaving (moeilijk te coördineren) en zorg zijn zeer hoog, naast de maatschappelijke kosten door gevoelens van onveiligheid, e.d.; ook niets doen kost (veel) geld. Er is ook onderscheid tussen verborgen en zichtbare kosten en baten.

Als deze personen weer onderdak hebben en een huisadres, kunnen de persoonlijke huishoudens exploitatie door de cliënten weer gevoerd worden, doordat ook weer hun uitkeringen geïnd kunnen worden (bewindvoerder) en basis kosten voor huur en onderhoud weer gedragen kunnen worden.

Het maatschappelijke en financiële rendement op geïnvesteerde kosten in een Anders Wonen voorziening is overall zeer positief en is gemiddeld factor 1,7 voor elke geïnvesteerde euro. Deze is het meeste zichtbaar als betrokken ketenpartners goed samenwerken met een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de exploitatie. Dit maatschappelijk positieve rendement is substantieel groter dan het magere tot negatieve rendement op vastgoed en grond.

Het rendement of deel onrendabele investering op vastgoed en grond is verhoudingsgewijs zeer laag of zelfs negatief. Dit hangt in bepalende mate af van de locatie en exploitatieduur (1 x 5 jaar geeft nogal een ander resultaat dan bijvoorbeeld 2 x 15 jaar exploiteren). Dit hangt in mindere mate af van de rekenregels van de vastgoed exploitant (corporaties en zorgaanbieders moeten andere rekenregels volgen), of van de te kiezen type woonunit, maar overall blijft het negatief. Hier staat tegenover dat de totale investering voor vastgoed én grond (sociale grondprijs) verhoudingsgewijs beperkt is, voor een plot met circa zes woonunits minder dan € 500.000,- voor kleinere Tiny Houses en minder dan € 1.000.000,- voor volwaardige flexwoningen. Hier hoort bij dat dergelijke woonunits zeer snel gerealiseerd kunnen worden. In een cijfermatige waardering ten opzichte van de grote maatschappelijke financiële baten, kan het slechte rendement op vastgoed en grond als ondergeschikt beschouwd worden. Indien gekozen kan worden voor volwaardige flexwoningen van ca. 35 m2 GO met een huur van € 633,- / maand en een exploitatieduur van 2 x 15 jaar, hebben corporaties aangegeven het bijbehorende verlies (conform hun rekenregels) te willen nemen.

Het financiële resultaat van een voorziening Anders Wonen is overall zeer positief. De maatschappelijke rendementen zullen bij een gezamenlijke aanpak groot zijn. Het komt aan op de wil om een woonvoorziening Anders Wonen te gaan ontwikkelen en realiseren en daar goed over te communiceren.

Een korte samenvatting van het financiële model (in genoemde bijlagen) en de financiële resultaten.

In de projectgroep zijn exploitatiemodellen besproken voor verkende scenario's voor wooncontainers van ca. 20 m2 en van volwaardige flexwoningen van 35 m2 GO. Deze beide woonunits zijn vervolgens verkend voor huren van € 422,- (kwaliteitskortingsgrens) en € 633,- / maand (aftoppingsgrens) en voor exploitatietermijnen van vijf en tien en vijftien jaar. De nu bekende en geraamde beheer en onderhoudslasten zijn ingerekend.

De belangrijkste financiële resultaten van voornoemde verkenning zijn:

- Investerings inclusief sociale grondprijs vijf kleine Tiny Houses van circa 20 m²: € 432.125,- incl. btw.
- Investerings inclusief sociale grondprijs vijf volwaardige flexwoningen circa 35 m²: € 912.000,- incl. btw.
- Maatschappelijke kosten per jaar bij niks doen aan de huidige vijf mensen op straat: € 842.500,-.
- Rendement op investering (opstapkosten flexwoningen) uitgaande van factor 1,7 is € 1.239.300,-.

Maatschappelijke kosten die niet plaatsvinden in de toekomst na deze investering in Anders Wonen zijn in het eerste jaar (als gemiddelde van de benadering door Cebeon en Valente en ons exploitatiemodel) € 731.767,-. De terugverdientijd van het onrendabele deel op de investering is afhankelijk van de gekozen exploitatieduur, hoogte van de huur, grootte van de woonunits en rekening houdend met de maatschappelijke baten al binnen enkele jaren. Dit uit te werken bij de specifieke businesscase per concrete locatie.

Korte toelichting van enkele aspecten die zijn ingerekend en deels nog uit te werken:

Met betrekking tot maatschappelijke kosten en rendement

Er zijn steeds meer ervaringscijfers bij brancheorganisatie Valente en zorgaanbieders. Onder andere voor handhaving, politie, BOA's, deels dus verborgen kosten. Er zijn verborgen kosten bij medewerkers bij gemeenten in het Sociale Domein, zij raken hier moedeloos van en voelen zich niet voldoende gehoord. In de met de projectgroep besproken MKBA niet leerbaren (bijlage 4 opgesteld door het RVO) is het volgende uitgebreider beschreven:

In onder andere het rapport "Kosten en baten van Maatschappelijke opvang" van het Cebeon uit 2011 en andere stedelijke vergelijkbare rapporten is in zijn algemeenheid het volgende bekend.

De feitelijk daklozen: personen die niet beschikken over een eigen woonruimte en aangewezen zijn op verblijf in open lucht, MO-passantenverblijf of een slaapplek bij vrienden/kennissen of familie zonder vooruitzicht op een slaapplek voor de volgende nacht. Een kleiner deel hiervan is dus overlast gevend en past in onze doelgroep Anders Wonen.

Een conclusie is: opvang is beter en goedkoper dan op straat: ook door middel van adequate opvang, regie en nazorg draagt MO-beleid eraan bij dat aanmerkelijk hogere kosten op andere domeinen, in het bijzonder zorg en veiligheid, worden vermeden. Met de kosten-batenanalyse is (kwantitatief) onderbouwd dat de tot nu toe geleverde inspanningen om feitelijk daklozen waar mogelijk een passend onderdak te verschaffen en in traject te leiden per saldo baten opleveren. Een genoemde voorwaarde is: effectief beleid vraagt inzet van alle ketenpartijen en een gezamenlijke integrale benadering van de doelgroepen van de MO. Kwantitatief is een belangrijke hoofdconclusie: in het licht van deze bevindingen zijn ook in kwantitatieve zin bepaalde baten van MO-beleid te verwachten. Per doelgroep kunnen de belangrijkste kwantitatieve effecten van MO-beleid en de daarmee samenhangende kosten en baten (vermeden kosten voor met name zorg en veiligheid) als volgt worden samengevat: Feitelijk daklozen: het bevorderen van uitstroom naar een niet-marginaal ('regulier') bestaan, het toeliden naar zelfstandig wonen (potentieel dakloos) en naar begeleid of beschermd wonen. Bij een deel van deze groep wordt hiermee tevens voorkomen dat zij zich ontwikkelen tot zeer actieve veelpleger. Op basis van de beschikbare gegevens is becijferd dat één euro aan MO-inzet bij deze doelgroep indicatief baten oplevert in de orde van circa 1,5 a 1,9 euro.

Met betrekking tot zorg en begeleiding en handhaving (resumé):

Een stelpost aan schade / extra dagelijks onderhoud opnemen voor zowel woning als eigen terrein van stel circa € 5.000,- per perceel per jaar, stel circa € 700,- per bewoner per jaar is opgenomen.

De simpele som: het kost de gemeente waar de inwoner uit komt 52 weken x 3 uur per week x € 80,- per uur + stelpost van € 700,- voor schade per inwoner, is totaal € 12.480 plus € 700 is € 13.180,- per bewoner per jaar. Daarnaast is meegenomen dat een bewoner de gemeente tijd/geld kost voor handhaving en inzet beveiligingsbedrijf en politie.

Anderszins kwamen bij het voorbeeld in Hilversum de overlast meldingen veel van deze doelgroep voorafgaand aan wonen in een Anders Wonen oplossing. 50% van de overlast meldingen is gereduceerd sinds deze notoire overlast gevers zijn gaan wonen in Keerpunt-Zuid. Dit is belangrijk voor burgemeesters (die vanuit de portefeuille veiligheid (openbare orde) hiervoor verantwoordelijk zijn).

Afspraak is dat een gemeente met voorziening Anders Wonen financiële compensatie krijgt voor het inzetten van boa en/of beveiliging. Beheer en coördinatie per jaar is in het voorbeeld in Hilversum ± 300 uur per jaar. Afspraak is dat de gemeente waar de inwoner uit komt (gemeente van herkomst) de kosten voor begeleiding (en een eventuele bijstandsuitkering) draagt voor de gemeente waar deze client is gehuisvest richting zorgaanbieder en gemeente. Dit dus niet alleen voor de eerste maanden, maar voor de gehele duur van bewoning. Indien de verstreckende gemeente niet de gemeente van herkomst is, moet de verstreckende gemeente hiervoor een tegemoetkoming ontvangen van de gemeente van herkomst.

