

Woonmaatjes!

Een mozaïek van een wijk



Voorwoord

Inmiddels werk ik zo'n 35 jaar binnen de gezondheidszorg. In die jaren heb ik actief aan veel veranderingsprocessen meegewerkt. Meestal ingegeven door overheidsmaatregelen en maatschappelijke vernieuwingen, om aan te sluiten bij de zorgbehoevende mens en maatschappij.

Het heeft me enorm veel opgeleverd: kennis, ervaring en een duidelijke visie. De toekomst ligt er niet om. Vragen voor later? Die zijn er genoeg. Wat gebeurt er met de steeds groter wordende groep zelfstandig wonende ouderen? Hoe erg 'op slot' zit onze woningmarkt? En welke knelpunten ontstaan door toewijzings- of passendheidscriteria in de sociale verhuurmarkt?

Mijn conclusie is dat de meeste wijken niet de balans hebben om zelfredzaam of voldoende zelfvoorzienend te zijn. Dat komt deels doordat wet- en regelgeving aan woningcorporaties is opgelegd. Om financiële redenen, die niet bepaald bijdragen aan het versterken van de wijk.

Door te handelen uit financiële efficiëntie, zal het aantal probleemwijken met een laaggeletterde en/of verouderde populatie verder oplopen.

Tel daar de groeiende groep mensen met een ondersteuning- of lichte zorgvraag bij op en het kookpunt is al snel bereikt. Mensen met een lichamelijke of psychische beperking, maar ook ouderen zitten zo al gauw in de penarie door tekortschietende verzekeringen en WMO. En dan zijn er nog de vele mantelzorgers die steeds meer overbelast raken.

Aan de andere kant van het verhaal staan jongeren, starters of mensen die hun leven moeten oppakken na bijvoorbeeld echtscheiding of remigratie. Zij staan te springen om een passende kamer of woning, maar hebben de wet- en regelgeving tegen. Denk hierbij aan het toewijzingscriterium (meetjaren) of voor studenten het afschaffen van de studiebeurs. Ook dit vraagt om antwoorden en oplossingen.

Met Woonmaatjes wil ik deze bieden. Via gedegen onderzoek en advies, en met praktische woonoplossingen in een slim vraag-aanbodstelsel. Hier wil ik actief gemeenten, zorg- en welzijnsinstanties, en verzekeringspartijen bij betrekken. In deze brochure vertel ik er graag meer over.

Zodat we kunnen bouwen aan een buurt om te beleven; een wijk voor de toekomst. Een plek waar samenhang en samenzijn voor buurtbewoners aanwezig is. Vanzelfsprekend en voor iedereen.

Petra Eshuis

Manager Real Estate & bedenker Woonmaatjes





Inhoud



de ideale situatie | pagina 6



de realiteit | pagina 8



wat Woonmaatjes is | pagina 11



hoe Woonmaatjes werkt | pagina 14



voor wie het is | pagina 16



de meerwaarde voor stakeholders | pagina 18



uitnodiging tot meewerken | pagina 20

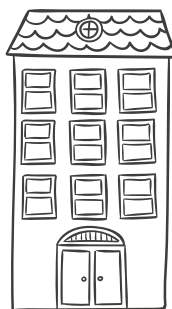
Een buurt om te beleven

Samenhang en samenzijn

De ideale wijk is niet een utopie, maar haalbaar. Het is een wijk die past als een fraaie mozaïek. Er is samenhang tussen jong en oud, en ieders eigenheid en achtergrond. Bewoners zijn trots op hun wijk en omarmen de verschillen onderling. Lusten, lasten en leven worden gewoon gedeeld.

De ideale wijk is divers en juist daarin zit de kracht. Wie ondersteuning nodig heeft, wordt zoveel mogelijk geholpen door buurtbewoners. Het is een wijk met een eigen vraag- en aanbodsysteem, waar ook burens in speciale woonvormen gewoon een beroep op kunnen doen. Nieuwe wooninitiatieven maken het voor de wijk mede mogelijk om zelfvoorzienend te zijn.

