

# Het faciliteren van geluk

## “het bieden van gebiedsgericht maatwerk”

Koersdocument Wonen, Welzijn en Zorg

Najaar 2022

### **VOORWOORD: DE BELOFTE VAN TBV WONEN**

In het Ondernemingsplan 2020-2024 van TBV Wonen ‘Voel je Thuis’ hebben we ervoor gekozen om inhoud te geven aan het thema zorgzaamheid. We willen een zorgzaam thuis bieden, waar men onbezorgd kan wonen en zorg kan ontvangen. Dat is mede ingegeven door het feit dat TBV Wonen veel woningen en voorzieningen voor senioren heeft, alsmede voor andere mensen die zijn aangewezen op bijzondere woonvoorzieningen.

De koers die we daarvoor uitzetten, is niet alledaags voor een corporatie, evenals de titel van dit koersdocument: ‘Het faciliteren van geluk’. Onze koers is ingegeven door het hart, gebaseerd op een passie voor mensen en onze gedrevenheid om alle bewoners het beste te willen geven, ook als zij extra aandacht en zorg nodig hebben. En natuurlijk is deze koers ook gebaseerd op feiten en prognoses, zoals die in de regionale woonzorganalyse en onze eigen gebiedsanalyses zijn gemaakt.

We zijn steeds in gesprek met onze bewoners in de wijken en de buurten. We vertalen de wensen en behoeften samen met de bewoners en maatschappelijke partners naar concrete concepten op het gebied van wonen, welzijn en zorg en leveren maatwerk waar dat wenselijk is. We bieden dus waar mogelijk een plus. En u mag ons aan die belofte houden!

Paul Kouijzer, directeur/bestuurder TBV Wonen

#### ***Uit het Ondernemingsplan Voel je thuis!***

*“We zijn pas geslaagd als onze bewoner zegt: In mijn wijk en dorp voel ik me thuis”.*

*“Wij bieden actief ondersteuning aan de (stille) krachten die in de samenleving leven. We maken daar maximaal gebruik van en daar waar professionele hulp/ondersteuning nodig is zullen wij die actief benaderen en regelen. Niet wij maken de buurt; maar de mensen zelf maken de buurt en wij ondersteunen daarin”.*

*“We passen woningen aan en ontwikkelen nieuwe woonvormen waar ouderen beschut kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten. Hiermee bieden we een oplossing voor ‘het gat’ tussen thuis en verpleeghuis. Voor woon-zorgconcepten, zoals geclusterd wonen met begeleiding en zorg, zien we concrete mogelijkheden in de projecten Torentjeshoef, Koningsvoorde (oud) en Koningswei (Koningsplein).”*

## 1. Aanleiding en doel

TBV Wonen heeft in de regio Hart van Brabant ten opzichte van de andere Tilburgse corporaties veel woningen en voorzieningen voor senioren, alsmede andere mensen die aangewezen zijn op speciale woonvoorzieningen. Het ontbrak echter aan een samenhangende visie op Wonen, Welzijn en Zorg (verder WWZ). Daar werd TBV Wonen ook op aangesproken door haar stakeholders gedurende de laatste visitatie (2021). Naast deze externe impuls is er een intrinsieke behoefte aan een samenhangende visie zodat het handelen van de medewerkers zich kan relateren vanuit een breed opgezet handelingskader: een blik op de toekomst. Tot slot heeft TBV Wonen behoefte aan een kader om de concrete samenwerking met de gemeenten, welzijns- en zorgpartijen vorm te geven: wie doet nu precies wat en waarom (m.a.w. het voorkomen van overvraagd worden door een helder afwegingskader te hebben).

Dit koersdocument gaat veel over senioren en hoe we hen goed huisvesten. Maar het gaat ook over andere kwetsbare mensen die vanuit die kwetsbaarheid extra zorg of begeleiding nodig hebben om prettig te wonen en leven, al dan niet in een geclusterde woonvoorziening. Het gaat dan om mensen van Prisma, Amarant, Prins Heerlijk, RIBW, Traverse etc. aan wie we of intermediair verhuren of die we huisvesten na uitstroom uit deze instellingen.