Met betrekking tot exploitatie vastgoed en grond:

Dit kan verder worden uitgewerkt als een keuze is gemaakt bij hoofdstuk 1 locaties en mogelijke exploitatieduur en hoofdstuk 2 de mogelijke hoogte van de huur en de daarbij passende kwaliteit van de woonunits.

Met betrekking tot garanties en zekerheden voor omwonenden (resumé):

Er is in de exploitatie een post opgenomen om tijdens de exploitatie omwonenden schadeloos te stellen voor (vermeende) schades door de bewoners van Anders Wonen. Dit bedrag is als stelpost circa € 2.000,- per jaar

Er is in de exploitatie een post opgenomen om exploitatie risico's van de eigenaren van de woonunits mee te dekken. Dit bedrag is als stelpost circa € 5.000.

Met betrekking tot beheer vastgoed (resumé):

Er is gerekend met beheer en onderhoudskosten zoals voor een vergelijkbare nieuwbouwwoning. Hoofdgedachte is dat de vastgoedexploitant (de corporatie) de woonunits in zijn geheel verhuurt aan een zorgaanbieder als hoofdhuurder. De zorgaanbieder verhuurt en doet het dagelijks onderhoud aan de bewoners als onderhuurder. Hierbij is gerekend met additionele kosten voor de zorgaanbieder.

Met betrekking inzicht wat de maatschappelijke effecten kunnen bereken op lokaal gemeentelijk niveau:

In een apart beschikbare bijlage 6 is vermeld de Maatschappelijke Prijslijst van 2017, dit kan gezien worden als een invulling van lokale invloeden van bovengenoemde maatschappelijk kosten en rendement. De maatschappelijke prijslijst is gekoppeld aan de methode van de effectenarena en is gekoppeld aan de effectencalculator (een instrument om de maatschappelijke meerwaarde van nieuwe aanpakken in het domein van zorg en welzijn zichtbaar te maken). Het is een methode die rond 2015 vaker is toegepast.

Maatschappelijke prijslijst 2021 is nog niet gemaakt. Deze methodiek van deze prijslijst geeft zeer goede handvatten en inzichten om het gesprek te voeren en draagvlak te creëren. Zie

<https://instrumentwijzer.nl/effectenarena>.

Voorbeelden welke indicatief genoemd zijn van maatschappelijke onkosten bij niks doen zijn o.a.:

- Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging € 275 per dag
- Bezoek spoedeisende hulp € 250 per bezoek
- Verblijf eerste hulp ziekenhuis € 2.200 per dag
- Ambulancerit spoed | besteld € 680 | € 300 per keer
- Kosten gemeente GGZ-cliënt met ernstig psychiatrische aandoening (EPA) € 17.000 patiënt/jaar
- Inzet bij multiprobleemgezin (gemiddeld / alle ondersteuning) € 104.000 jaar/gezin
- Uithuisplaatsing kind (excl. begeleiding/vergoeding) € 40.000 per keer
- Uithuisplaatsing kind (begeleiding + vergoeding pleeggezin) € 35 | € 13.500 per dag/ per interventie
- Begeleide Omgangsregeling (BOR) (regulier | zwaar) € 1.900 | € 2.300 per traject
- Een plek in een jeugdinrichting € 225 per dag
- Een residentiële opvangplaats € 65.000 per jaar
- Ontheffing uit ouderlijk gezag / voogdij (inzet Jeugdzorg) € 5.000 | € 25.000 per jaar | per traject

Hoofdstuk 6: Samenwerking

Uitgangspunten en overwegingen:

1. Project 'Anders Wonen in Foodvalley' is een gezamenlijk initiatief van de *(op dit thema)* samenwerkende gemeenten in de regio Foodvalley; gericht op het leggen van de basis voor een toekomstbestendige samenwerking, om inwoners van de regio Foodvalley die extra zorg of aandacht vragen adequaat te huisvesten. Het in eerste instantie realiseren van (ten minste) twee nieuwe (regionale) woonvoorzieningen Anders Wonen is het eerste doel van deze samenwerking.
2. Anders Wonen is de manier om de betreffende doelgroep structureel, fatsoenlijk en maatschappelijk optimaal te huisvesten. Bijkomend effect is dat (ernstige) overlastsituaties die de doelgroep in woonwijken vaak veroorzaakt worden voorkomen.
3. De samenwerking rondom Anders Wonen zorgt ervoor dat capaciteit effectiever en doelmatiger voor het huisvesten van deze doelgroep kan worden ingezet bij alle stakeholders (gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, politie, etc).
4. De Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) biedt de vorm om de samenwerking te organiseren; uit vijf verschillende mogelijkheden zal de juiste vorm worden geselecteerd.
5. De samenwerkende gemeenten gaan een structurele regeling met elkaar aan. Daarbinnen wordt, indien noodzakelijk, gebruikt gemaakt van een flexibele invulling van de benodigde locaties. Zo kan voorkomen worden dat de locaties die nu beschikbaar zijn nooit meer op andere manier ontwikkeld kunnen worden. De gemeenten geven de garantie dat er plekken beschikbaar zijn en de corporaties geven met gebruikmaking van flexwoningen de garantie voor de exploitatie van de woningen. De gemeente die een locatie levert krijgt een passende vergoeding voor de geleverde locatie.
6. De samenwerkende gemeenten (inclusief de gemeente waar de locatie is gelegen) dragen op basis van inwoneraantal bij aan de vaste locatie gebonden kosten die niet vanuit de huur worden gedekt maar wel gemoeid zijn met een woonvoorziening Anders Wonen. Denk hierbij aan kosten voor toezicht en handhaving of schade.
7. De vastgoed realisatie en -exploitatie van Anders Wonen wordt uitgevoerd door de corporatie die actief is in het gebied waar de locatie zich bevindt. De corporaties hebben met elkaar afspraken gemaakt over de vastgoedcomponent en het onderling verrekenen van de kosten hiervoor.
8. Als een inwoner van één van de samenwerkende gemeente wordt gehuisvest in een woonvoorziening Anders Wonen, betaalt de gemeente van herkomst de variabele kosten voor bijvoorbeeld zorg/ondersteuning (Wmo) en eventuele uitkering (Participatiewet).
9. De zorg- en welzijnscomponent wordt zoveel mogelijk belegd bij aanbieders die begeleiding en ondersteuning leveren.
10. Jaarlijks worden de resultaten van de woonvoorziening(en) Anders Wonen teruggekoppeld naar de samenwerkende gemeenten.

Op basis van deze punten is een uitwerkingsvraag:

- Hoe realiseren wij een gezamenlijke exploitatievorm (hoe explicieter hoe duidelijker) voor het project Anders Wonen Foodvalley?
- Aantal belangrijke aandachtspunten:
 - De gemeente (of derde partij) levert de locatie en krijgt hiervoor een reële vergoeding
 - De client staat onder bewind, krijgt (mogelijk) een uitkering en huurt bij de woningcorporatie / zorgaanbieder
 - De gemeente - waar de client als laatste woonde - draagt de financiering van begeleiding, ondersteuning en uitkering
 - De gecontracteerde zorgaanbieder(s) is de aangewezen partij voor de regionale toewijzing

Als voorlopige uitwerking van / onderzoek naar een gezamenlijke exploitatievorm is onderzocht:

De Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) biedt de vorm om de samenwerking te organiseren; uit vijf verschillende mogelijkheden zal de juiste vorm worden geselecteerd.

Er zijn voor nu drie vormen besproken, te weten

- regeling zonder meer (prestatieafspraken / intentieovereenkomst)

Dit heeft op dit moment gevoelsmatig de voorkeur. Dit is de meest pragmatische vorm om het te organiseren/regelen. Een groot deel van wat geregeld moet worden wordt hiermee ondervangen omdat de doelgroep Anders Wonen gaat huren bij de corporaties/zorgaanbieders. De intentieovereenkomst heeft dan vooral betrekking op het procesmatige aspect: de inzet vanuit alle partijen. De regionale inzet kan in de lokale prestatieafspraken per gemeente geborgd worden.

- bedrijfsvoeringsorganisatie

Dit spreekt in de basis voor zich. De samenwerkende partijen moeten dan bepalen welke onderdelen in de bedrijfsvoeringsorganisatie worden opgenomen.

- gemeenschappelijk orgaan

De Regio Foodvalley is een gemeenschappelijke regeling en heeft een bestaande governance structuur. Zeker indien alle acht gemeenten meedoen is dit een interessant vehikel om het project Anders Wonen onder te scharen. Deze mogelijkheid kan met de regio Foodvalley besproken en verkend worden.