Daarnaast helpt het woningzoekenden in een oververhitte huizenmarkt. In de ideale wijk kan bijvoorbeeld woonplek geruild worden voor woondiensten. Denk aan jongeren of starters die als een soort au-pair tijdelijk samenwonen met ouderen of andere hulpbehoevenden, voor een lagere huurprijs of tegen kost en inwoning. En denk aan de mogelijkheid om een woonruimte of arrangement binnen een woongebouw/-groep te huren.



Kennen, weten, willen

Zodat niet alleen ouderen, maar ook jongeren een kans hebben op een leefbare plek, zonder de beperkingen van het studeerleensysteem en een beperkt woningaanbod. Bovendien worden bewoners, mantelzorg en verzekeraars ontlast. En er blijft meer geld en ruimte over voor kwaliteitsverbetering bij WMO, zorg & welzijn en verzekeraars.

De ideale wijk is een plek waarin burens elkaar kennen én ondersteunen. Buurt- en burgerinitiatieven houden samen de leefbaarheid in de wijk op peil. Vraag en aanbod zorgen voor een natuurlijke match in de buurt, op basis van wat mensen kennen, weten en willen. Compassie is het sleutelwoord; de reden voor mensen om woonmaatje te zijn voor een ander. Of vrijwilliger voor de buurt.

Kortom, de ideale wijk leeft — en laat geleefd worden.
Met oog voor elkaar en een gezonde doorstroming.
En overbelasting? Dat is verleden tijd.



Groei met een keerzijde

Een roep om meer balans

Woonmaatjes is een visie en middel in één. Als reactie op een weerbarstige realiteit waarin mensen graag een eigen woonplek creëren, sociale contacten aangaan en oud worden in hun eigen wijk. Meer welvaart en beter welzijn hielpen hier lange tijd bij, maar de onuitputtelijke groei heeft ook een keerzijde. Voor jong én oud.

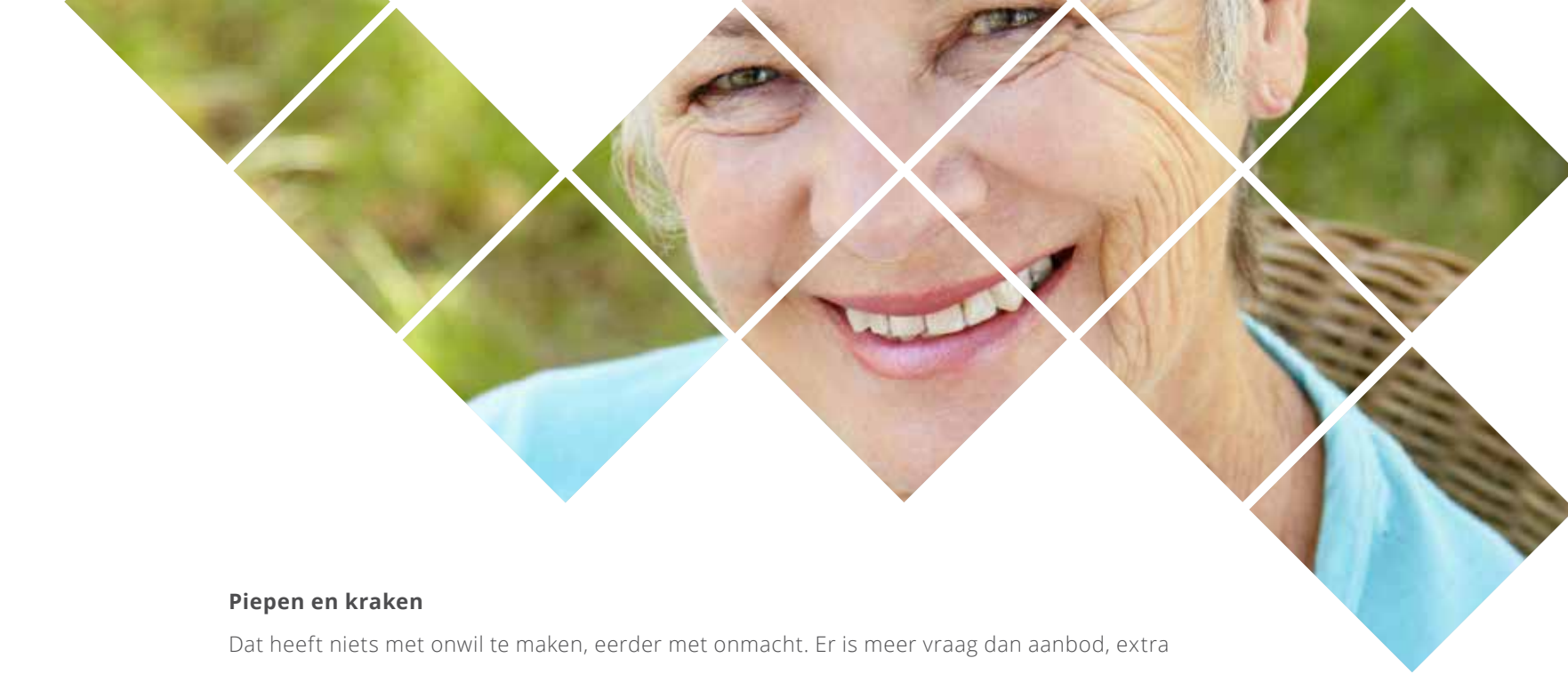
Nederland heeft te maken met een extreme groei van het aantal 75-plussers. Eén van de redenen om de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) en andere wetgeving rondom de zorg om te gooien. De zogenoemde 'bejaardentehuizen' zijn nagenoeg verdwenen; zorgorganisaties richten zich nu vooral op andere beschermde woonvormen voor ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben. Ook in psychiatrische en gehandicaptenzorg ligt de focus steeds meer op alleen de zwaardere zorgvragen.

