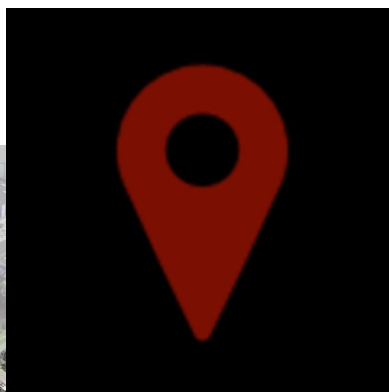
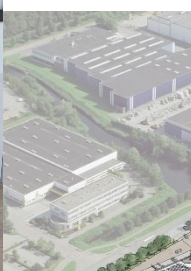



# Beheer- en verhuurplan MEANDER



A photograph of a man with long, light brown hair, wearing a blue and white striped t-shirt, standing in a kitchen. He is focused on grinding a large wooden pepper mill. The kitchen has blue upper cabinets and white lower cabinets. On the counter, there are various items including a glass bottle of oil, a dark pepper mill, and a blue container with the word 'CORONA' on it. The man is looking down at the pepper mill with a slight smile.

Wonen, maar niet op jezelf!

“Met MEANDER hebben Nieuwegeinse woningzoekenden een kans op een zelfstandige woning. Wonen in MEANDER betekent onderling contact, samen verantwoordelijkheid nemen voor het gebouw, de omgeving en ondersteuning van medebewoners. Of dit nu starters, spoedzoekers, statushouders of huurders vanuit de maatschappelijke opvang zijn. Iedereen doet mee!”

## MEANDER: het plan

De eigenaar van de Meander, De Waal Beheer B.V., heeft samen met woningcorporatie Portaal een verzoek ingediend bij de gemeente Nieuwegein voor de omvorming van het leegstaande pand naar een woongebouw met 250 sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen.

Bij Meander komen wonen, werken en ontmoeting bijeen. Gezamenlijk bouwen we aan de toekomst van Meander, Rijnhuizen en Plettenburg.

### *Doelgroepen*

**MEANDER** is bedoeld voor starters (denk aan huisverlaters) of spoedzoekers (denk aan recent gescheiden mensen) die moeilijk een woning kunnen vinden bijvoorbeeld vanwege een te korte inschrijftijd bij WoningNet. De zogeheten 160 instapwoningen moeten voorzien in de woningbehoefte die met een wachttijd van bijna 10 jaar voor een woning in Nieuwegein zeer lang is. Portaal realiseert er 250 1, 2 en 3 kamerwoningen.

Niet alleen vanuit de reguliere woningzoekenden is de behoefte naar woonruimte groot. Daarom bestemmen we ongeveer 50 woningen voor statushouders en 40 woningen voor mensen die uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen komen. Zij worden begeleid naar zelfstandig wonen. In totaal hebben we het over 250 woningen. Afhankelijk van de vraag op het moment van opleveren/aanbieden kan de verhouding 50 statushouders/40 maatschappelijke opvang wijzigen.

### *Werken en wonen: samen bouwen aan de toekomst*

**MEANDER** ligt net buiten Rijnhuizen, aan de rand van Plettenburg. Rijnhuizen ontwikkelt zich al steeds meer tot woon- en werklocatie. Meander ligt op een steenworp afstand. Door dit lege kantoorgebouw om te bouwen naar woningen in combinatie met de zelfbeheer en gemeenschapsvorming leveren we een bijdrage aan een goed woon-, werk en leefklimaat in dit gebied. Centraal daarin staat de ontmoetingsruimte die open staat voor bewoners en mensen uit de omgeving.

### *Samen wonen: de Magic Mix*

De combinatie van doelgroepen en de ligging van het gebouw in een gebied wat nog volop in ontwikkeling is, betekent voor Portaal dat we een extra inzet plegen op het beheer en de samenlevingsvorm. De zogeheten magic mix is op andere plekken succesvol gebleken. Bijvoorbeeld Majella Wonen, aan de Thomas à Kempisweg in Utrecht. Hier heeft Portaal goede ervaringen met deze mix van bewoners. Het is een mix van mensen die lichte begeleiding nodig hebben en mensen die in staat zijn zelfstandig te wonen. Deze laatste groep huurders wordt gevraagd een steentje bij te dragen aan het samen leven door te



fungeren als netwerk en steun. Belangrijke pijlers zijn (woon)begeleiding op maat en de creatie van een bloeiende woonvereniging. Partner in de woonbegeleiding en de ontmoetingsruimte is Lister.

**MEANDER** staat voor zelfbeheer. Dat betekent dat huurders zich inzetten in het beheer van het gebouw, (de relatie met) de woonomgeving en ten opzichte van elkaar. We selecteren dragende bewoners op hun motivatie om hier te wonen. Wonen in Meander staat voor: wonen in een levendige omgeving, wonen in een gebied in ontwikkeling. Samen bouwen aan de toekomst.

Zoals Nieuwegein ooit begon als groeikern met nieuwe bewoners die pionieren in een stad die zich nog moest ontwikkelen. Zo is de huurder in **MEANDER** een pionier in een woongemeenschap en de wijk Rijnhuizen die zich beide tot een volwaardig woonmilieu ontwikkelen.



[NEDERLANDS](#) [ENGLISH](#)

[Home](#) [Place2BU](#) [Locatie](#) [Woningen](#) [Voor wie](#) [Inschrijven](#) [Partners](#) [Contact](#)

Ervaring hebben we met Place2BU in Utrecht. En met Majella wonen.

Op bladzijde 10 meer informatie over deze projecten

## Inhoud

MEANDER: het plan.....	2
1. Inleiding.....	5
2. Doelgroep.....	6
2. Woningen en voorzieningen .....	7
3. Woonconcept.....	8
4. Werving en selectie .....	11
5. Algemeen beheer / zelfbeheer .....	14
6. Beheerinzet vanuit Portaal.....	15
7. Omgeving .....	17
8. Communicatie .....	17
8. Toekomstperspectief .....	18
Bijlage 1 Lister .....	19
Bijlage 2 Ontmoetingsruimte .....	21
Bijlage 3 Bepalingen huurcontracten .....	22
Bijlage 4 Huisvestingsverordening Woongroep .....	23



## 1. Inleiding

Dit beheerplan geeft informatie over de doelgroepen, de verhuur en het beheerconcept voor **MEANDER**, de beoogde transformatie naar 250 woningen.