Als voorlopige uitwerking van / onderzoek naar de andere belangrijke aandachtspunten is verkend:

Algemeen streven blijft om dit vraagstuk heel pragmatisch op te lossen. Onderstaande kan als richting dienen en kan als afgeleide van de businesscase in de intentieovereenkomst verder worden verkend.

Uitgangspunt: regionaal project in regio Foodvalley waar alle acht gemeenten aan meedoen; niet alle acht gemeenten dienen direct een locatie te leveren; dit mag variëren gedurende de tijd.

Hoofdstuk 7: Omgevingsmanagement

Uitgangspunten en overwegingen:

- Locaties vinden en aanwijzen is complex en vergt bestuurlijke moed.
- Goed durven uitleggen aan de omgeving (communicatie).
- B&W moeten er pal achter staan (locatie keuze moet niet democratisch geschieden) maar de buurt moet wel kunnen meedenken.
- Collega wethouders moeten achter hun collega's staan welke een locatie aanwijzen.
- De hiervoor genoemde maatschappelijke noodzaak uitleggen aan burgers is nodig; niet wetenschappelijk maar vanuit onderbuik en beleving.
- Koudwatervrees bij betrokkenen en omwonenden beantwoorden door aan de omgeving te vertellen dat er garanties e.d. zijn voor eventuele schades; incidenten zullen zich voordoen, maar dit mag niet structureel gebeuren; voorop staat snel ingrijpen.

In de gezamenlijke communicatie vanuit de regio kan bijvoorbeeld het volgende worden gecommuniceerd: een coalitie van samenwerkende gemeenten in de regio Foodvalley, en de woningcorporatie als vertegenwoordiger van de deelnemende corporaties, de politie en zorgverleners onderzoeken de ontwikkeling en realisatie van sobere en verzorgde woonplekken voor zo'n zes dakloze bewoners die te maken hebben met complexe problematiek.

In de gezamenlijke communicatie vanuit de regio kan bijvoorbeeld de volgende strategie worden aangehouden:

De communicatieaanpak baseren op het creëren van begrip voor de komst van de woonvoorzieningen Anders Wonen op de gekozen locatie(s). Basishouding is het tonen van empathie voor eventuele zorgen en vooral naar luisteren; maar ook standvastig zijn over de gekozen locatie. Gemeenten met haar coalitiepartners gaan in persoonlijk gesprek de dialoog aan met belanghebbenden in de omgeving van de woonvoorziening Anders Wonen.

Bij de communicatie zal naar alle waarschijnlijkheid blijken dat het volgende naar voren komt:

Er zullen zorgen zijn betreffende enerzijds de onvoorspelbaarheid van het gedrag van de toekomstige bewoners van Anders Wonen. Bewoners (en ondernemers) zullen duidelijkheid willen over de begeleiding, die ervoor moet zorgen dat overlast beperkt blijft. Bij overlast en onveiligheid willen zij dit direct kunnen melden, zodat een snelle interventie door politie of hulpverlening plaatsvindt. Anderzijds zullen belanghebbenden begrijpen dat dak-/thuislozen ook een plek nodig hebben om te wonen.

Hoofdstuk 8: Risico inventarisatie (en visie op evaluatie en monitoring)

Uitgangspunten en overwegingen:

De mogelijke risico's van Anders Wonen zullen vooraf bij de uitwerking van een concrete locatie door betrokkenen worden ingeschat en waar nodig verwerkt worden in goede maatregelen en/of in de financiële exploitatie. In de projectgroep zijn de volgende belangrijkste risico's verkend en zijn maatregelen benoemd.

Bezwaren tegen de procedure. Belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen tegen de omgevingsvergunning. Dit betekent een vertraging van de start met snel een extra jaar.

Exploitatie tekort door de duur. Het beëindigen van het project voordat het kostendekkend is, naar schatting na ongeveer enkele jaren. Indien het project veel eerder dan de voorkeursperiode van 15 jaar wordt beëindigd, wie vergoedt dan het mogelijk deficit op de exploitatie aan de betreffende corporatie? Anderszins: Indien er na 15 jaar exploitatie een positief saldo is ontstaan, zal dan de betreffende corporatie dat bedrag overmaken aan de regio? De gezamenlijke gemeenten kunnen dit risico minimaliseren door zich, na 5 of 10 jaar, tot het uiterste in te spannen een nieuw terrein ter beschikking te stellen aan de deelnemende corporaties. Als het project voortijdig stopt en er is geen nieuwe locatie, dan kan de betreffende corporatie de units gebruiken voor andere type bewoners.

Exploitatie tekort door leegstand. Leegstand is een zeer klein risico, maar het blijft niet 100% zeker dat de voorziene daklozen hier daadwerkelijk naar toe gaan en blijven wonen. Is sprake van een vergoeding door de gezamenlijke gemeenten aan de deelnemende corporaties van de reguliere totale huursom? De hulpverleners kennen de doelgroep echter al jaren en verwachten dat de doelgroep hier gaat wonen, maar volledige zekerheid is met deze doelgroep niet te geven. De gemeente en/of regio houden regelmatig de vinger aan de pols bij de zorgaanbieders om toestroom te organiseren.

Project mislukt op korte termijn. Indien het project op korte termijn mislukt is het maximale risico de genoemde investering plus derving van de te ontvangen huur (indien de units niet op een andere wijze verhuurd kunnen worden).

Project mislukt spoedig. Het maximale risico ontstaat als het project spoedig mislukt. Ervaring elders is leerzaam geweest, evenals de grondige kennis van de top van deze doelgroep bij vele zorgaanbieders en woonbegeleiders. Een deel van de top van deze doelgroep wil graag, blijkt uit omliggende voorbeelden.

Geen dekking risico's. De geraamde risico's voor schades en dergelijke met bijbehorende kostenraming zijn meegenomen in de beheersmaatregelen en in de financiële exploitatie.

Ongeregeldheden. Ongeregeldheden veroorzaakt door de bewoners, waardoor het draagvlak in de omgeving afbrokkelt. Continue waakzaamheid, toezicht, handhaving en samenwerking is hier het devies, waarbij de verantwoordelijken elkaar kennen en aanspreken. Een op te richten meedenkgroep kan een belangrijke rol vervullen als platform en ogen en oren.

Veiligheid en leefbaarheid in gevaar. Leefbaarheid en veiligheid in de omgeving komen in gevaar. De politie houdt een extra oogje in het zeil, ook met gebruik van de camera's rondom het terrein door de zorgaanbieders. Omwonenden kunnen 24/7 bellen met zorgaanbieders over ongeregeldeheden.

Geen goede start voor de daklozen. Plaatsing van 6 a 8 overlast gevende daklozen bij elkaar. Elders in het (buiten)land is gezien dat dit werkt. Bovendien komt er extra inzet op woonbegeleiding juist de eerste 3 a 6 maanden en bij de komst van nieuwe bewoners.

BIJLAGE 1: Programma van Eisen (verkort): locatie en woonvoorzieningen

Locatie eisen.

De zeven onderwerpen die in dit kader zijn benoemd zijn: beschikbaarheid, verwerving, geschiktheid, kosten, grootte, ligging en ambitie. Dit is door de projectgroep uitgewerkt in een bijlage PvE d.d. 15 november 2021. Per onderwerp is het volgende te zeggen over de locatie:

Beschikbaarheid. De locatie moet op korte termijn (in 2022 of 2023 beschikbaar zijn of beschikbaar kunnen komen bij de gemeente, corporatie of zorgaanbieder.

Verwerving. De locatie moet (indien niet beschikbaar) eenvoudig verworven kunnen worden.

Geschiktheid (in relatie tot ruimtelijke ordening en communicatie en draagvlak). De locatie moet geschikt zijn (of gemaakt kunnen worden) vanuit de thema's: planologisch, veiligheid, identiteit (beschutting en herkenning / binding), sturend optreden bij locatie selectie en wel in samenspraak met de buurtbewoners, draagvlak omwonenden.

Kosten van grond en van onroerend goed en rendement. Zoals in de introductie gezegd, wordt hier indicatief een vergelijking gemaakt met zogenaamde flexwoningen of kleinere Tiny Houses. Voor de grond uit te gaan van gemeentelijk eigendom. Voor het vastgoed is het voorstel om globaal uit te gaan van vergelijkbare initiatie kosten zoals voor tijdelijke flexwoningen. Rendement voor grond en vastgoed is een bijzonder woord in deze context, maar absoluut wel onderdeel van besluitvorming en toezicht bij individuele partijen. Rendement op grond en vastgoed zal met exploitaties tot 15 jaar waarschijnlijk niet gehaald worden. (Het rendement zal komen uit een grote plus uit de Maatschappelijke Kosten Baten Analyse of MKBA.)

Grootte. Het kavel moet een indicatieve bruto oppervlakte (inclusief toegang en ontsluiting en omzoming) hebben van bijvoorbeeld ca. 40 x 60 meter is 2.400 m² (en netto bruikbaar minimaal ca. 25 x 40 meter is 1.000 m²) met zodanige lengte en breedte dat een goede kavelindeling mogelijk is (in een klein park- of erfachtige opzet).