Buiten de boot

Noodgedwongen efficiëntie, om zorg betaalbaar te houden. Maar de grote groep mensen met een lichte zorg- of ondersteuningsvraag, valt buiten de boot. Zij kunnen er niet terecht en worden gestimuleerd om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Niet heel vreemd, want mensen willen dit zelf ook. Ondanks de ongemakken die een beperking of ouder worden met zich meebrengen.

Met steeds meer zorgbehoevende mensen die zelfstandig blijven wonen, wordt er met spoed gezocht naar oplossingen voor zorg aan huis. Sociale wijkteams en nieuwe buurtinitiatieven schieten als paddenstoelen uit de grond, maar de ondersteuningsvraag overstijgt meestal het aanbod — én de financiële mogelijkheden. De sociale infrastructuur, WMO en zorg zijn hier onvoldoende op ingericht. Gemeenten en zorginstanties lopen steeds meer achter de feiten aan.





Wat Woonmaatjes is

Een brug door en van bewoners

Met onderzoek, advies en arrangementen

Piepen en kraken

Dat heeft niets met onwil te maken, eerder met onmacht. Er is meer vraag dan aanbod, extra zorg en ondersteuning wordt duurder. Wie hulp nodig heeft, moet zelf meer regelen en betalen. Wijkverpleging en mantelzorgers raken overbelast. Dat het beleid per gemeente verschilt, zorgt bovendien voor een onduidelijk, bureaucratisch systeem waar veel mensen moeite mee hebben.

En dan is er nog een andere groep die de keerzijde van groei ondervindt: jongeren en starters. Meer ouderen die zelfstandig blijven wonen, betekent een doorstroom die steeds meer piept en kraakt. Door het systeem van meetjaren en passendheid waren de kansen al niet groot, maar in de oververhitte huizenmarkt van nu zien jongeren en starters hun woonkansen nóg meer verkleinen. Dat raakt niet alleen henzelf, maar ook de huidige en toekomstige wijken, die qua samenstelling steeds meer uit balans raken.

Tussen de ideale wijk en de realiteit van nu zit een gapend — maar niet onoverbrugbaar — gat. Woonmaatjes wil de brug ertussen zijn. Als maatschappelijke visie, maar vooral als haalbaar idee. Met diensten waarbij gemeenten, instanties en bewoners zelf enorm veel baat hebben. Op de korte én de lange termijn.