Dit beheer- en verhuurplan is geschreven met en op basis van de input van de volgende personen en organisaties uit een tweetal bijeenkomsten en/of schriftelijke reacties op eerder concepten :

Gemeente Nieuwegein: Rinze van Veen, Chris Versluijs, Irma van den Heuvel, Melanie Gitz, Maaïke Wielink

Lister: Jetske Spruijt, Suzan Popovic, Frans Beuger

Vluchtelingenwerk: Annet van der Nat (Vitras)

Intern projectteam Portaal

Verantwoordelijkheid voor verhuur en beheer ligt bij Portaal. Met Lister wordt een overeenkomst gesloten betreffende hun onderdeel in het beheer en de verhuur.



## Over Portaal

Huurders wonen het liefst in een huis van Portaal. Daarom bouwen we aan kansrijke buurten waar mensen zich thuis voelen. Portaal is een woningcorporatie met bijna 50.000 woningen werkzaam in de regio's Utrecht, Leiden, Amersfoort, Arnhem en Nijmegen.



## 2. Doelgroep

**MEANDER** biedt woonruimte aan:

- 160 'dragende' starters, die een actieve rol willen vervullen voor 'vragende' bewoners, de woonvereniging en in het beheer

Portaal realiseert deze instapwoningen met als doel toegang tot woonruimte voor de woningzoekenden die snel woonruimte zoeken en starters op de woningmarkt. Daarnaast biedt het project huisvesting voor:

- 40 'vragende' uitstromers uit beschermd wonen en / of de maatschappelijke opvang. Lister biedt minimaal 2 jaar (woon)begeleiding verzorgt. De 40 bestaat uit 15 x beschermd wonen, 15 x uitstroom vanuit beschermd wonen en 10 x maatschappelijke opvang
- 50 statushouders waarbij oorspronkelijk werd gedacht wordt aan doorstroming vanuit de tijdelijke voorziening Luifelstede (50 'dragend'), waarbij Vluchtelingenwerk beperkte woonbegeleiding verzorgt. Nu die doorstroming reeds plaatsvindt hebben we het nu vooral over reguliere instroom door statushouders.

De verhouding 40/50 kan wijzigen afhankelijk van de vraag op het oment van opleveren en aanbieden.

De term "vragend" staat voor huurders die in staat zijn zelfstandig te wonen, maar daarbij ondersteuning nodig hebben en/of lichte begeleiding. De term "dragend" staat voor de reguliere huurder die zelfstandig kunnen wonen.

### **Partner: Lister**

Portaal werkt samen met Lister. Lister biedt huisvesting en begeleiding aan mensen met een psychiatrische beperking of verslavingsachtergrond. Het uitgangspunt voor het (beschermd) wonen in Meander is dat Lister het aantal plaatsen voor beschermd wonen niet uitbreidt binnen de gemeente Nieuwegein, maar haar huisvesting op een andere manier inzet. Het huren van deze woningen, die geschikter zijn om in de toekomst scheiden van wonen en zorg toe te passen, biedt meer mogelijkheden dan de reguliere huisvesting (veel in groepssetting). Elders zullen (groeps)plekken dan ook worden afgebouwd.

De begeleiding van Lister is herstel ondersteunend en gericht op persoonlijke ontwikkeling, aanleren van vaardigheden en vergroten van zelfredzaamheid op allerlei gebieden. Lister vindt het belangrijk om aansluiting te zoeken met netwerken in de directe omgeving.

### **Ontmoetingsruimte en zelfbeheer**

Lister huurt de ontmoetingsruimte en stelt de ruimte vervolgens ter beschikking stelt aan de omgeving (wijk - complex - bewoners - cliënten - samenwerkingspartners etc). Lister treedt

op als beheerder, maar doet dit niet met professionals, maar met een netwerk van vrijwilligers uit dezelfde omgeving.

In bijlage 1 en 2 is een nadere toelichting opgenomen over de doelgroep en werkwijze van Lister en de uitgangspunten voor de ontmoetingsruimte.

### **Overige maatschappelijke partners**

Het plan biedt nog de flexibiliteit voor mogelijk andere vormen van huisvesting met begeleiding zoals geformuleerd in het Woonwijs programma van de gemeente Nieuwegein. Op basis van een concrete vraag vanuit een zorginstelling kan nog inpassing in het plan worden onderzocht.

### **Statushouders**

Indien de instroom van Statushouder met name bestaat uit de doorstroming vanuit de tijdelijke voorziening Luifelstede hebben we te maken met een doelgroep die tot op zekere hoogte al begeleid en geïntegreerd is. De begeleiding vanuit Vluchtelingenwerk zal dan vooral bestaan uit woonbegeleiding. Portaal wil onderzoeken of juist er vanuit deze groep kansen zijn voor kleinschalig ondernemerschap cq een inzet in het beheer van het gebouw.

In het scenario dat er meer sprake zal zijn van rechtstreekse instroom wijzigt de opgave. De begeleiding vraagt om meer aandacht en een goede balans tussen dragend en niet-dragend zijn de aantallen te huisvesten statushouders lager. In geen geval zal binnen dit complex sprake kunnen zijn van gezinshereniging (met kinderen). Daarvoor achten we de locatie ongeschikt.

## **2. Woningen en voorzieningen**

In Meander worden 250 woningen gerealiseerd. Dit zijn 1, 2 en 3 kamerwoningen. De huurprijs ligt onder de huurtoeslaggrens en bedraagt gemiddeld € 560. De woningen worden passend toegewezen aan de huurtoeslag doelgroep. De woningen zijn in oppervlak en inrichting bedoeld voor starters en kleine huishoudens.