Ligging. De locatie voor een woonvoorziening Anders Wonen, moet niet in het centrum of een woonwijk liggen. De doelgroep is vaak niet aanspreekbaar en laat niet direct verbetering zien. De mensen worden hierdoor niet buiten de maatschappij geplaatst, maar wel buiten de woonwijk. Een rustige en prikkelarme/geïsoleerd gelegen woonvoorziening, betekent niet dat mensen worden weggestopt, maar betekent juist dat hen een oplossing wordt geboden. Het aanbieden van de juiste woonvoorziening wordt als inclusie gezien. De bereikbaarheid van voorzieningen (zoals een supermarkt) is belangrijk omdat deze lopend, met de fiets of bus bereikbaar moet zijn.

Ambitie. Voor dit onderdeel heeft elke gemeente zich (in relatie tot concreet voorliggende kavels) uitgesproken over haar ambitie om een Anders Wonen locatie binnen haar gemeentegrenzen te realiseren (wetende dat het een regionale samenwerking en voorziening betreft).

Toekomstperspectieven voor "Anders Wonen 2.0".

Op termijn kan het obstakel ontstaan dat de woonunits vol zitten en de woonvoorziening geen nieuwe bewoners kan huisvesten. Omdat de verwachting op doorstroom (zeer) gering is, leidt dit ertoe dat er (wellicht) nieuwe locaties nodig zijn. Indien een locatie slechts van tijdelijke aard is, dient er tijdig zicht te zijn op een nieuwe woonvoorziening om de bewoners te huisvesten.

Woningtypen.

Voor de woonvormen en woningtypen is te zeggen: voorgesteld wordt om qua kosten en kwaliteitsniveau uit te gaan van grondgebonden flexibele woonvormen in een kleiner plot van circa zes woningen. Er wordt aangegeven dat er niet één plek of één type woonvoorziening moet worden gerealiseerd, maar een aantal locaties met vier tot tien woonunits, in een kleinschalige opzet van (maximaal) rond de zes mensen per locatie (het magische getal). De mensen moeten in losse units (kleine woningen) worden gehuisvest. Deze units zijn hufterproof en hebben wat rommelruimte rondom de units.

BIJLAGE 2: Kader voor ranking locaties (vertrouwelijk)

Vertrouwelijk stuk, deze is verkrijgbaar bij de ambtelijk trekkers van de vier stuurgroep gemeenten.

BIJLAGE 3: Programma van Eisen (volledig): locatie en woonvoorzieningen en voorbeelden

Anders Wonen (“niet-corrigeerbare-overlastgevers”) Foodvalley

Programma van Eisen (PvE) voor locatie - woningen / Beschrijving doelgroep / Voorbeelden

15 november 2021, definitief Q-ESTATE

Q-ESTATE i.s.m. 2 van de 3 adoptie gemeenten (Veenendaal en Scherpenzeel) en procesregisseur uitvoeringsplan Regionale Woonagenda en programma manager wonen regio Foodvalley (Rick de la Croix, Scott de Boer, Hans Polinder, Alex Grashof, Timo Wagteveld)

Ter introductie door de ambtelijk opdrachtgevers

Voor u ligt het korte concept Programma van Eisen (PvE) voor het selecteren van locaties i.c.m. een korte doelgroep beschrijving voor het Project Anders Wonen in onze Regio Foodvalley. Dit PvE is bewust indicatief opgesteld, en is bedoeld als handvat voor de individuele gemeenten om een eigen locatie te kunnen selecteren a.d.h.v. de mogelijkheden die elke gemeente heeft. Bij de ene gemeente zal dat inderdaad een flexwonen achtige locatie zijn (zoals in dit document gesuggereerd), maar er kunnen ook gemeenten zijn die ‘ergens op een bosperceel’ of ‘ergens bij een bedrijvenlocatie’ mogelijkheden zien. Het geschikt maken en het verwerven zal dan weer een eigen dynamiek en kostenstructuur hebben, maar de mogelijkheid kan er zijn.

Om de gedachten en beelden te stimuleren en oriënteren zijn tevens afsluitend korte samenvattingen toegevoegd van 2 voorbeeld projecten, bewust een voorbeeld waarbij een zorgpartij meer de leidende rol pakte, en een voorbeeld waar een corporatie meer de leidende rol pakte.

Doel / korte omschrijving van het project

Het realiseren van een passende woonplek voor mensen die door omstandigheden moeilijk in de maatschappij passen en overlast veroorzaken. Het doel is deze kwetsbare groep een prikkelarme, maar beter passende, woonplek te bieden. Dat is beter voor hun gezondheid en die van buurtbewoners die overlast ervaren. Betrokken begeleiders zijn hierdoor minder druk met het oplossen van overlast en kunnen meer tijd besteden aan herstel.

Hier doen we het voor



Algemeen

Dit document (PvE) is een belangrijke bijlage bij het **Plan van Aanpak met processchema** voor de locatie selectie en businesscase voor het project “Anders Wonen (“niet-corrigeerbare-overlastgevers”) Foodvalley”, d.d. 29 april 2021 (concept).

Tevens is dit document (PvE) bedoeld om bestuurders en stakeholders kort en krachtig te informeren over ambitie en doel en over nut en noodzaak.

Separaat is een Businesscase opgesteld en ene Ranking kader met ingediende locaties.

Inhoud

Weergegeven worden t.b.v. een snel overzicht **korte samenvattingen** van:

- Programma van Eisen (PvE) voor de locatie en de woningen;
- Doelgroep beschrijving
- Voorbeeld projecten (o.a.. Keerpunt Zuid Hilversum).

Bronnen

Voor dit mooie projectonderdeel is naast eigen kennis en enkele interviews met betrokkenen en (zorg-)adviseurs mede gebruik gemaakt van **bestaande documenten en informatie**, te weten o.a.:

- Bestuursvoorstel Foodvalley m.b.t. initiatiefvoorstel (locaties) 'Anders Wonen', 'niet-corrigeerbare overlastgevers' (maart 2021);
- Onderzoeksrapport Anders Wonen Evelien Kelfkens vanuit de gemeente Wageningen, in samenwerking met een afstudeerder van de Wageningen Universiteit (WUR) i.s.m. Foodvalley (augustus 2020);
- Memo's aan PHO ROW&M (Foodvalley) van de ambtelijke opdrachtgevers voor dit onderdeel (Hans Polinder (Scherpenzeel) & Scott de Boer (Veenendaal), d.d. 15 oktober 2020 en d.d. 3 december 2020);
- Voorbeelden zoals gepresenteerd in de media;
- Diverse informatie over verplaatsbare woningen of flexwonen, o.a. de samenvattende Aedes Brochure verplaatsbare woningen van februari 2021 met diverse leveranciers en voorbeelden
- Input van de Projectgroep (bestaande uit (ambtelijk) trekkers van 8 gemeenten en 3 corporaties en 2 zorgaanbieders);
- Input van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, met 3 experts).

Programma van Eisen (PvE) locatie en woonvoorzieningen

Voorstel is om voor het PvE te putten uit ervaringen bij de projectgroep en tevens uit het relevante deel uit het Bestuursvoorstel BIJLAGE 1: samenvatting besprekpunten deelsessies 'Anders Wonen'

Algemeen Locatie & Omgeving

Gezien de problematiek is het niet altijd haalbaar om deze mensen geclusterd te laten wonen. Toch zien we dat een deel van de dak- en thuislozen elkaar juist opzoeken. Contact met elkaar en anderen is belangrijk. Zie hieronder bij ligging en bij geschiktheid en ambitie.

Locatie

Voor de locatie is de idee om een **globaal indicatief kader voor ranking** op te stellen, waarlangs globaal de eerste selectie van locaties kan plaatsvinden. Dit kader voor ranking is dan tevens de indeling voor een globaal PvE voor de locatie. De 7 onderwerpen in dit kader zijn: beschikbaarheid, verwerving, geschiktheid, kosten, grootte, ligging en ambitie.

Per onderwerp is het volgende te zeggen over de locatie:

Beschikbaarheid

De locatie moet op korte termijn (in 2022 of 2023 beschikbaar zijn (bij de gemeente of corporatie of zorgaanbieder) of beschikbaar kunnen komen.

Verwerving

De locatie moet (indien nog niet beschikbaar) met eenvoudige middelen en op korte termijn verworven kunnen worden.

Geschiktheid

De locatie moet geschikt zijn (of geschikt gemaakt kunnen worden) vanuit de volgende thema's:

- planologisch (bestemming is wonen of deze is te verkrijgen of d.m.v. tijdelijke vrijstelling indien bestemming nog niet wonen is);
- veiligheid (de locatie moet veilig zijn voor de bewoners in termen van bereikbaarheid, beschuttheid, leefbaarheid (schoon, heel en veilig), nuts voorzieningen, milieu technische voorwaarden, e.d.,
- identiteit (de locatie moet zowel mogelijkheden (gaan) bieden voor beschutting maar ook voor herkenning / binding.