Wat Woonmaatjes doet? Een oplossing aanreiken voor de problemen van nu. Aan de ene kant de groeiende groep zelfstandig wonende mensen met een ondersteuningsvraag. En aan de andere kant het krappe woningaanbod voor jongeren en starters. Wat die oplossing is? Gedegen onderzoek, samenhangend advies en praktische woonoplossingen.



Dit zijn de drie pijlers waarop Woonmaatjes steunt:

1. Gedegen onderzoek

Voor de (her)inrichting van nieuwe en bestaande wijken kijken stedenbouwkundigen vooral naar de ruimtelijke mogelijkheden en functionele toepassingen. Dit is begrijpelijk, maar niet volledig.

Woonmaatjes biedt aanvullend onderzoek: een nieuwe, slimme methode om vraag van en aanbod naar woonruimten en -diensten bij bewoners te peilen. Zo worden de behoeften en leefbaarheid van een buurt zichtbaar, en krijgen bewoners zelf de regie om aan te geven hoe een wijk of buurt leefbaarder kan. Om er vervolgens zélf een actief aandeel in te hebben.

2. Samenhangend advies

Onderzoek werkt alleen als de resultaten juist geïnterpreteerd worden. Met samenhangend advies wil Woonmaatjes gemeenten, woningcorporaties en andere partijen bijstaan om onderzoek op te volgen. Met antwoorden op vragen over huisvesting en ondersteuningsvragen: niet alleen van zelfstandig wonende ouderen, ook van mensen met een beperking of die misschien woonachtig zijn in een woongroep. Woonmaatjes geeft daarnaast antwoord op welke ontwikkelingsstrategie het beste past bij de opnieuw in te richten wijk.

Woonmaatjes verbindt vraag met aanbod, en investeert in de relatie tussen vrager en aanbieder. Bijvoorbeeld woonruimte voor een starter in ruil voor een woon-ondersteuningsdienst voor een hulpbehoevende 75-plusser. Het is een vrijwillige match op basis van de kennis, kunde en compassie van mensen zelf. Zodat bewoners de regie behouden, trots zijn op hun wijk en actief betrokken worden bij hun eigen omgeving.

3. Praktische woonoplossingen

Na onderzoek en bijbehorend advies kan Woonmaatjes bemiddelen in praktische woonoplossingen. Woonmaatjes werkt met een eigen instrument: een online platform waarmee woonruimte en woondiensten gevraagd en aangeboden worden. Met het online platform ontstaat er een duidelijk profiel van de vrager en aanbieder, en kan Woonmaatjes helpen met persoonlijke bemiddeling.

Vraag en aanbod verbindt ouderen en jongeren met elkaar, maar ook bewoners onderling in de wijk. Dit draagt bij aan meer sociale cohesie, een betere doorstroming in de woningmarkt en een passend antwoord op de vragen rondom zorg voor mensen met een (lichte) ondersteuningsvraag. Niet onbelangrijk: het ontlast instanties, mantelzorgers en vooral de bewoners zelf.





Weten waarvoor we het doen

Door te matchen, meten en monitoren

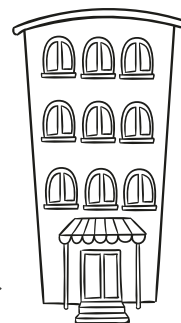
Een wijk is eigenlijk als een mozaïek: ieder stukje is een eigen middelpunt en tegelijkertijd onderdeel van het grotere geheel. Mensen en hun behoeften vallen samen als kleurrijke deeltjes. Totaal verschillend en toch passend, soms naadloos, soms met moeite. De verschillen in kaart brengen en optimaal benutten: dat is de uitdaging van de toekomst. Woonmaatjes maakt er werk van.

De realiteit van nu en het einddoel zijn inmiddels duidelijk, maar daartussen zit de weg ernaartoe. Die weg wil Woonmaatjes graag afleggen, vooral met de jongeren, (door)starters en mensen met een hulpvraag. Zij leven dagelijks in de wijk, maken actief onderdeel uit van hun omgeving en ervaren daardoor direct de impact van Woonmaatjes.