Dit is een koersdocument, gericht op het kwalitatief vorm geven van de kwantitatieve opgave. Dat betekent dat er niet stilgestaan wordt bij deze kwantitatieve opgave. Die ligt vast in regionale en gemeentelijke nota's en TBV Wonen pakt middels haar eigen portefeuillestrategie en de prestatieafspraken met de gemeenten haar kwantitatieve opgave uiteraard met overtuiging op. De manier waarop we dat doen staat dus centraal in dit koersdocument.

We schrijven dit koersdocument in het besef dat we alleen maar samen met de gemeenten, overige woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen en met de wijkbewoners het Wonen Welzijn en Zorg structureel kunnen verankeren.

Een koersdocument vol met voorbeelden. Daarmee duiden we enerzijds waar we staan in de discussie over deze specifieke doelgroepen en anderzijds duiden we ermee dat er al veel op de goede manier gebeurt. Met andere woorden: dit koersdocument is daarmee ook een verankering van de vernieuwing die op dit vlak reeds gaande is en daar zijn we trots op.

## 2. De maatschappelijke opgave WWZ kwalitatief geduid

### 2.1 VERGRIJZING

Vergrijzing zet door ook in de regio Hart van Brabant. Het aantal ouderen thuis verdubbelt richting 2040. Het aantal ouderen met een verpleeghuisindicatie groeit ook. De Minister voor Langdurige Zorg en Sport, Conny Helder, is duidelijk: er worden geen extra verpleeghuizen meer gebouwd en de bestaande capaciteit wordt ook niet meer uitgebreid. Er moet dus iets anders gebeuren. Dit houdt voor veel ouderen in dat men niet langer thuis *mag* blijven wonen, maar thuis *moet* blijven wonen in combinatie met (informele) zorg. Daarmee ontstaat er een groot gat tussen dit zelfstandig thuis blijven wonen en de verpleeghuiszorg.

De invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo), de Participatiewet en het scheiden van wonen en zorg zijn voorbeelden van landelijk beleid dat is ingezet om kosten te besparen en zorg en ondersteuning desondanks op een adequaat niveau te houden. Als onderdeel hiervan lanceerde het ministerie van VWS daarom in 2018 het programma “Langer Thuis” In dit programma werkt VWS in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen aan één verbindend doel:

*“ouderen zo lang mogelijk en op een goede manier zelfstandig thuis te helpen wonen, zo nodig met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften, sociale omgeving en gezondheid. Thuis, met een goede kwaliteit van leven, zo lang het kan”.*

Parallel aan de demografische ontwikkeling en de reactie hierop van de overheden constateert TBV Wonen ook dat er bewegingen zijn die nopen tot bedachtzaam handelen ten aanzien van dezelfde doelgroep:

- *Huishoudverdunding*: het aantal *alleenstaande* 75-plussers neemt toe tot 2030.
- *Mobiliteitsbeperking*: vraagt om geschikt wonen – woningaanpassing en een geschikte woonomgeving.
- *Zorgvraag*: die wordt groter en intensiever met name door de toename van de doelgroep met dementie. Er wordt niet alleen meer gevraagd van ouderen door ze langer zelfstandig te laten wonen, maar daardoor ook van mantelzorg.
- *Welbevinden*: toenemende eenzaamheid, sociaal isolement.

Deze 4 toch wel zorgwekkende bewegingen nemen wij mee in de verdere uitwerking van dit koersdocument en we proberen daar oplossingen voor te vinden.

### 2.2 ER KOMT IN RAP TEMPO EEN NIEUWE GENERATIE SENIOREN AAN

De huidige generatie senioren staat op een andere manier in het leven en heeft andere verwachtingen. Verwachtingen die wij voor onszelf duiden op de gebieden autonoom zijn en zingeving, van wonen en van vrijetijdsbesteding. We werken dat hierna verder uit.