Er wordt in eerdere verkenningen aangegeven dat het belangrijk is om bij het bepalen van de locaties (enigszins) sturend op te treden. Daarbij in het achterhoofd houdend dat sommige buurten nu al een veelheid aan kwetsbare doelgroepen kennen. Zoek dus vooral een wijk waar ruimte is voor initiatieven. Indien dit de betere wijken zijn, bestaat er wel een kans op meer bezwaarprocedures. Daarnaast bieden nieuw te realiseren wijken wellicht kansen. Indien de wens bestaat om een woonvoorziening Anders Wonen te realiseren, is het belangrijk om er ook echt voor te gaan. Geadviseerd wordt om het bepalen van de locatie daarom niet (te) democratisch te laten verlopen, maar directief en bestuurlijk te laten plaatsvinden. Voor draagvlak kan begonnen worden bij de gemeenteraad, maar het is ook belangrijk om (bestuurders) te laten zien dat het werkt. Gelukkig is er politiek steeds meer bereidheid om een woonvoorziening te creëren voor deze doelgroep. Omdat de beeldvorming rondom deze zorgdoelgroepen vaak mede uit angst/wantrouwen bestaat, wordt participatie daaromtrent lastig (je hoeft ook niet altijd om toestemming te vragen). Welke locatie het ook wordt, er zal altijd weerstand zijn. Het is belangrijk om de omgeving op voorhand te betrekken en ruim van te voren in gesprek te gaan met de wijk waar de locatie komt. Vaak is er koudwatervrees, omdat de sociale acceptatie van de doelgroep in de samenleving een moeilijk punt is. Je gaat met de omwonenden niet onderhandelen over de locatie, maar hen wel uitleggen waarom deze woonvoorziening aldaar er komt om daarover vervolgens goede afspraken te maken. Ook kan worden aangegeven dat het op veel plekken goed gaat. Daarvoor is wel enige overtuigingskracht nodig. Door na het vaststellen van de locatie de omwonenden mee te nemen, kunnen hun zorgen en aandachtspunten worden betrokken bij de realisatie. Vanuit de zorgorganisatie (bij voorkeur een enkele of hooguit twee) dient er 24/7 een aanspreekpunt te zijn voor de buurt. Door meldingen vanuit de buurt serieus te nemen, meteen actie te ondernemen, hen gerust te stellen en hierover terug te koppelen, kan veel ergernis en zorg worden voorkomen.

Kosten van grond en van onroerend goed en rendement

Zoals in de introductie gezegd, wordt hier indicatief een vergelijk gemaakt met zogenaamde flexwoningen. Voor de stichtingskosten is het voorstel om voor de grond uit te gaan van gemeentelijk eigendom. Een uitwerkingsvraag is hierbij wel hoe een eventuele verrekening ingebracht kan worden in de exploitatie van het project Anders Wonen in Foodvalley. Voor het vastgoed is het voorstel om globaal uit te gaan van vergelijkbare initiatie kosten zoals voor tijdelijke flexwoningen voor een kleinere schaal van ca. 6 woningen: indicatieve stichtingskosten voor bouwrijp maken / leges / plankosten stel gemiddeld bij geschikte locatie ca. € 10.000 a € 12.500 per woning en voor onroerende goed eigenaar ca. € 80.000 a € 90.000 per tijdelijke woning (woonrijp maken, bouwkosten, bijkomende kosten en inclusief btw (en op basis van een woninggrootte van ca. 35 m2 GO).

(Los van eventuele 'meevallers' of 'tegenvallers' zoals aanvullende kosten voor beleidsadvies, communicatie, verhuur, opstellen diverse overeenkomsten, eventuele kosten voor de verwerving van gronden, onvoorziene kosten voor geschikt maken locatie of het aanpassen van bestaand onroerend goed, kosten voor bezwaarprocedures, etc..).

Rendement voor vastgoed is een bijzonder woord in deze context, maar absoluut wel onderdeel van besluitvorming en toezicht bij individuele partijen. Om er toch een richting in te verkennen is een idee om uit te gaan van zogenaamd "rendement neutraal".

Grootte

Het kavel moet t.b.v. 6 woonplekken in een flexwonen achtige opzet een indicatieve bruto oppervlakte (inclusief toegang en ontsluiting en omzoming) hebben van bijvoorbeeld ca. 40 x 60 meter is 2.400 m2 (en netto bruikbaar minimaal ca. 25 x 40 meter is 1.000 m2) en met zodanige lengte en breedte afmetingen dat een goede kavelindeling mogelijk is (in een klein park- of erfachtige opzet), bijvoorbeeld:



Ligging

De locatie voor een woonvoorziening Anders Wonen, moet in ieder geval niet in het centrum of een woonwijk liggen. De doelgroep is vaak niet aanspreekbaar en laat geen verbetering zien. De mensen worden hierdoor niet buiten de maatschappij geplaatst, maar wel buiten de woonwijk. Een rustige en prikkelarme/geïsoleerd gelegen woonvoorziening, betekent niet dat mensen worden weggestopt, maar betekent juist dat hen een oplossing wordt geboden. Het aanbieden van de juiste woonvoorziening wordt als inclusie gezien. De bereikbaarheid van voorzieningen (zoals een supermarkt) is belangrijk omdat deze lopend, met de fiets of bus bereikbaar moet zijn. Het is daarbij belangrijk om goed naar de route tussen de locatie en de voorzieningen te kijken, zodat zo veel mogelijk overlast voor de omgeving wordt voorkomen. Een locatie in de wijk is idealistisch, maar conflicterend met prikkelarm, waardoor aan de rand van een wijk/plaats beter voldoet. Kijk dus vooral realistisch naar de beschikbare locaties in relatie tot het verwachte gedrag van bewoners. De samenwerking in de regio biedt kansen op meer slagkracht en perspectief op realisatie van deze locaties.

Ambitie

Voor dit onderdeel is het voorstel dat elke gemeente zich (i.r.t. het concreet voorliggende kavel) uitspreekt over haar ambitie om een Anders Wonen locatie binnen haar gemeentegrenzen te realiseren (wetende dat het een regionale samenwerking en voorziening betreft).

Er wordt (zoals ook bij het onderdeel Geschiktheid hierboven) in eerdere verkenningen aangegeven dat het belangrijk is om bij het bepalen van de locaties (enigszins) sturend op te treden. Daarbij in het achterhoofd houdend dat sommige buurten nu al een veelheid aan kwetsbare doelgroepen kennen. Zoek dus vooral een wijk waar ruimte is voor initiatieven. Indien dit de betere wijken zijn, bestaat er wel een kans op meer bezwaarprocedures. Daarnaast bieden nieuw te realiseren wijken wellicht kansen. Indien de wens bestaat om een woonvoorziening Anders Wonen te realiseren, is het belangrijk om er ook echt voor te gaan. Geadviseerd wordt om het bepalen van de locatie daarom niet (te) democratisch te laten verlopen, maar directief en bestuurlijk te laten plaatsvinden. Voor draagvlak kan begonnen worden bij de gemeenteraad, maar het is ook belangrijk om (bestuurders) te laten zien dat het werkt. Gelukkig is er politiek steeds meer bereidheid om een woonvoorziening te creëren voor deze doelgroep.

Voor draagvlak is mede een argument dat deze woonvoorzieningen de mogelijkheid bieden om ernstige woonoverlast van deze doelgroep in de woonwijken en op locaties van de maatschappelijke opvang te voorkomen en 'niet-corrigeerbare overlastgevers' een passende huisvesting te bieden met nieuwe verbeterkansen.

Toekomstperspectieven voor "Anders Wonen 2.0".

Op termijn kan het obstakel ontstaan dat de woonunits vol zitten en de woonvoorziening geen nieuwe bewoners kan huisvesten. Omdat de verwachting op doorstroom (zeer) gering is, leidt dit ertoe dat er (wellicht) nieuwe locaties nodig zijn. Daarnaast is er een belemmering om mensen door te laten stromen omdat er wordt geput uit hetzelfde aantal huuropzeggingen/mutaties, waardoor er een verdringingseffect kan ontstaan met andere doelgroepen. Indien een locatie slechts van tijdelijke aard is, dient er tijdig zicht te zijn op een nieuwe woonvoorziening om de bewoners te huisvesten.