Voor deze 'eindgebruikers', die zelf woonmaatjes van elkaar en de wijk zijn, wordt het eenvoudig om passende woonmaatjes te vinden. Een korte uitleg over hoe het voor hen werkt:

1. Account aanmaken

Woonmaatjes heeft een eigen online platform ontwikkeld. Hierop kunnen mensen gratis een account aanmaken. Via dit account kan iemand die een woonruimte of woondienst aanbiedt, een profiel invullen: persoonsgegevens, waarnaar je op zoek bent en wat je ervoor in ruil kunt bieden. Hoe completer je het profiel invult, hoe sneller Woonmaatjes een match vindt en met een goed aanbod komt. Ouderen en digibeten kunnen een hardcover inschrijvingskaart gebruiken.



2. Match zoeken

Als het profiel is ingevuld, kan Woonmaatjes op verschillende manieren zoeken naar interessante aanbiedingen. Is er interesse? Dan regelt Woonmaatjes een gesprek en eventueel de match. Pas als er een match is tussen huurder en verhuurder, betaal je Woonmaatjes een vergoeding.

3. Overeenkomsten regelen

De tijden van heitje voor karweitje zijn voorbij. Wet- en regelgeving verlangt dat overeenkomsten en dienstverlening schriftelijk worden vastgelegd. Ook in het vraag- en aanbodsysteem dat Woonmaatjes voor ogen heeft. Daarom neemt Woonmaatjes hierin alle taken op zich: huurovereenkomsten, bemiddeling tussen vrager en aanbieder, en ervoor zorgen dat alles voldoet aan de wet- en regelgeving.

Zo hebben gemeenten en de Belastingdienst verschillende regels over welke vormen van (tijdelijke) verhuur toegestaan zijn. Andersom zorgt Woonmaatjes ervoor

dat jongeren en (door)starters die een woondienst aanbieden, dit op een belastingtechnisch verantwoorde manier kunnen doen. Zo zijn er bijvoorbeeld freelance-constructies mogelijk, waarbij Woonmaatjes vanzelfsprekend alles regelt.

4. Monitoren en meten

Tussentijds bekijkt Woonmaatjes hoe het gaat. Er wordt gemonitord en gemeten, bij de woonmaatjes zelf en de wijk waarin zij leven. Eventueel wordt er gemeten en afgestemd bij de huisarts, sociale wijkteams of andere hulpverleners. Om te bepalen of een match nog verantwoord is. En om gemeenten en andere instanties te adviseren over wijken en de leefbaarheid ervan.

Hiervoor voert Woonmaatjes ook tussentijds gedegen onderzoek uit, bruikbaar als aanvulling op stedenbouwkundig onderzoek van gemeenten en woningcorporaties.





Voor wie het is



Wonen en ondersteunen geregeld

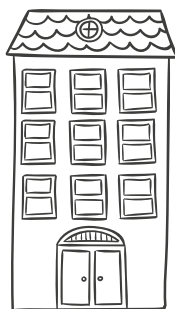
In een systeem waarin je geen nummertje bent

Woonmaatjes zijn mensen van vlees en bloed. Met wensen, behoeften, kennis, kwaliteiten en compassie. De mens achter het maatje: daar gaat het om. Want hij en zij hebben een vraag, net als veel andere Nederlanders.

De groeiende vraag naar woonruimte is duidelijk. Toch roept het antwoord nieuwe vragen op, want waarom wordt er vrijwel uitsluitend gedacht in nieuwbouw? Is dit werkelijk de enige oplossing? Feit is dat er in Nederland veel vierkante meters niet gebruikt worden. Hele verdiepingen en woningdelen staan leeg. Soms jarenlang.

Woonmaatjes is een alternatief voor nog meer nieuwbouw. Dit zijn woonarrangementen en -situaties voor nieuwe woonmaatjes:

- Au-pair woonmodel (in pandig wonen met beschikking over een kamer of etage)
- Kangoeroewoning (met in pandige doorgang)
- Mantelzorgwoning (tijdelijk geplaatste woning)
- Etage of appartement (zelfstandige eenheid met een eigen voordeur)
- Woon-/werkgroep of gestippeld wonen (gemengde woongemeenschap van verschillende leeftijden in een complex, kern of wijk)