*Autonomie en zingeving:*

Er is sprake van een grote diversiteit aan senioren, ieder met eigen vragen, wensen en behoeftes, verwachtingen. Iedere senior heeft en houdt zoveel als mogelijk regie over het eigen leven. De oudere van morgen wil zich zo gezond mogelijk blijven voelen en een zinvol / betekenisvol bestaan leiden. Dit vraagt persoonsgericht maatwerk en de focus meer op leven en welzijn dan op zorg.

“Een onsje meer welzijn, dat scheelt een kilo zorg” (Cees van Boven, Bestuursvoorzitter Woonzorg NL).

#### Wonen:

De nieuwe generatie ouderen wil langer thuis blijven wonen. Wanneer senioren verhuizen kiezen ze het liefst voor woningen op loopafstand van voorzieningen (circa 65%) en een woning geschikt om ook hulp of zorg te ontvangen (>50%). Het treffen van anderen (ontmoeten en gezelligheid) en het terug kunnen vallen op diverse faciliteiten, zoals zorg, maaltijden, e.d. is daarna het belangrijkste. Hierbij moet opgemerkt dat circa 50% kiest voor wonen in de buurt van of met gelijkgestemden (bijvoorbeeld op basis van religie of levensstijl).

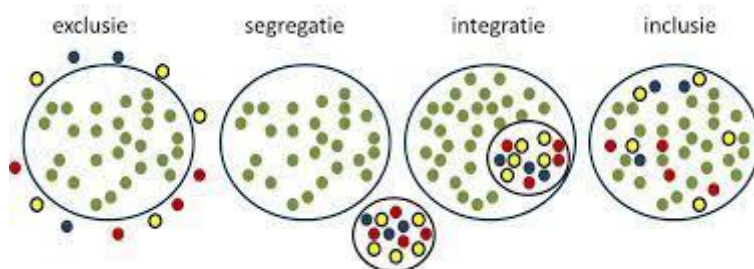
#### Vrijtijdsbesteding:

Senioren (65+) hebben de meeste vrije tijd van alle leeftijdsgroepen. Hiervan besteden zij de meeste tijd aan televisie, radio (zij dus wel), internet en daarna aan sociale contacten. In de top tien van activiteiten zien we ook veel beweegactiviteiten. Uit eten, winkelen, cultuur en vakantie houden zijn tenslotte ook belangrijk. Bijna 2/3 van de senioren kan worden omschreven als zeer actief. Ze voelen zich niet oud en willen genieten van het leven.

### 2.3 INCLUSIEVE SAMENLEVING

De rijksoverheid heeft gekozen om te komen tot een maximale inclusieve samenleving. Dat betekent dat met verwijzing naar het rapport van de commissie Dannenberg veel kwetsbare mensen uit instellingen (van Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang) weer in zelfstandige woningen (al dan niet geclusterd) gaan wonen. In 2015 bracht de commissie Dannenberg in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een advies uit over de toekomst van het beschermd wonen. Op de website van het programma Nieuwe Wegen in ggz en opvang formuleert Erik Dannenberg de essentie van het advies als volgt: ‘Beschermd wonen is niet meer een gebouw dat in de grote stad staat, maar een huis in elke wijk, waar we ter plekke zijn voordat het misgaat.’

In de regio Hart van Brabant zijn na deelname aan het landelijk programma ‘Weer Thuis’ over de huisvesting van deze groepen kwantitatieve convenantsafspraken gemaakt. Hoe we daar als individuele woningcorporatie kwalitatief invulling aan geven en wat dit betekent voor de organisatie zullen we nader duiden in dit koersdocument.