Woningtypen

Voor de woonvormen en woningtypen is het volgende te zeggen: voorgesteld wordt om qua kosten en kwaliteitsniveau uit te gaan van grondgebonden flexibele woonvormen in een kleiner plot van ca. 6 woningen. T.b.v. flexwonen is hiermee door diverse gemeenten en vele corporaties ruim ervaring opgedaan. De kwaliteit (technisch en woontechnisch en energetisch) neemt toe en er zijn meerdere leveranciers die goede tijdelijke woningen kunnen leveren welke minimaal 1 x 15 jaar mee kunnen gaan, en vaak ook 2 x 15 jaar. Als indicatieve referentie kunnen voorbeelden aangehouden worden uit de Aedes Brochure (zie website Aedes) verplaatsbare woningen van februari 2021 met diverse leveranciers en voorbeelden.

Er wordt aangegeven dat er niet één plek of één type woonvoorziening moet worden gerealiseerd. De genoemde aantallen woonunits per locatie variëren van vier tot tien, waarbij het overgrote deel uitgaat van een kleinschalige opzet met niet teveel mensen bij elkaar, van (maximaal) rond de vijf tot zes mensen per locatie (het magische getal). De mensen moeten in losse units (kleine woningen) worden gehuisvest. Deze units zijn daarbij hufterproof en alleen voorzien van elektra en dus geen gasaansluiting. Het is belangrijk dat er wat rommelruimte rondom de units is.

Beschrijving doelgroep

Voorstel is om voor de beschrijving van de doelgroep integraal het relevante deel over te nemen, uit het Bestuursvoorstel BIJLAGE 1: samenvatting bespreekpunten deelsessies 'Anders Wonen'. Dit is mede tot stand gekomen door interviews met betrokkenen en ook zorgadviseurs.

Korte beschrijving doelgroep

Voor Anders Wonen gaan we uit van woonplekken in kleinere aantallen voor kwetsbare burgers die het in de reguliere maatschappij minder goed redden, en wanneer zij gehuisvest zijn in een reguliere woning ernstige overlast veroorzaken, maar in een rustig / geïsoleerd gelegen omgeving met maatwerk en op de doelgroep afgestemde hulpverlening kunnen stabiliseren, met een gerichtere en uiteindelijk beperktere inzet van zorg-/hulpverlening.

Doelgroep

Hoewel niet direct concreet te definiëren is wie exact tot deze doelgroep behoort, worden een aantal aspecten vaak genoemd. In de kern betreft het mensen die onbegrepen, onaangepast, gedrag vertonen. Zij veroorzaken structurele (woon)overlast voor omwonenden. Deze mensen hebben veelal een psychische/psychiatrische stoornis, zijn bijna altijd verslaafd en/of langdurig dak- en thuisloos. Dit uit zich – zowel binnen als buiten - vaak in hard geluid c.q. verbaal geweld en middelengebruik. Daarnaast spelen er vaak meerdere problemen zoals huurachterstanden en/of verwaarlozing.

Deze mensen zijn niet maakbaar in de gebruikelijke/gangbare normen, waarden en doelen. Zij lopen vaak tegen muren/drempels op. Er wordt aangegeven dat deze mensen vaak pech in het leven hebben gehad. Wat de doelgroep betreft, gaat het om de uitzonderingen in onze samenleving. Mensen die niet in het huidige aanbod van woonvormen passen en daardoor niet te plaatsen zijn in de voor hen bedachte voorzieningen. Zij kunnen slecht omgaan met regels, groepsdynamiek of anderen die hen vertellen wat ze moeten doen; zij zijn wars van sturing en autoriteit. Zij kunnen ook niet goed samenleven met elkaar. Vaak hebben deze mensen al in allerlei opvangplekken gezeten, waar het steeds escaleerde. Deze mensen werken vaak niet mee in de maatschappelijke opvang, terwijl dit wel van hen verwacht wordt. In de regel hebben deze mensen al meerdere hulpverleningstrajecten gehad, maar zijn deze tot op heden niet succesvol geweest. Deze mensen willen vooral met rust worden gelaten. Daarbij is beschermd wonen ook nog eens een dure oplossing.

Indien iemand zich niet aan de omgeving kan aanpassen, is het belangrijk om de omgeving aan hen aan te passen. Er ontbreekt momenteel een woonvoorziening voor deze doelgroep. Dit levert problemen op, waardoor verschillende organisaties veel tijd kwijt zijn aan deze doelgroep. Geef deze mensen daarom een plek en geef ze rust. Zij staan nog te ver af van de volgende stap en moeten eerst tot rust komen. Gooi daarvoor vooral niet de handdoek in de ring, maar bied hen een plek in de samenleving. De zorginhoudelijke bemoeienis mag/moet minimaal zijn. Maatwerk is nodig c.q. essentieel, omdat een standaard pakket niet gaat werken. Daarbij is het wel belangrijk om niet alleen over hen te praten, maar ook met hen. Lokaal moet in beeld gebracht worden wie er binnen de maatwerkvoorziening kan wonen, zodat er een goede samenstelling van bewoners ontstaat. Eenmaal geplaatst is het belangrijk om niet teveel te willen behandelen of druk te leggen op verandering. Er dienen derhalve slechts minimale randvoorwaarden te zijn voor het 'mogen' wonen. Woonvoorzieningen Anders Wonen zijn onder andere geschikt voor buitenslapers en deelnemers waar Housing First niet geschikt voor is.

Toelating & Begeleiding

Het willen meedoen dient voorop te staan, waarbij 'onaangepast gedrag' wel moet kunnen veranderen. Mensen die niet willen bestaan niet, maar er moet wel een wil zijn om te veranderen. Daarbij wordt aangegeven dat iedereen altijd wel iets wil, maar dat je moet uitzoeken wat dat is. Vertrouwen geven is hierin behulpzaam. Het willen krijgen van begeleiding wordt gezien als essentiële voorwaarde voor het succes. Het werkt vaak goed als mensen klaar zijn met leven op straat. Het is tevens belangrijk om realistisch te blijven en voor ogen te houden dat er altijd mensen zijn die niet mee willen doen. Er zullen altijd mensen zijn die erbuiten vallen omdat zij iets anders kiezen. Het is een goed streven dat niemand op straat hoeft te leven, maar dit is niet altijd mogelijk en het is belangrijk om dat te accepteren. Door in een passend aanbod te voorzien, kunnen er ook grenzen gesteld worden in hoeverre meegegaan kan worden. Het waarborgen van de algemene veiligheid is de ondergrens.

Ten aanzien van de ontwikkeling of uitstroom dienen er niet bij voorbaat doelstellingen te bestaan. De kracht van een prikkelarme/geïsoleerde woonvorm, is dat je niet langer de omgeving of de tijdsdruk tegen je hebt. Het stellen van een einddatum geeft een onevenredige negatieve druk. Het is belangrijk dat mensen er tot rust kunnen komen, geen einddatum hebben wanneer zij weg moeten zijn en dat er slechts zeer beperkt eisen worden gesteld over wat moet. De insteek is meerjarig, waarbij de verwachting is dat er slechts sprake zal zijn van een geringe doorstroom, maar dat het ook voor een deel een eindstation kan zijn. Al zijn er ook inzichten dat een eindstation niet bestaat en dat er altijd mogelijkheden zijn voor doorstroom. Het gaat erom dat sommige mensen goed gedijen in een geschikte woonvoorziening, maar dat het geen verplicht eindstation moet zijn. Houd de deur naar herstel in ieder geval zo open mogelijk, maar begin daar niet mee. Door het tot rust komen, zijn er voor de hulpverlening kansen om stappen te zetten.

Maak onderscheid tussen de groep mensen waar mogelijk verbetering kan optreden en de groep mensen waar dit niet het geval is. Voor mensen waar Anders Wonen wel een eindstation is, is hulp minder belangrijk dan comfort. Accepteer ook dat het soms niet beter wordt, maar dat bewoners op een eigen plek zelfstandig kunnen wonen. Woonvoorzieningen Anders Wonen zijn daarmee de onderste sport op de woonladder. Sommige bewoners blijven hier (lang) hangen, terwijl andere doorstromen naar een meer reguliere woonplek. Er wordt aangegeven dat als ze niets meer hoeven, ze ons wellicht nog zullen verbazen. Door een omgeving te bieden waar ze hun eigen ding kunnen doen, is er ook ruimte voor de talenten die ze bezitten. De doelgroep durft nu ook niet meer te dromen, maar het zou mooi zijn als dit wel weer kan.

Er wordt veelvuldig aangegeven dat goed beheer belangrijk c.q. essentieel is. Dit wordt onderverdeeld in beheersen en begeleiden. Er wordt tevens aangegeven dat niet iedereen uit deze doelgroep behoefte heeft aan begeleiding. Het beheer (beheersen) kan gedaan worden door de inzet van sociaal beheerders en/of toezichthouders/handhaving (BOA's). Hun acties zijn gericht op het opbouwen en onderhouden van contact. Het behouden van de goede connectie staat hierin voorop (wees er voor hen en zet niet teveel druk). Eventuele overlast kan hierdoor worden beperkt. Begeleiding (behandelen) wordt ook belangrijk geacht, zowel professioneel (bemoeizorg) als vanuit het eigen sociale netwerk (familie), vrijwilligers (bij voorkeur buurtbewoners) en ervaringsdeskundigen. Behandeling moet niet verplicht zijn, maar mensen dienen wel ervoor open te staan (op een gelijkwaardig niveau, zodat het aansluit).