### **Jonger dan 23 jaar**

De 1-kamerwoningen zijn voor de doelgroep vanuit Lister als reguliere woningzoekenden zeer geschikt voor woningzoekenden onder de 23 jaar. Omdat de huurprijs bij het reguliere beleid van Portaal boven de grens ligt waarop deze groep huurtoeslag kan ontvangen (€ 417) wordt met deze woningen gewerkt met tijdelijke huurkorting tot de leeftijd van 23 is bereikt.

### **Magic Mix**

De verschillende doelgroepen wonen gespikkeld door het wooncomplex. Voor de doelgroep van Lister streven we naar enige concentratie, maar ook hier geldt het uitgangspunt te streven aan zo veel mogelijk mengen van doelgroepen



### *Planning*

Geplande eerste oplevering van de woningen is eind 2019 onder voorbehoud van procedures.

### *Ontmoetingsruimte*

Centraal onderdeel van het woonconcept is algemene ontmoetingsruimte van rond de 100 m<sup>2</sup> welke beheerd wordt door Lister. Lister stelt de ruimte vervolgens ter beschikking aan de omgeving (wijk - complex - bewoners - cliënten - samenwerkingspartners etc). Lister treedt op als beheerder, maar doet dit niet met professionals, maar met een netwerk van vrijwilligers uit dezelfde omgeving. Het runnen van een dergelijke ontmoetingsruimte door vrijwilligers met of zonder psychische kwetsbaarheid, biedt bijvoorbeeld mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans werkervaring op te doen als opstap naar betaald werk. Lister heeft ervaring met het faciliteren van een ontmoetingsruimte in een complex of buurthuis met cliënten en vrijwilligers uit de buurt. Voorbeelden hiervan zijn Wijkhuis de Steeg en de Wenck in Nieuwegein.

Tevens beogen we een beperkt oppervlak in te zetten om kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

## **3. Woonconcept**

**MEANDER** is een plek voor mensen die starten op de woningmarkt, snel een woning zoeken vanwege persoonlijke omstandigheden, óf die verblijven in de maatschappelijke opvang of in beschermd wonen en toe zijn aan een stap naar zelfstandig wonen met begeleiding.

De pijlers van het woonconcept zijn: community, zelfbeheer, ontmoeting en onderlinge ondersteuning.

### *Maatschappelijke ontwikkelingen*

We zien bij woningzoekenden een duidelijke trend naar behoefte aan contact met je burens, onderdeel zijn van gemeenschap en een gemeenschappelijk doel. Met diverse projecten ervaren wij dit en we zien **MEANDER** als een unieke kans voor het bieden van nieuwe huisvestingsmogelijkheden én het realiseren van een prettige en ondernemende woonbuurt. Het staat op het idee van omdraaien. Mensen kiezen om zo te gaan wonen en uit eerdere vergelijkbare projecten blijkt dan ook dat dit veel meer positiviteit en acceptatie brengt.

De community die wordt gebouwd creëert voor meer kwetsbare doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders) een plek waarin ze zich thuis en geaccepteerd voelen, waar zij aan integratie en herstel kunnen werken. In de traditionele huisvesting komt dit vaak veel minder van de grond doordat er veel minder aansluiting en acceptatie van de directe woonomgeving is. **MEANDER** biedt een meer beschermde woonomgeving dan in een reguliere setting. Juist ook door meer sociale controle is er veel beter en meer zicht op elkaar. Een praatje maken met je buur wordt weer normaal.

Portaal heeft diverse goedlopende projecten lopen (zie kader) en participeerde bijvoorbeeld in de ontwikkelplaats gemengd wonen (regio Utrecht en Platform31). Ieder project verschilt wel in de mate van zelfbeheer en mix van doelgroepen. Dit is sterk afhankelijk van het type huurders en de behoefte bij de niet-dragende doelgroep.



### **Ervaring Portaal**

#### **Majella Wonen – Portaal en Tussenvoorziening, Utrecht (2016)**

(50/50 mix, totaal 70 woningen)

Het doel van Majella Wonen is het bieden van huisvesting voor mensen uit de Maatschappelijke Opvang en het realiseren van een prettige woonbuurt. In Majella Wonen kunnen cliënten, met begeleiding, een nieuwe start maken. Het doel is dat zij na drie jaar zelfstandig kunnen wonen met een huurcontract op eigen naam. Zij krijgen weer de regie over hun eigen leven en kunnen als goede buur samenleven.

De begeleiding wordt verzorgd door de Tussenvoorziening met behulp van bewoners die zich inzetten voor deze medebewoners. Voor bewoners die maatje of mentor zijn, is de Tussenvoorziening aanspreekpunt. Alle bewoners vormen samen een woonvereniging.

#### **'t Groene Sticht – Portaal en Tussenvoorziening, Utrecht (2003)**

In 't Groene Sticht worden diverse vormen van wonen gecombineerd met bedrijvigheid zoals een kringloopwinkel en een restaurant. De bewonersgroep bestaat uit alleenstaanden en gezinnen, studenten en senioren, en sociaal kwetsbaren (waaronder ex-daklozen). Een belangrijke doel van 't Groene Sticht is het bewerkstelligen van integratie van meer en minder draagkrachtige bewoners. De balans tussen dragende en kwetsbare bewoners is zodanig in evenwicht dat er een gezonde en prettige leefomgeving is ontstaan. Zie voor meer informatie: [www.groenesticht.nl](http://www.groenesticht.nl)

#### **Parana – Portaal en Tussenvoorziening, Utrecht (2014)**

1 April 2014 is Parana officieel geopend. In een nieuw gebouw van vijf verdiepingen (naast het politiebureau aan de Paranadreef) zijn diverse vormen van begeleid en zelfstandig wonen en bedrijvigheid voor uiteenlopende doelgroepen te vinden. Parana biedt een evenwichtige en geïntegreerde leefomgeving aan zowel reguliere als sociaal kwetsbare bewoners uit Utrecht. Hiermee leveren Portaal en de Tussenvoorziening een bijdrage aan de kwaliteit van leven en een gezond leefklimaat in Overvecht. Zie voor meer informatie: [www.woonverenigingParana.nl](http://www.woonverenigingParana.nl)

#### **Place2BU – Mitros en Portaal, Utrecht (2017)**

(50/50 mix, totaal 490 woningen)

Place2BU bestaat uit vier woongebouwen met 490 zelfstandige eenkamerstudio's en een aantal gemeenschappelijke ruimten. Ongeveer de helft van de studio's is voor jongeren van 23 tot en met 27 jaar. De andere studio's zijn voor statushouders en voor mensen die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang en er aan toe zijn om (weer) zelfstandig te wonen. Iedereen in Place2BU woont zelfstandig. Voor de laatste twee groepen is er wel lichte begeleiding.