Afbeelding 1: inclusieve samenleving

### 3. Waarden van waaruit we werken

TBV Wonen heeft voor zichzelf vastgesteld van waaruit we deze maatschappelijke opgave van WWZ tegemoet treden. We doen dat vanuit de volgende elementaire waarden (die overigens nauw aansluiten bij de waarden van waaruit ons ondernemingsplan geschreven is):

L			M		A		B		K	
O			E		U		E		W	
Y	"	N	N	H	T		T	M	A	K
A	F	I	S	A	O	E	R	A	A	W
L	A	E	E	R	N	I	O	T	B	E
I	M	T	L	T	O	E	K	W	I	A
T	I		I	V	M	I	K	E	L	L
E	L	A	J	O	I	E	E	N	I	I
I	I	L	K	R	E	:	N	H	T	G
T	E	L	H	E	R		E	E	E	H
:	"	E	E	I	E		I	I	I	E
	-	N	I	D	R		D	D	T	I
	G		:		E				V	D
	E	S							V	
	V	T							A	
	O							N		
	E	A								L
	L	N								E
	"									V
										E
										N

Deze waarden zijn voor ons de leidraad in het dagelijkse werk en daar willen we op aangesproken worden. Ze vormen tevens de zaken die we heel praktisch voor onze bewoners willen regelen. Zo zullen we samen met 't Heem nadenken over het vorm geven van een dementie-vriendelijke belevingstuin in ons complex De Eikelaar aanvullend op de komende renovatie.



## 4. Pijlers van beleid

De waarden zijn dus onze innerlijke uitgangspunten, van waaruit we onze klanten willen benaderen. Ons beleid is daarop gestoeld en vertaalt zich in de volgende drie beleidspijlers:

- i. *Persoonlijk contact*  
Zoals bijvoorbeeld het hebben van een vast aanspreekpunt per gebouw in de vorm van een hospitality manager/leefbaarheidsconsult (soms in dienst van de zorgorganisatie en soms in dienst van TBV Wonen).
- ii. *Ontmoeten organiseren*  
We denken in leefgemeenschappen en nabuurschap. Dan gaat het ook om functies voor de buurt faciliteren (gebiedsgericht maatwerk).
- iii. *Nabij gelijkgestemden kunnen wonen*  
We werken zoveel als het kan met leefstijlen en met te beschrijven fictieve persona's in ons hele werk.

Deze drie pijlers zijn voor ons uitgangspunt voor de beleidskeuzes die we maken. We vertalen ze in dit koersdocument naar de drie belangrijke domeinen die ons werk bevatten: onze partners, onze gebouwen en onze mensen.

### 4.1 ONZE PARTNERS IN DE WIJK

Op wijkniveau hebben we reeds veel partners in de hoek van zorg en welzijn. We willen samen met hen vernieuwende vormen van werken ontwikkelen en nemen daartoe initiatieven. In eerste instantie liggen die op het gebied van het maken van de gezamenlijke analyses (zie kader hieronder).

#### ***Uit interne memo 2021***

Vanuit De Wever is het initiatief genomen om gezamenlijk wijkanalyses te maken specifiek gericht op de door- en uitstroomproblematiek van kwetsbare ouderen. Vanuit een voorbeeldanalyse op basis van zorgindicaties op individueel niveau zouden we met elkaar in gesprek gaan rondom deze thematiek. Thebe en Wonen Breburg zijn daar ook bij betrokken. De eerste gesprekken hierover lopen vanaf het 4de kwartaal van 2021. We zullen dit laten aansluiten op de ontwikkelde data-instrumenten uit de regionale Woonzorgvisie en kiezen ervoor dit bottom-up te laten gebeuren. Een praktische oplossing is dan om de gedachtenvorming onder te brengen in het 'Koningsvoorde Oud' nieuwbouwtraject. Dan krijgt het de status van pilot en zo kunnen we meters maken en samen met onze partners verder kijken wat we ermee kunnen en willen.