Wat betreft de toegang is het belangrijk om dit niet te moeilijk te maken en niet teveel barrières op te werpen. De verwachtingen moeten dan ook niet (te) hoog zijn. Straal daarbij uit dat ook zij belangrijk zijn, in hun waarde worden gelaten en accepteer dat de doelgroep er andere normen/waarden op nahoudt. Het is daarbij belangrijk om het gedrag niet te accepteren, maar de mensen niet af te schrijven. De dynamiek in de groep blijft de belangrijkste keuze wie wel of niet toe te laten; bijvoorbeeld ook ten aanzien van het middelengebruik.

Voorbeeld zorgpartij Kwintes Keerpunt Zuid Hilversum, ca. 2017; Harro Koeleman, Zorgmanager Kwintes

Citaat Bestuursvoorstel:

Ervaringen die elders zijn opgedaan, kunnen wel tot lering zijn voor onze regio. Om deze reden wordt voorgesteld om met een bestuurlijke afvaardiging de woonvoorziening project 'Keerpunt-zuid' van Kwintes in Hilversum te bezoeken en in gesprek te gaan met de lokale bestuurder(s) om hun ervaringen hierover te horen.

Doelgroep.

Voor mensen die ernstige woonoverlast veroorzaken en/of op straat leven, met vaak alcohol overlast en psychische problemen, door verschillende achterliggende oorzaken (bijvoorbeeld relatie verbrekingen). Oplossing voor wonen voor aller ingewikkeldste cliënten. Mensen die voorheen de maatschappij heel veel geld kostten met jaarlijks honderden politie meldingen.

Kleine plots met ca. 6 mensen.

Gaat fantastisch. Wonen met veel plezier en willen niet neer weg, wel ups en downs, geen overlastmeldingen meer, buurt overleggen zijn nu gewoon saai. Op het terrein gebeurt er van alles. Mensen hebben een dak boven hun hoofd, ze mogen er drinken en ze mogen er eventueel soft drugs gebruiken, die overlast is niet meer op straat, dat is geconcentreerd op één stukje. Onderling gebeurt er nog wel wat eens, maar dat blijft binnen de perken en binnen het terrein. Mensen worden allemaal begeleid door zorgpartij (zo vaak als nodig is en individueel gericht en de begeleiding doet wat nodig is (huishouden, financiën)) en door het Leger des Heils.

Begeleiders (uniek in zijn soort) zijn stevige begeleiders met ruime ervaring met deze doelgroep, laten zich niet snel wegblazen en maken leuk contact met deze mensen.

Buiten het terrein heeft de omgeving daar helemaal geen last van.

Er worden ook grenzen gesteld, werken met een systeem met gele en rode kaarten, als mensen echt over de grens gaan (al vrij ver opgerekt), gaat dan over geweldgebruik. Eventueel time-out, maar na waarschuwing uithuiszetting, dat wil je niet en dat willen deze mensen niet, maar deze stok achter de deur werkt bij deze doelgroep heel goed, ze willen hun huis niet kwijtraken.

Locatie

Omheining en Verboden Toegang. Relatief goedkope oplossing. Mensen betalen zelf hun huur.

Eigen woonadres en huisnummer en mensen kunnen huursubsidie krijgen op dat adres en wonen.



Voorbeeld corporatie Sint Trudo, Eindhoven, ca. 2017

“Wij zijn een Eindhovense woningcorporatie die het vaak net even anders doet. Met bijzondere projecten, vernieuwende producten en grensverleggende initiatieven doen we van ons spreken. Daarbij staat niet het vastgoed centraal, maar de mensen die we huisvesten. ‘Supporting People’ is onze missie: het hogere doel dat Trudo bestaansrecht geeft. We willen mensen die vooruit willen in het leven ondersteunen of faciliteren. Hierbij hanteren we een breder perspectief dan alleen het wonen. Samen met de vele partijen in ons netwerk beogen we sociale stijging te faciliteren op vier maatschappelijke ladders: wonen, leren, werken en vrije tijd. In de uitvoering nemen we in dat netwerk uiteraard met name het wonen voor onze rekening.”

Thom Aussems, directeur-bestuurder Sint Trudo

Doelgroep:

Sluitstuk van verschillende projecten in de stad. Project voor bijzondere klanten. Die alleen kunnen wonen i.c.m. hulp, begeleiding of zorg. Daklozen, verslaafden, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten. Project voor de groep die niet zo gemakkelijk samenwonen met anderen, ze zitten zichzelf in de weg, het geeft altijd overlast in de omgeving, het schiet niet op. Bij dit project kunnen ze rustig op zichzelf wonen zonder overlast te geven aan anderen. Dit is wel de laatste stap, de onderste woontrede, dat moet goed duidelijk zijn (dat het op een andere manier niet meer lukt). Mensen moeten wel zelfstandig kunnen wonen, geen combinatie van handicaps met permanente zorg.

Idee is een woonladder, of lang hier blijven wonen of weer langzaam doorklimmen op de woonladder.

Locatie:

Wat geïsoleerde plek. Redelijk ver weg van de bewoonde wereld. Overleg corporatie en gemeente voor locatie selectie. Veel projecten hebben een slechte uitstraling, goedkoop, rommeltje, kan direct weezin oproepen, vooral van de omgeving. Eindhoven heeft de Efteling als referentiekader genomen, een klein leuk liefelijk dorpje maken, i.c.m. volwassen te groeien groen.

Zelfstandige huisjes, 1 laag met lage schuine kap, 33m2, klein keukentje, toilet met douche en wastafel, berging met plek voor wasmachine, energetisch goed, vrolijke kleurstelling.

Werken met toewijzingscommissie, team bijzonder klanten, politie, gemeente. Iedereen screenen (last resort).

Huur iets meer dan € 400,- en op tijd betalen, anders ontruimen. Gefaseerd toewijzen i.v.m. gewenning. Apart wonen maar toch in een soort kleine community met beheerder die toeziet.



BIJLAGE 4: MKBA niet leerbaren

Bijlage bij Hoofdstuk 5 financieel Businesscase Anders Wonen: MKBA 'niet corrigeerbare- overlastgevers' tbv project anders wonen, regio Foodvalley
Van: Monique Waarts (lid Expertteam Weer Thuis) (2021)

In het land worden vele bedragen genoemd die het de maatschappij zou kosten om de niet-corrigeerbare, moeilijk plaatsbare mensen steeds op te vangen danwel te corrigeren en/of schade te herstellen. Om een inzicht te krijgen in deze kosten en baten heb ik contact gezocht met de branchevereniging Valente. Zij verwijzen naar de volgende 2 rapporten.

<https://www.cebeon.nl/projects/kosten-en-baten-van-maatschappelijke-opvang-bouwstenen-voor-effectieve-inzet-van-publieke-middelen/> dit rapport is uit 2011, door Cebeon verricht in opdracht van VWS.

Per doelgroep kunnen de belangrijkste kwantitatieve effecten van MO-beleid en de daarmee samenhangende kosten en baten (vermeden kosten voor met name zorg en veiligheid) als volgt worden samengevat:

- *potentieel daklozen*: het voorkomen van uitval/terugval naar feitelijk dakloosheid en het snel regelen van begeleid of beschermd wonen in geval van uitval/terugval. Indirect wordt hiermee bij een beperkte groep ook voorkomen dat zij zich ontwikkelen tot zeer actieve veelpleger. Op basis van de beschikbare gegevens is berekend dat één euro aan MO-inzet bij deze doelgroep indicatief baten oplevert in de orde van circa 2,2 euro;
- *feitelijk daklozen*: het bevorderen van uitstroom naar een niet-marginaal ('regulier') bestaan, het toeleiden naar zelfstandig wonen (potentieel dakloos) en naar begeleid of beschermd wonen. Bij een deel van deze groep wordt hiermee tevens voorkomen dat zij zich ontwikkelen tot zeer actieve veelpleger. Op basis van de beschikbare gegevens is berekend dat één euro aan MO-inzet bij deze doelgroep indicatief baten oplevert in de orde van circa 2,0 euro;
- *residentieel daklozen*: het voorkomen van uitval/terugval naar feitelijk dakloosheid met als neveneffect het voorkomen dat een beperktere groep zich ontwikkelt tot zeer actieve veelpleger. Daarnaast zijn het bevorderen van doorstroming van beschermd naar begeleid wonen, en van begeleid naar zelfstandig wonen belangrijke effecten. Op basis van de beschikbare gegevens is berekend dat één euro aan MO-inzet bij deze doelgroep indicatief baten oplevert in de orde van circa 3,5 euro.