### **Voorbeelden**

Startblok Riekerhaven – De Key, Amsterdam

Samen & Anders – Laurens Wonen, Rotterdam

## 4. Werving en selectie

**MEANDER** biedt voor meerdere doelgroepen een thuis. Voor een succesvolle werving zijn dan ook meerdere selecties nodig:

- ‘vragende’ bewoners – Lister
- statushouders – COA
- ‘dragende’ bewoners - Portaal

Voordat we ingaan op de werving en selectie eerst een kort woord over de toewijzing in het algemeen en de woonvereniging.

### *Toewijzing*

Om te kunnen sturen op de juiste samenstelling van bewoners wordt er gewerkt met een woonvereniging. De uiteindelijke selectie vindt plaats op reguliere toewijzingscriteria zoals inkomen, inschrijfduur en bezettingsnorm in combinatie met “ballotage”. Dat wil zeggen dat een selectiecommissie vanuit de woonvereniging selecteert op motivatie om in **MEANDER** te wonen. Voor het overige gelden dezelfde regels als bij regulier aanbod, dus conform de huisvestingsverordening.

De toewijzing verloopt bij via het reguliere kanaal, Woningnet. Randvoorwaarde is dat het systeem van Woningnet zodanig ingericht is dat woningzoekenden ook hun motivatie aan kunnen leveren. Wij hechten er waarde aan om ook via andere kanalen te kunnen werven. De ‘marketing’ van het woonconcept is ondersteunend in de werving van de juiste doelgroep.

In de eerste verhuur van de 160 woningen krijgen woningzoekenden uit Nieuwegein voorrang. Daarna gelden de reguliere toewijzingsregels (regionale toewijzing). Met de huidige bezettingsnormen kunnen we geen gezinnen uitsluiten. In de marketing, voorzieningen en plattegrond denken we echter dat het aanbod vooral startende 1 en 2 persoonshuishoudens zal aanspreken.

De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid voor toewijzing via de woonvereniging en voorrang voor Nieuwegeinse woningzoekenden. Hiervoor is wel een besluit nodig door het college van B&W. In bijlage 4 zijn de van toepassing zijnde artikelen uit de huisvestingsverordening opgenomen.

### *Dragende bewoners*

De dragende bewoners krijgen een regulier contract met een aanhangsel dat er gecommiteerd wordt aan 4 uur inzet per week ten behoeve van de community. In bijlage 3 is de contractbepaling opgenomen. Een wettelijke basis om op deze bepaling te handhaven is er niet. De selectie zal moeten waarborgen dat de bewoners voldoende dragend zijn.



### **Wonen bij of via Lister**

Lister wenst bij aanvang 30 woningen te huren op naam van Lister, waarbij een deel ter beschikking wordt gesteld aan cliënten met een verblijfsindicatie en een deel aan cliënten met ambulante begeleiding. Zij gaan een huur- en begeleidingsovereenkomst met Lister aan gaan voor de periode van maximaal een jaar en hebben uitzicht hebben op een huurovereenkomst op eigen naam.

Daarnaast wenst Lister ook ongeveer 10 woningen in te zetten ten behoeve van directe uitstroom uit het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang met een huurcontract op naam van cliënt.

Dit maakt een totaal van 40 woningen:

- 1) 15 Woningen op naam van Lister (beschermd wonen / verblijf)
- 2) 15 Instellingswoningen en / of omklapcontracten tijdelijk op naam van Lister (mix beschermd wonen en ambulante begeleiding), maar gekoppeld aan de betreffende cliënt / bewoner)
- 3) 10 reguliere huurcontracten op naam van de cliënt / bewoner met een 3-partijenovereenkomst (ambulante begeleiding)

### **Statushouders – COA**

Voor de huisvesting van statushouders denken we aan doorstromers vanuit de tijdelijke voorziening aan de Luifelstede. Het aantal zal sterk afhankelijk zijn van de vraag. Nu gaan we uit van 50 woningen, gemixt over complex. De toewijzing verloopt via directe bemiddeling en wordt in samenwerking met vluchtelingenwerk getoetst op de motivatie om in Meander te wonen.