Naast samenwerking bij het maken van de goede analyses op wijkniveau zien we de behoefte aan wijkvoorzieningen als:

- Dagelijkse ontmoetingsplekken gericht op het verbinden van mensen, zoals koffie-uurtjes, lunch en warme maaltijden en/of borrelmomenten. Daarbij zullen we zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande initiatieven uit de wijk zoals bijvoorbeeld geheugenwerkplaatsen en mantelzorgcafé;
- Buurtevenementen die de sociale samenhang bevorderen en het omkijken naar elkaar stimuleren, bijvoorbeeld samen eten, dansen, bewegen (positieve gezondheid). Randvoorwaardelijk zijn deze voorzieningen aansluitend bij de interesses van wijkbewoners, dus gericht op de verschillende leefstijlen;
- Dagbesteding (WMO/WLZ): er is behoefte aan dagbesteding die bijdraagt aan een betekenisvol leven en dus aansluit op wat voor mensen ertoe doet;
- Senioren moeten zich voorbereiden op het ouder worden. Zij moeten zelf hun keuzes kunnen maken, maar zij moeten wel weten wat er dan te kiezen valt. Te denken valt hier aan spreekuren van wijkteams en woonzorgconsulenten. Adviezen op het gebied van activiteiten, van wonen, doorstromen enz. Dat gaan we samen met onze partners ook zoveel mogelijk op wijkniveau organiseren.

Ons ambitieniveau is om als TBV Wonen een eigen norm te ontwikkelen voor 'inclusieve' wijken en daar het gesprek over aan te gaan met onze partners in de wijken.

We stellen eventueel gebrek aan eigenaarschap bij zorgpartijen op wijkniveau aan de kaart, wanneer we constateren dat dit te versnipperd georganiseerd is. De nieuwe wijze van aanbesteding (Wmo beschermd wonen, Wmo begeleiding) door de gemeente Tilburg is voor ons een wenkend perspectief dat zich in 2023 nader zal ontwikkelen.

#### *Betekenis voor huidige en nieuwe ontmoetingsruimten:*

In sommige gevallen vinden wij dat de huidige Multi Functionele Accommodaties van de gemeente te veel hangt op professionals en ze staan daarmee te ver van mensen/ onze huurders af. Waar we dit constateren gaan we actief in gesprek met de professionals en proberen dit te kantelen.

Wij stellen zelf in onze gebouwen ruimten (om niet) ter beschikking en nodigen anderen uit sociaal te ondernemen eventueel door een selectie te houden onder meerdere aanbieders. Uitgangspunt daarbij is dat vrijwilligers de ontmoetingsplekken gaan runnen al dan niet met behulp van welzijnsorganisaties. Per wijk kan de smaak of het arrangement dat we bieden verschillen, afhankelijk van de door ons ervaren noodzaak. We zijn ons bewust dat we nog in de pioniersfase zitten en zullen het komend jaar een afwegingskader hiervoor ontwikkelen. Ons motto daarbij zal zijn: "Zorg eruit de buurt erin". Wij vinden dat het van de mensen zelf moet worden. Een en ander geldt voor nieuwe en bestaande ontmoetingsruimten in onze woon-welzijn-zorgcomplexen. Dat zullen we dus actief gaan regelen.

#### Conclusie:

Door samen te werken met bewoners en professionals in de wijk zelf, zorgen wij ervoor dat er een pakket van voorzieningen gerealiseerd en gecoördineerd wordt, dat thuis wonen voor ouderen en het weer thuis wonen van andere kwetsbare mensen ondersteunt, dat bijdraagt aan de kwaliteit van leven. Het pakket van voorzieningen heeft eveneens het effect dat deze mensen in beeld zijn, van betekenis kunnen zijn en bijvoorbeeld eenzaamheid wordt voorkomen of op tijd wordt gesignaleerd.



Samenwerken met wijkverenigingen maar ook met bijvoorbeeld de KBO is hierbij dus van belang en is altijd maatwerk op wijkniveau.