vooral effecten op zorg en veiligheid Uitgangspunt is dat door het voorkomen van ongewenste bewegingen (bijvoorbeeld huisuitzetting) kosten worden vermeden op vier domeinen: zorg, veiligheid, werk & inkomen en wonen. Uit de analyse is naar voren gekomen dat de effecten op de domeinen zorg en veiligheid het meest substantieel zijn.

benadering van integrale keten MO-beleid vindt niet geïsoleerd plaats, maar binnen een keten van onderlinge afhankelijkheid en afstemming met andere partijen (zoals GGZ, politie/justitie, schuldhulpverlening, en corporaties). MO-beleid kan niet resulteren in de beoogde effecten zonder effectieve bijdrage van andere ketenpartners, en vice versa. Voorzieningen dienen in samenhang te worden ingezet.

voorkomen is beter en goedkoper dan genezen: De kosten-batenanalyse maakt zichtbaar dat MO-beleid een beroep op dure voorzieningen helpt voorkomen als zij erin slaagt haar preventieve rol effectief te vervullen

opvang is beter en goedkoper dan op straat: ook met adequate opvang, regie en nazorg draagt MO-beleid eraan bij dat aanmerkelijk hogere kosten op andere domeinen worden vermeden.

effectief beleid vraagt inzet van alle ketenpartijen: de baten spreken ook andere verantwoordelijke partijen aan en wijzen op belangrijke opbrengsten van een gezamenlijke en integrale benadering van de doelgroepen van de MO. Daarbij is het van belang om verkeerde prikkels te voorkomen in een situatie dat de baten (grotendeels) neerslaan bij andere partijen.

Onderzoeksbureau Cebeon maakte in opdracht van de gemeente Utrecht een maatschappelijke kosten-batenanalyse <https://www.valente.nl/nieuws/kosten-baten-analyse-moeilijk-plaatsbaren/> van moeilijk plaatsbare mensen, die hun leven als 'draaideur cliënt' doorbrengen. Wat zijn de kosten van de huidige carrousel en wat zouden de baten zijn van een alternatieve aanpak?

Voor het onderzoek hebben experts drie geanonimiseerde gevallen op een rij gezet, die exemplarisch zijn voor de groep 'moeilijk plaatsbare' mensen. Per casus is over de periode 2016-2020 uitgezocht welke partijen zich met de persoon hebben bezig gehouden en welke kosten dat heeft meegebracht. De gegevens zijn geordend in de tijd om de huidige carrousel (draaideur-aanpak) inzichtelijk te maken. Met lokale en landelijke kengetallen is de feitelijke inzet vertaald in een indicatief beeld van de maatschappelijke kosten.

Uit de voorbeelden en doorrekening blijkt dat de kosten van een draaideur-aanpak in vijf jaar tijd voor een persoon kunnen oplopen tot meer dan een miljoen euro zonder dat er voor de persoon zelf een structurele en duurzame vorm van wonen met ondersteuning is gerealiseerd. In de kosten-batenanalyse is ook met experts gekeken op welk moment een alternatieve aanpak had kunnen worden ingezet, wat dat bij benadering gekost zou hebben, welke partijen aan die oplossing zouden hebben meebetaald en welke maatschappelijke baten zouden zijn gerealiseerd.

De experts signaleren dat allerlei schotten in de bekostiging en aanmeldprocedures verhinderen dat tijdig passende hulp wordt geboden. Casemanagers geven aan dat er een tekort is aan passende woonplekken (regionaal) en behandelplekken (boven-regionaal) voor co-morbide problematiek. Ook ontbreekt het aan mogelijkheden om direct acute zorg te bieden. De opties van een crisismaatregel of een zorgmachtiging hebben in de praktijk beperkingen, zodanig dat escalatie van de problematiek en soms overlast voor de omgeving aanhouden.

Als lessen uit dit onderzoek noemen de auteurs de hoge maatschappelijke kosten van jarenlange escalatie van problematiek. Eerder, op jongere leeftijd, starten met effectieve hulp en een persoonsgerichte aanpak kan veel maatschappelijke teloorgang (en kosten) voorkomen. Het samen optrekken van professionals voor een naadloze aansluiting tussen behandeling en begeleiding is essentieel. Een stabiele woonplek is voorwaarde voor de effectiviteit van behandeling en begeleiding. De hoge maatschappelijke kosten drukken in wisselende mate op gemeenten, zorgverzekeraars en Justitie. Voor een effectievere aanpak zullen gemeenten structurele investeringen moeten plegen. Hiervan profiteert vooral Justitie. Uit maatschappelijk oogpunt zou Justitie met de nu door haar ingezette middelen een beter resultaat bereiken als ze die zou inzetten voor specifieke woonplekken in de vorm van prikkelarm wonen met begeleiding en zorg.

Voorgaande is afkomstig van de Valente website. Uit het rapport zijn de volgende kosten te halen (op basis van 3 casussen)

- Maatschappelijke kosten liggen tussen de € 80.000 - € 230.000/per jaar
- Kostenposten zijn verdeeld over verschillende groepen, gemeente, zorg (verzekeraar), justitie,
- Vroegtijdige /andere aanpak: rendement tussen de € 1,5 - € 1.9 (in de toekomst lagere kosten)

BIJLAGE 5a: Financiële exploitatie voorbeeld Tiny House 20 m2

Deze is separaat beschikbaar als geraadpleegde bron bij de ambtelijke trekkers van de stuurgroepgemeenten.

BIJLAGE 5b: Financiële exploitatie voorbeeld Flexwoning 35 m2

Deze is separaat beschikbaar als geraadpleegde bron bij de ambtelijke trekkers van de stuurgroepgemeenten.

BIJLAGE 6: Maatschappelijk prijslijst

Deze is separaat beschikbaar als geraadpleegde bron bij de ambtelijke trekkers van de stuurgroepgemeenten.

BIJLAGE 7: Voorbeeld methodiek Keerpunt Zuid (begeleiding en zorg)

Deze is separaat beschikbaar als geraadpleegde bron bij de ambtelijke trekkers van de stuurgroepgemeenten.



BIJLAGE 4: Machtigingsbesluit tekenen (addendum) intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in Foodvalley'

Machtiging

De gemeente Barneveld;

gelet op artikel 171 van de Gemeentewet;

machtigt hierbij:

- mevrouw Jolanda de Heer-Verheij, wethouder gemeente Barneveld,

om namens de gemeente Barneveld (het addendum van) de intentieovereenkomst project 'Anders Wonen in Foodvalley' te ondertekenen.

Barneveld, 27 januari 2026

J. van der Tak
burgemeester

Datum 27-01-2026
Nummer 26-4536



Gemeente Barneveld kiest voor regionale samenwerking in project 'Anders Wonen in Foodvalley'

Het college van de gemeente Barneveld heeft besloten om deel te nemen aan het project 'Anders Wonen in Foodvalley'. Het project richt zich op huisvesting voor mensen die niet goed passen binnen reguliere woonvormen. Sinds 2020 werken zes gemeenten binnen Regio Foodvalley samen aan het project. Deelname past bij de ambities van de Woonzorgvisie 2025 – 2029 van de gemeente Barneveld en sluit aan bij landelijke afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen.

In 2022 hebben deze gemeenten een intentieovereenkomst getekend om gezamenlijk kleinschalige woonvoorzieningen te realiseren. Het college heeft nu ingestemd met het verzoek aan Regio Foodvalley om ook de gemeente Barneveld toe te laten treden tot deze intentieovereenkomst. De definitieve toetreding is afhankelijk van instemming van de Regio Foodvalley.

Door deel te nemen aan het project 'Anders Wonen in Foodvalley' wil de gemeente Barneveld bijdragen aan een passende huisvestingsoplossing voor kwetsbare inwoners, met als doel hun kwaliteit van leven te verbeteren en maatschappelijke overlast te verminderen. Passende woonvoorzieningen dragen bij aan herstel en stabiliteit voor deze inwoners en helpen maatschappelijke kosten en (woon)overlast in wijken te beperken. Over concrete locaties of aantallen of verdeling van kosten is op dit moment nog geen besluit genomen. Dat volgt in een later stadium met zorgvuldige participatie en duidelijke communicatie.

Wethouder Jolanda de Heer-Verheij: "Met dit besluit laten we zien dat de gemeente Barneveld haar verantwoordelijkheid neemt binnen de regio Foodvalley. Door samen te werken kunnen we maatwerk bieden aan inwoners die dat nodig hebben, terwijl we zorgvuldig blijven kijken naar wat lokaal passend en haalbaar is."

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:
Informatie via perstelefoon (0342) 495 408 of pers@barneveld.nl



Team communicatie
T: +31(0) 342 49 5408
E: pers@barneveld.nl

Gemeente Barneveld
www.barneveld.nl