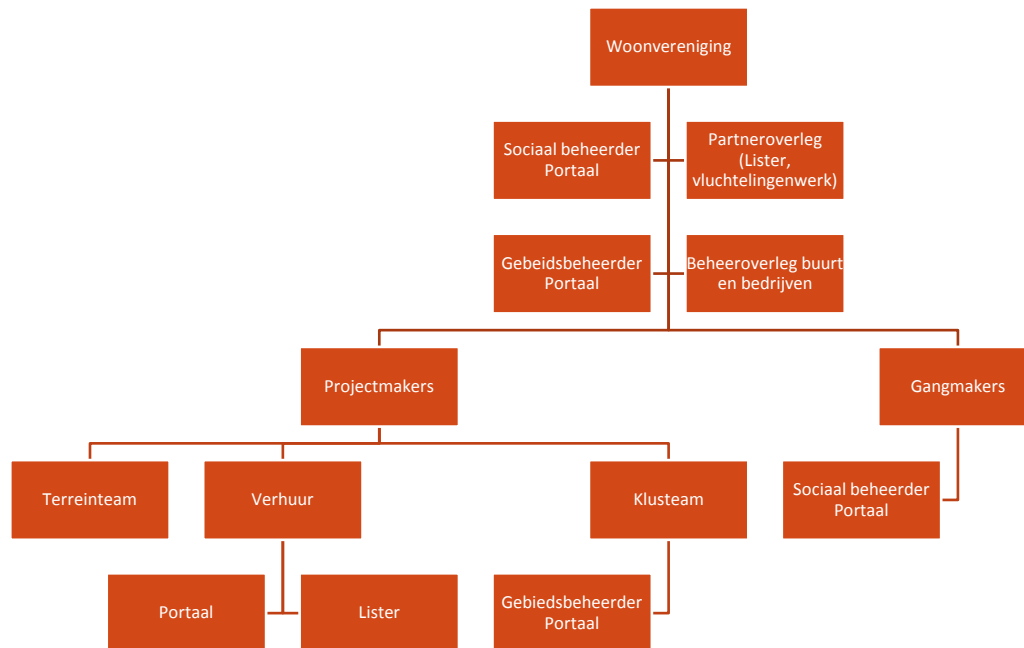




### Van de **dragende bewoners** verwachten we:

- dat zij een bijdrage willen leveren aan het woonklimaat in een omgeving waar zowel reguliere als kwetsbare bewoners samenleven.
- bewustzijn dat er mensen wonen die misschien anders reageren dan gemiddelde mensen, een handleiding hebben of verschil vanwege culturele achtergrond.
- dat zij aantoonbaar open staan voor het concept van Meander
- een motivatiebrief waarbij vervolgens selectie en toewijzing verloopt via Portaal en de woonvereniging.
- In Meander zijn cliënten uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen welkom. Zij maken een nieuwe start en gaan weer zelfstandig wonen met een huurcontract op eigen naam. Zij krijgen de regie over hun eigen leven en kunnen als goede buur samenleven.
- In Meander zijn statushouders welkom en kunnen een actief nieuw bestaan opbouwen: wonen in een nieuwe woonwijk en meedoen net als iedereen in de samenleving.

## 5. Algemeen beheer / zelfbeheer



### **Woonvereniging**

Alle bewoners zijn lid van de woonvereniging die een succesvolle sociale samenhang in **MEANDER** tot doel heeft. Uit de bewoners wordt een algemeen bestuur gekozen. Voor alle dagelijkse gang van zaken worden gangmakers en projectmakers gekozen. De woonvereniging sluit een samenwerkingsovereenkomst met Portaal af. Er zal ook met regelmaat een afstemmingsoverleg plaatsvinden tussen de woonvereniging en de partners. Direct aanspreekpunt vanuit de woonvereniging naar Portaal is de Sociaal Beheerder. Deze ondersteunt de vereniging.

Het algemeen beheer ligt bij de woonvereniging. Hieronder schetsen we de taken die de woonvereniging uitvoert.

### **Gangmakers**

Per etage worden er twee gangmakers aangesteld (een dragende en een vragende bewoner). Deze bewoners zorgen per etage 1) voor handhaving van het huishoudelijk reglement, maar vooral ook 2) voor gezelligheid, ontmoeting en de sociale samenhang op de etage. De gangmakers dragen na een jaar hun taken over aan twee nieuwe gangmakers op de etage. Een belangrijke rol ligt ervoor de gangmakers om mensen te motiveren deel te nemen aan activiteiten. Daarbij staat het creëren van sociale samenhang voorop! De sociaal beheer van Portaal is aanspreekpunt.

### **Projectmakers**

Een viertal bewoners van **MEANDER** wordt projectmaker, zij verzorgen het algehele sociale beheer. De projectmakers sturen de beheerteams aan en houden zich bezig met de hygiëne,

veiligheid en leefbaarheid van het project en regelen zij de dagelijkse gang van zaken in **MEANDER**.

### **Activiteitgroepen: ontmoeting, PR, terrein en ondernemerschap**

In de woonvereniging zijn verschillende activiteitgroepen actief. Zo worden activiteitgroepen opgericht voor onder meer ontmoeting, PR / social media, terreininrichting en lokaal ondernemerschap. Activiteiten kunnen van alles zijn zoals bijvoorbeeld yoga les en fietsen maken, maar altijd in het teken van verbinding en ontmoeting. Voor het beheer zijn de volgende groepen van belang: verhuur, klusteam en terreinteam.

### **Verhuur**

De beheergroep verhuur is verantwoordelijk voor de selectieprocedure van nieuwe dragende bewoners. De beheergroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de woonvereniging, Lister en Portaal. Portaal heeft een veto op de definitieve selectie. De wachtlijst zal beheerd moeten worden evenals het houden van intake gesprekken om te beoordelen of de kandidaat wel actief zal bijdragen aan de community en de juiste houding heeft.

### **Klusteam**

De bewoners uit het klusteam voeren allerlei kleine klussen uit, zoals het vervangen van lampen in de algemene ruimtes, het vervangen van kranen en douchekoppen, het repareren van hang- en sluitwerk en andere kleine onderhoudswerkzaamheden waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is. Het klusteam wordt aangestuurd door de gebiedsbeheerder van Portaal.

### **Terreinteam**

Het terreinteam zorgt ervoor dat alles netjes schoon wordt gehouden op het terrein. Hieronder valt ook het groenonderhoud. Dit team wordt aangestuurd door de projectmakers. Het idee is dat er een bedrijf wordt opgericht door de bewoners. Dit is noodzakelijk om vanuit Portaal het groenonderhoud te kunnen financieren.

### **Financiën**

De woonvereniging werkt met een beperkt werkbudget. Voor het groenonderhoud wordt wel gewerkt met een budget.