**Voorbeeld: Area of People (uit een interne MT notitie)**

De wijk het Kasteel in oud noord is een kwetsbare wijk. Het aandeel kwetsbare bewoners is relatief groot. Dit is met name ontstaan omdat het bezit relatief wat kleiner is en er dus automatisch veel goedkope huurwoningen zijn gesitueerd in combinatie met het verhuurbeleid van de afgelopen jaren en de 'steense' uitstraling van de wijk. De kwetsbaarheid wordt enerzijds veroorzaakt door een relatief groot aandeel bijzondere doelgroepen. Maar bijvoorbeeld ook door de bekende redenen zoals de oudere doelgroep die steeds langer zelfstandig in de wijk woont en vereenzaamt.

In 2019 is gestart met het huis van de wijk om de sociale cohesie in de wijk te bevorderen. Er is hard gewerkt om dit initiatief te laten slagen, en er zijn daadwerkelijk stapjes gemaakt in de wijk. We zien aan de initiatieven dat er behoefte is aan meer, maar het komt niet van de grond. Het volgende doel is het samenbrengen van het los zand naar een mooi zandkasteel. Met andere woorden, we streven ernaar om een zogenaamd micro dorp te bouwen. Dit micro dorp willen we bouwen doen door middel een platform waarin met behulp van een bewoners-app en online community coaching een sociale infrastructuur ontstaat rondom de 'dagelijkse uitdagingen van bewoners'. Via deze bewoners-app kunnen nieuwe bewoners snel integreren, elkaar makkelijk vinden en de bewoners leggen de verantwoordelijkheden neer, daar waar het hoort. Daar waar bewoners er onderling niet uit komen, kunnen ze efficiënt schakelen met een lokale professional of TBV medewerker.

De dienstverlening van Area of People is er dus op gericht om een sociale structuur in te richten op basis van zoveel mogelijk zelfregie. Omdat deze structuur rondom dagelijkse praktische uitdagingen wordt georganiseerd waardoor veel minder werk bij TBV wordt neergelegd. Daarnaast kan TBV op een laagdrempelige manier iedereen bereiken, waardoor een belangrijk bijkomend voordeel is dat het ons kan helpen om efficiënter te gaan beheren.

**Beoogd effect**

Het implementeren van de app heeft als doel een microdorp te creëren waarbij de leefbaarheid in de wijk Het Kasteel wordt vergroot, doordat er een structuur ontstaat waarin bewoners elkaar makkelijk kunnen vinden en helpen en alleen waar echt nodig efficiënt kunnen schakelen met TBV. We zullen hierbij de bewoners zelf om verbeterpunten voor de wijk vragen, deze zullen gezamenlijk met de bewoners en partners worden opgepakt.

#### 4.2 ONZE GEBOUWEN IN DE WIJK

Iedere woning die toegevoegd wordt moet vanuit onze uitgangspunten maatwerk zijn en passen in het hiervoor aangegeven beleid. We maken onderscheid in zelfstandige woonvormen en zogenaamde intramurale woonvormen waar de zorg centraal staat, wetende dat deze als het om senioren gaat samenkomen in vele van onze gebouwen.

a. Zelfstandige woonvormen:

We willen wijkgericht concepten ontwikkelen (bij nieuwbouw en transformatie). Wat er nodig is in de wijk zullen we breed beschouwen bijvoorbeeld door de vraag te stellen of de leefbaarheid een boost nodig heeft? De buurt/wijk - woon/zorg kaart is belangrijk om een complex de juiste identiteit en



invulling te geven. Vandaar dat we eerst zorgen dat de analyse op orde is op buurt/wijkniveau (zie onderdeel 4.1).

Dat betekent 'Ja' zeggen tegen differentiatie qua inkomens in onze ouderen-appartementengebouwen (leefstijl belangrijker dan inkomen voor het welzijn van de mensen). Tevens 'Ja' zeggen tegen toewijzen op leefstijl en differentiëren in wijken met "soorten" gebouwen. Concepten ontwikkelen en klanten bewust laten intekenen of zelfs solliciteren op het concept zoals bij High Lane gaat gebeuren met vragende en dragende huurders. Sociaal actieve mensen zullen dus voorrang kunnen krijgen bij het toewijzen. We zoeken daarmee de grens op van het toewijzingsstelsel en waar nodig gaan we daarover de discussie aan met de collega-corporaties en de gemeente.