Aan de andere kant staan de mensen met een ondersteuningsvraag. Hoe ziet deze ondersteuning eruit? Welke ondersteuning wordt er zoal gevraagd? En in welke woon-ondersteuningsvragen kan Woonmaatjes bemiddelen? Dit is wat Woonmaatjes in gedachten heeft voor succesvolle wooncombinaties:

- Een woning delen betekent voor alleenstaanden dat je niet meer alleen hoeft te wonen. Er is aandacht: tijd voor elkaar, het dagelijkse praatje en sociaal contact. Het zorgt er bovendien voor dat mantelzorgers worden ontlast en dat ook zij voor meer persoonlijk contact kunnen gaan. Vanzelfsprekend blijft bij deze wooncombinatie de woning van de verhuurder en is Woonmaatjes uitsluitend de bemiddelaar tussen verhuurder en huurder.
- Een woning delen in ruil voor ondersteuning in en rond het huis. Denk aan huishoudelijke taken, huis- en tuinonderhoud, meegaan naar afspraken of administratieve hulp.
- Tijdelijke woonondersteuning bij een crisissituatie, na ziekenhuisopname of bij revalidatie. In nauw overleg met mantelzorg, huisarts, wijkverpleegkundige of een sociaal wijkteam kan Woonmaatjes hierop inzetten.
- Hulp bij re-integratie, bijvoorbeeld bij remigratie. Hulp kan geboden worden als taalmaatje — bij inburgering — of in de vorm van administratieve hulp en bijstaan in het huishouden.

Kortom, Woonmaatjes heeft meerwaarde voor de mensen zelf en voor de omgeving waarin zij leven. En er is nog een groep die baat heeft bij het gehele concept. En dat is de groep van beleidsbepalers en -uitvoerders, met wie Woonmaatjes graag een duurzame samenwerking aangaat: gemeenten, woningcorporaties, verzekeraars, woonzorgorganisaties, sociale wijkteams en andere instanties. In het volgende hoofdstuk worden deze concreet benoemd.



De meerwaarde van professioneel samenwerken

Zodat woonmaatjes de beste match krijgen

Een leefbare buurt die meer in balans is. Daar hebben niet alleen bewoners zelf enorm veel baat bij, ook samenwerkingspartners vanuit overheid, het bedrijfsleven en natuurlijk zorg & welzijn halen veel uit een buurt-opzet zoals Woonmaatjes voor ogen heeft.



Een belangrijke ontwikkeling is de vergrijzing in Nederland. Zeker in combinatie met de toenemende ondersteuningsvraag onder thuiswonende mensen vergroot dit de druk op gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, WMO en mantelzorgers. Woonmaatjes is hiervoor een woon-ondersteuningsvorm die ontlast.

Aan de andere kant bedient Woonmaatjes studenten en starters. Studenten hebben sinds een aantal jaar te maken met een leenstelsel voor hun studie, wat hun studielocatie en woonmogelijkheden beperkt. Ook (door)starters komen lang niet altijd even gemakkelijk aan een nieuwe woning.



Belanghebbenden

Kortom, Woonmaatjes dient veel belangen. Dit zijn de samenwerkingspartners die daarvan profiteren:

- gemeenten en stedenbouwkundigen (met aanvullend, samenhangend advies over een wijkonderzoek/-monitor);
- woningcorporaties (met woningdelen voor studenten en starters, en bemiddelingsondersteuning van zittende huurders, dus minder druk op de wachtlijst voor woonruimten);
- woonzorgorganisaties (met bemiddeling in vraag en aanbod, voor en van woonondersteuning);
- sociale wijkteams en mantelzorgers (met bemiddeling en matching tussen woningzoekenden en mensen met een ondersteuningsvraag);
- vrijwilligersorganisaties (met versterking, door goede woon-ondersteuning-matches tussen jongere en oudere bewoners);
- onderwijsinstellingen (met het aanbod van mbo- en hbo-stageplaatsen in allerlei studiegebieden, en afstudeermogelijkheden).

Een uitnodiging van Woonmaatjes

Een doel dat het nastreven waard is

Samenwerken: daartoe wil Woonmaatjes zoveel mogelijk partijen oproepen.