## **6. Beheerinzet vanuit Portaal**

### **Woongroep/-vereniging**

Portaal is van mening dat er bij de aanvang van het project voldoende ondersteuning moet zijn. En maakt hier extra middelen voor vrij. Voordat de bewoners er daadwerkelijk zullen komen te wonen zal door Portaal en de partners het selectieproces (motivatie beoordelen en gesprekken voeren) uitgevoerd worden en het opzetten van de woonvereniging. Het is belangrijk dat mensen mee worden genomen in het proces van samen wonen in een community. Dit bevordert ook een goede start met elkaar. In het begin van de community zal er extra ondersteuning nodig moeten zijn voor het verder opbouwen van deze. De woonvereniging moet functioneren en de taken en verantwoordelijkheden van de gangmakers en werkgroepen moeten praktisch uitgevoerd worden. Volgens het concept



gaan bewoners zelf de community beheren, uiteraard zal Portaal inzet plegen bij excessen, disfunctioneren van de community, zorgelijke toestanden of complexe overlastsituaties.

### **Reguliere inzet**

Onderdeel van de reguliere inzet vanuit Portaal is de inzet van een gebiedsbeheerder en sociaal beheerder. De gebiedsbeheerder is aanspreekpunt via een wekelijks inloopsprekkuur en heeft een signalerende functie. Met de inzet van sociaal beheer is er inzet op het voorkomen van woonoverlast en begeleiding van de woonvereniging. De inzet van de sociaal beheerder zal ook na oplevering en toewijzing continu onderdeel uitmaken van de reguliere inzet.

Er is geen sprake van 24-uurs toezicht en dat is ook niet nodig en wenselijk. Desalniettemin kan er sprake zijn van noodgevallen. Vanuit de maatschappelijke opvang is er gegarandeerd 24 uren bereikbaarheid. Het netwerk van gang- en projectmakers heeft een rol in het toezicht en is in staat desgewenst externe hulp in te roepen.



Meander zien we als een buurt. De bewoners bouwen actief aan de gemeenschap.



### **Fysiek**

In het voorkomen van overlast worden ook fysieke maatregelen getroffen. We vinden het onwenselijk dat individueel schotelantennes worden aangebracht. Hiertoe brengt Portaal een centraal digitaal ontvangststelsel aan. Verder is er in het ontwerp aandacht voor het voorkomen van hangplekken in de onderliggende parkeergarage.

## 7. Omgeving

### *Beheeroverleg*

In de eerste jaren is het van belang om als “goede buur” nauw contact te houden met de bedrijven en (nieuwe) bewoners in de omgeving. Portaal en de woonvereniging voeren een regulier beheeroverleg.

### *Communicatie*

Wonen in een dynamische en levendige omgeving. In de communicatie (zie hieronder) is het van belang duidelijk te zijn over het wonen in **MEANDER**: centraal gelegen in midden van het land, voldoende parkeren, vlakbij het centrum met voorzieningen, en ook de dynamiek die uitgaat van verkeer en de activiteiten in de omgeving.

## 8. Communicatie

### *Planvorming en bestemmingsplanprocedure*

Sinds de bekendmaking van het initiatief voor de transformatie van Meander naar woningen werkt Portaal met de gemeente en De Waal aan de communicatie over de plannen. Dit mede naar aanleiding van diverse bezwaren vanuit de omgeving. Tot op heden is daartoe het volgende georganiseerd:

- Inloopavond voor bedrijven uit de omgeving
- Bijdrage aan de raadsinformatieavond over de plannen
- Toelichting in overleg Wijknetwerk Jutphaas/Wijkersloot
- Algemene informatie via de website
- Schriftelijke communicatie richting nieuwe bewoners Hof van Plettenburg en de bewoners van Plettenburg.
- Overleg met diverse bedrijven.

Afspraken over het beheer zijn vastgelegd in het afsprakenkader Gemeente Nieuwegein en Portaal aangaande Meander (brief B&W 30 april 2018, getekend bevestigd door Portaal).

### *Werving en selectie*

Vanuit de gedachte om bewoners een rol te geven in het beheer van het gebouw zouden we graag ook vroegtijdig nieuwe huurders willen betrekken bij de planvorming en inrichting van gebouw en woonomgeving.

Tevens plegen we een extra inzet op marketing en “placemaking”. We sturen aan op betrokkenheid vanuit de Nieuwegeinse gemeenschap bij de realisatie van dit project en de meerwaarde voor de (jonge) Nieuwegeinse inwoner. Meedenken, ervaringen en wensen worden betrokken bij de verdere invulling van het ontwerp. Deze inzet werkt ondersteunend in de juiste marketing van het woonconcept en de uiteindelijke werving en selectie van toekomstige huurders.

Voor de communicatie wordt een professioneel bureau ingeschakeld en werken we met een marketingplan.

### *Het managen van verwachtingen*

In het marketing en communicatieplan wordt met nadruk aandacht besteed aan het woonconcept en de ligging en woonomgeving. De boodschap in relatie tot het woonconcept en zelfbeheer staat centraal, maar ook de specifieke ligging in een ontwikkeling zijnde woon-/werklocatie (Rijnhuizen) en de overgang naar Plettenburg.

## 8. Toekomstperspectief

De combinatie van doelgroepen en de ligging van het gebouw in een gebied wat nog volop in ontwikkeling is, betekent voor Portaal dat we een extra inzet plegen op het beheer en de samenlevingsvorm. Naar de toekomst toe voorzien we wel een wijziging in de vraag van de doelgroepen. Ook maakt **MEANDER** bij de ontwikkeling van Rijnhuizen onderdeel uit van een reguliere wijk. Dat betekent ook dat de inzet op zelfbeheer en samenstelling van de doelgroep kan wijzigen. Wat de ontwikkeling exact zal zijn en in welk tijdpad is lastig te voorspellen. We kunnen wel aangeven hoe we hier mee omgaan.

### *Doelgroepen*

Na de aanvankelijke toewijzing hanteren we zo de oorspronkelijke verdeling over doelgroepen. Een deel van de cliënten van Lister kan op termijn worden gezien als reguliere bewoners of stroomt door. Vrijgekomen plaatsen zijn beschikbaar voor de doelgroep van Lister.

We verwachten wel een afname in aantallen te huisvesten statushouders. De instroom van starters en spoedzoekers zal dan naar verhouding toenemen.

### *Zelfbeheer*

**MEANDER** is nadrukkelijk bedoeld voor starters. Dat betekent ook dat de woonduur relatief kort zal zijn. Dit kan op gespannen voet staan met de continuïteit binnen de woonvereniging. Het is voor ons ook nog een vraag in hoeverre we meer verantwoordelijkheden voor beheerszaken door kunnen schuiven naar de woonvereniging. Voor Portaal geldt dat een blijvende inzet op de begeleiding van de woonvereniging en stimuleren van zelfbeheer.

Een mogelijk toekomstperspectief is dat het wooncomplex zich ontwikkelt tot een regulier starterscomplex met blijvend elementen van zelfbeheer. In onze visie draagt de eigen verantwoordelijkheid in beheer en de "community" gedachte bij aan een stabiele woongemeenschap en aan de aantrekkelijkheid van het complex.

## Bijlage 1 Lister

1. Een deel van de woningen huurt Lister vast van Portaal en de cliënten verblijven in deze woningen middels een zorgovereenkomst. Indien cliënten kunnen vervolgens na een bepaalde periode uitstromen uit beschermd wonen, kunnen ze in Meander blijven wonen, maar moeten daarvoor wel een verhuisbeweging maken.
2. Een deel van de woningen huurt Lister flexibel van Portaal. De cliënten wonen in deze woningen met de intentie dat zij deze woningen op eigen naam krijgen (omklappen). De cliënten ontvangen ambulante begeleiding en betalen tijdelijk huur aan Lister om zo woonvaardigheden te leren om zelfstandig te kunnen wonen. Deze cliënten maken geen verhuisbeweging.
3. Een deel van de woningen huurt Lister niet, maar de cliënt huurt direct van Portaal. Deze cliënten zouden normaliter uitstromen op eigen inschrijving of via het contingent Beter Wonen. Lister verzorgt de ambulante woonbegeleiding in overleg met Geynwijs.

Het uitgangspunt voor het (beschermd) wonen op de Meander is dat Lister het aantal plaatsen voor beschermd wonen niet uitbreidt binnen de gemeente Nieuwegein, maar haar huisvesting op een andere manier inzet. Elders zullen (groeps)plekken dan ook worden afgebouwd en losse woningen worden omgeklapt.

De begeleiding van Lister is herstelondersteunend en gericht op persoonlijke ontwikkeling, aanleren van vaardigheden en vergroten van zelfredzaamheid op allerlei gebied. Lister vindt het belangrijk om ook samen te werken met het netwerk van cliënten als ook aansluiting te zoeken met netwerken in de wijk. Zo nodig zal Lister ook ervaringsdeskundigheid inzetten als vorm van ondersteuning in herstelproces van cliënten. Lister zal de cliënten passende begeleiding bieden conform indicatie Geynwijs:

- De BW cliënten zullen gemiddeld 3 uur per week begeleiding ontvangen, ongeveer 45 uur totaal per week.
- De ambulante cliënten zullen gemiddeld 2 uur per week begeleiding ontvangen, ongeveer 50 totaal per week.

Lister zal bij werving & selectie bewoners rekening houden met de volgende uitgangspunten:

- Communityconcept bespreken en commitment vragen
- Problematiek is goed in beeld
- Bewustwording problematiek aanwezig
- Samenwerking met begeleiding aanwezig
- Goed in staat om de woonomgeving veilig en leefbaar te houden
- Geen (drugs) verslaving aanwezig, waarbij enig risico op overlast aan de orde is (door dealers of eigen gedrag)

Lister bedient een doelgroep van kwetsbare mensen die tijdelijk intensievere zorg nodig heeft om te kunnen werken aan eigen herstel en volledige terugkeer in de maatschappij, ieder op zijn eigen manier. Wonen bij Meander sluit hier goed op aan en is een uitstekende



manier om volledige terugkeer in de maatschappij te bewerkstelligen. De mensen van Lister die komen wonen bij Meander hebben al een traject van intensieve zorg doorlopen bij Lister en zijn toe aan de volgende stap naar meer zelfstandigheid. Ze bezitten voldoende woonvaardigheden, financiën zijn op orde, hebben zinvolle dagbesteding, hebben een eigen netwerk en hebben voldoende handvatten om met eigen problematiek om te gaan en zijn in staat om hulp te organiseren voor zichzelf. Een aantal mensen zullen gelijk in aanmerking komen voor een regulier huurcontract en een aantal hebben nog wat te leren in dit traject en zullen eerst via Lister huren met als doel om binnen 2 jaar volledig zelfstandig te wonen bij Meander (of mogelijk elders). Mocht er sprake zijn van een terugval in de problematiek dan zal Lister daar op in spelen door middel van opschalen van de uren zorg in samenwerking met Geynwijs om samen met bewoner en netwerk te zorgen voor stabiliteit en herstel. Mocht dit na intensieve inspanning niet lukken dan zijn er mogelijkheden binnen Lister om te kijken naar een andere woonplek. Dit geldt met name voor de eerste 2 contractmogelijkheden. Bij contract direct op eigen naam is het risico op terugval niet groter dan bij uitstroom vanuit contingent Beter Wonen of bij uitstroom op eigen inschrijving.



## Bijlage 2 Ontmoetingsruimte

### Ontmoetingsruimte

Lister huurt de ruimte niet-commercieel en stelt de ruimte vervolgens ter beschikking stelt aan de omgeving (wijk - complex - bewoners - cliënten - samenwerkingspartners etc). Lister treedt op als beheerder, maar doet dit niet met professionals, maar met een netwerk van vrijwilligers uit dezelfde omgeving. Het runnen van een dergelijke ontmoetingsruimte door vrijwilligers met of zonder psychische kwetsbaarheid, biedt bijvoorbeeld mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans werkervaring op te doen als opstap naar betaald werk. Lister heeft ervaring met het faciliteren van een ontmoetingsruimte in een complex of buurthuis met cliënten en vrijwilligers uit de buurt. Voorbeelden hiervan zijn Wijkhuis de Steeg en de Wenck in Nieuwegein.