Woonmaatjes is meer dan alleen 'ruilen'. Het is een idee en een concrete invulling van hoe de ideale wijk eruit kan zien. Een wijk die werkt, voor en met elkaar. Om op dat punt te komen, zoekt Woonmaatjes naar partners die willen meewerken.



Meewerken aan een leefbare wijk met meer balans kan op allerlei manieren, omdat de doelgroep breed en het doel divers is. De rol van Woonmaatjes is die van bemiddelaar en adviseur, maar natuurlijk is uitvoering daarvan het gevolg.

Daarom zijn we altijd op zoek naar partners in uitvoering, zoals:

- Enthousiaste franchisers die voor/namens Woonmaatjes de match tussen jong en oud, en vraag en aanbod willen maken.
- Woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties die een adviserende partij zoeken voor thuiswonende mensen met een ondersteuningsvraag, een leegstandsvraagstuk of meedenken over woningaanpassing.
- Aannemers en klusbedrijven voor kleiner kluswerk en woningaanpassing bij senioren. Voor wooncomfort of zodat zij hun ruimte kunnen verhuren aan een student of starter.
- Financieel dienstverleners om de administratieve zaken te regelen. Denk bijvoorbeeld aan de zakelijke administratie van klanten van Woonmaatjes.
- Makelaars voor advies over de woningmarkt en om mogelijkheden op maat voor te leggen bij verkoop van een woning.

Kortom, de ideale wijk leeft — en laat geleefd worden.
Met oog voor elkaar en een gezonde doorstroming.
En overbelasting? Dat is verleden tijd.

Het voordeel van slimmer samen

‘Een mozaïek van een wijk’ is niet zomaar een droom, het is mijn drijfveer. Wijken hebben een eigen kleur, diversiteit en vorm. Mensen willen graag hieraan bijdragen, maar daarvoor is er meer nodig dan alleen zelfregie. Verbinding is cruciaal.

Woonmaatjes wil bijdragen aan meer zelfvoorzienende wijken. Het voordeel van slimmer samen zegt veel over de manier waarop.

Deel-economisch maar niet alleen op financieel vlak. De mens en zijn compassie, kennis en kunde: dat betekent meer dan een goede buur zijn.

Wijken en kernen kunnen veel meer in balans komen. Dit vraagt om een bezinning op de bestaande toewijzingssystemen en huisvestingsverordeningen. En het vraagt om écht te durven nadenken over nieuwe woon-werkarrangementen; om verdere overbelasting van mensen en instanties tegen te gaan.

Voor hulpbehoevende wijkbewoners zijn er sociale wijkteams, maar deze teams kunnen lang niet altijd voorzien bij dringende

ondersteuningsvragen. Woonmaatjes wil intensief samenwerken met gemeentelijke en maatschappelijke instanties, omdat we dezelfde mensen willen — en kunnen — helpen. Door het samen te doen.

Kortom, nu is voor Woonmaatjes het moment om zich aan Nederland te laten zien. Gesprekken met beleidsbepalers en -uitvoerders, en natuurlijk met de toekomstige woonmaatjes zelf zijn hier het middel voor. Woonmaatjes staat te popelen om samen te werken, kennis te delen en vooral... te doen. Dat is namelijk het onmiskenbare voordeel van slimmer samen.

Petra Eshuis
Woonmaatjes

Colofon

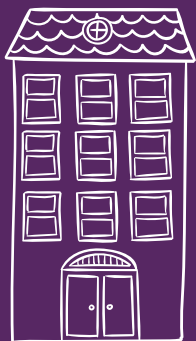
Woonmaatjes – Een mozaïek van een wijk
2017 © Alle rechten voorbehouden.

Idee en verhaal: Petra Eshuis – Woonmaatjes | woonmaatjes.nl

Tekst en redactie: Jeroen Schalk – Jeroen Schalk Media | jeroenschalk.nl

Ontwerp en vormgeving: Mirjam van Velzen – Duidelijk Design | duidelijkdesign.nl





Contact

Woonmaatjes | Haydnstraat 9 | 6561 EC Groesbeek | T. 06 248 21 288 | info@woonmaatjes.nl | www.woonmaatjes.nl