### Uitgangspunten:

- Inclusiviteit en samen: voor en door alle bewoners
- Organisatie onafhankelijk werken en zo min mogelijk professionals
- Iedereen en alles is nieuw, vanaf meet af aan de toekomstig bewoners en partners betrekken in de visie
- Grote betrokkenheid bij invulling concept door toekomstig bewoners, buurt, gemeente, (zorg)organisaties
- Duurzaam en sociaal
- Niet commercieel, maar liefst wel op termijn zichzelf bedruipend
- Lister heeft de rol van facilitator, community / bewoners als vrijwilligers en gebruikers

De inzet, grootte en faciliteiten van de ruimte moet bepaald worden door de vraag vanuit de bewoners en betrokkenen bij de Meander, maar gedacht kan worden aan:

- Flexibele mobiele aanlandwerkplekken voor professionals van Lister, vluchtelingenwerk, geynwijs, corporatie, gemeente en andere (zorg)organisaties. Een hotspot met WIFI, koffie en andere faciliteiten, zonder vaste koppeling aan één organisatie
- Mooi zou zijn als ook bedrijven uit de omgeving de ruimte ook kunnen gebruiken om te flexwerken of te vergaderen (verhuur)
- (professionele) Keuken t.b.v. samen koken door bewoners, catering voor de zalen, lunchen en eten - eventueel samenwerking met partijen zoals de Steeg / scholen, ROC / Fairs / Nedereind en anderen.
- Sociaal ondernemen en maatschappelijk verantwoord ondernemen door middel van het inzetten van social return, lokale leveranciers en duurzaamheid (zowel inrichting als exploitatie)
- Flexibel gebruik van een zaal of zalen ten behoeve van vergaderingen, bijeenkomsten en activiteiten, zowel zakelijk als particulier, bijvoorbeeld plek voor clubs, ontmoetingen, verjaardag vieren. Bij particulier gebruik is het wel uitsluitend voor mensen woonachtig of betrokken bij het complex / de community.

## Bijlage 3 Bepalingen huurcontracten

### Toe te voegen tekst bij huurcontracten Meander:

*(bij dragende bewoners en ná omklap bij vragende bewoners)*

1. Huurder zet zich actief in voor de woonvereniging MEANDER Wonen, het volgende is hierop van toepassing:
  - a. Minimaal 12 uur per maand via activiteiten een aantoonbare en positieve bijdrage leveren aan de doelstellingen van de woonvereniging.
  - b. De activiteiten die bijdragen aan bij a) genoemde doelstellingen worden bedacht, gepland en uitgevoerd door de leden van de woonvereniging. Dit geldt ook voor de taken en rollen die bij genoemde activiteiten horen.
  - c. Gedurende de projectbetrokkenheid van Lister bij MEANDER evalueert Lister in samenspraak met de woonvereniging jaarlijks de inzet van de woonverenigingsleden samen met Portaal.
  - d. Na de projectbetrokkenheid van Lister bij MEANDER evalueert Portaal in samenspraak met de woonvereniging jaarlijks de inzet van de woonverenigingsleden.
2. Indien de huurder volgens de bij 1.c) en 1.d) genoemde evaluatie een negatieve beoordeling krijgt, behoudt Portaal zich het recht voor het huurcontract met huurder per eerst volgende maand op te zeggen.

### Toe te voegen bij de statuten van woonvereniging Meander:

1. Leden zetten zich actief in voor de woonvereniging MEANDER, het volgende is hierop van toepassing:
  - a. Minimaal 12 uur per maand via activiteiten een aantoonbare en positieve bijdrage leveren aan de doelstellingen van de bewonersvereniging.
  - b. De activiteiten die bijdragen aan bij a) genoemde doelstellingen worden bedacht, gepland en uitgevoerd door de leden van de woonvereniging. Dit geldt ook voor de taken en rollen die bij genoemde activiteiten horen.
  - c. Gedurende de projectbetrokkenheid van Lister bij MEANDER evalueert Lister in samenspraak met de woonvereniging jaarlijks de inzet van de woonverenigingsleden samen met Portaal.
  - d. Na de projectbetrokkenheid van Lister bij MEANDER evalueert Portaal in samenspraak met de woonvereniging jaarlijks de inzet van de woonverenigingsleden.



## Bijlage 4 Huisvestingsverordening Woonvereniging en binding

### Artikel 1.1. lid 45 Definitie Woongroep

Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen.

### Artikel 2.6.3.D. Woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
2. a. Vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt door de woongroep zelf toegewezen.
  - b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.
  - c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit **artikel 2.2.3** van toepassing

### Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
  - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
  - c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 34.911 (peildatum 1 januari 2015) en
  - d. in oplopende volgorde:
    - 1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en
    - 2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.
2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en statushouders.
3. In afwijking van lid 1 kan voor huurwoningen met een huurprijs vanaf € 618,25 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot €44.659 (peildatum 1 januari 2015).
4. De in het lid 1 en lid 3 genoemde huurprijs en inkomen worden jaarlijks per 1 januari aangepast.

### Artikel 2.4.2.

#### Lid 2b D. Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied omschrijven waar de bindingsregel van toepassing is.
2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
  - a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden
  - b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
    - 1e. lokaal woningzoekende met urgentie



- 2e. lokaal woningzoekende
  - 3e. niet- lokaal woningzoekende met urgentie
  - 4e. niet - lokaal woningzoekende
- c. In afwijking van lid b. kunnen burgemeester en wethouders, bij de volgorde in lid b na 1<sup>e</sup> woningzoekende, voorrang verlenen aan de niet-lokaal woningzoekende met een indicatie als er sprake is van een woningtype met zorgvoorzieningen of voor minder validen.
  - d. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

## Toelichting

### Artikel 2.4.2.

#### Lid 2b D. Bindingsregel

1.: Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op 'kernbewoners'? Met de term 'bijzonder' wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekenden gelden.

Bijvoorbeeld het betreft een relatief kleine gemeenschap met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel van het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een 'kleine gemeenschap' met een beperkt aantal kernen als gevolg. Het gebruik van de bindingsregel wordt beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast binding kan een gemeente ook behoefte hebben om deze ruimte te gebruiken voor andere regelingen.