Maatwerk betekent ook durven bouwen voor een doelgroep van autisten in geclusterde vorm; luisteren dus naar de zorgorganisatie en ons open stellen voor vernieuwing vanuit de zorg geïnitieerd. Maatwerk betekent voor ons ook kleine zaken:

- Op individueel niveau een bankje buiten zetten; plan van Goudsbloem samen met Prisma.
- Per verdieping wel/geen zitje en de inrichting van onze gebouwen als attitude om daar altijd over na te denken en trots op te willen zijn.

***Uit een mail van TBV Wonen aan de gemeente Tilburg Q1 2022***

We organiseren als TBV Wonen passende huisvesting voor iedereen dus ook voor kwetsbare mensen. Als zij er baat bij hebben om geclusterd te wonen (High Lane) dan doen we dat. Ook bij flex wonen hanteren we dit criterium; alleen daar waar de klant er baat bij heeft zullen we er in flex wonen-complexen voor kiezen geclusterde woonvormen te organiseren. We stellen daaraan als gebiedsteam (en in overleg met de buurt) randvoorwaarden aan de gemeente en de zorgaanbieders met wie we dit soort clusters tot een succes maken.

Met andere woorden we zien de afspraken zoals door de gemeente geformuleerd als ambitie. De corporaties gaan met die ambitie aan het werk en stellen plannen op met randvoorwaarden om tot een succes te komen. Mochten onverhoopt die randvoorwaarden niet voldoende ingevuld kunnen worden of de beoogde doelgroep past toch niet op basis van de analyse van de gebiedsteams dan verlaten we het ambitieniveau en zullen dan vooral of uitsluitend spoedzoekers huisvesten.

b. Niet zelfstandige woonvormen:

TBV Wonen heeft meerdere verpleeghuizen in eigendom die ze verhuurt aan zorginstellingen. Die liggen midden in de woonwijken. Ook hebben we woonvormen voor bijvoorbeeld beschermd wonen die rechtstreeks aan de zorginstellingen worden verhuurd. Dat betekent een intensieve samenwerking met deze zorgpartijen omdat hun klanten ook onze klanten zijn. We zijn dus huisbaas aan de ene kant en samenwerkingspartner aan de andere kant. In deze gevallen zoeken we steeds een balans die op onze 'waarden' ingestoken wordt maar ook een financieel uitgebalanceerde relatie oplevert, gebaseerd op objectieve parameters die recht doet aan beider belang. Ons accountmanagement zullen we hierop aanpassen. Tevens zullen we de zorgorganisaties aanspreken op het gebruik van gezamenlijke ruimten in onze gebouwen en het betrekken van onze huurders in het gebouw en waar mogelijk ook de buurtbewoners bij activiteiten.

**Samenwerking TBV Wonen met zorginstelling 't Heem**

In 2021 en 2022 hebben TBV Wonen en zorginstelling 't Heem hun hele relatie gemoderniseerd. Dat deden wij vanuit het besef dat hun klanten onze klanten zijn en wij dus medeverantwoordelijk zijn voor het welzijn en het kunnen leveren van goede zorg door onze zorgpartner. Dat betekende concreet:

- 4 nieuwe huurovereenkomsten gebaseerd op de voorbeeldovereenkomst van Aedes-Actiz
- Een huurprijs die gebaseerd is op de Normatieve HuisvestingsComponent minus normale afslagen (naar gemiddeld 85% NHC) en met een index die past bij een zorginstelling (dus geen CPI);
- Voor 2 gebouwen (nieuwbouw en renovatie) nieuwe demarcatielijsten investeringen en voor alle gebouwen nieuwe demarcatielijsten beheer en onderhoud.

In de toewijzing van onze aanleunwoningen zullen we steeds samen met de zorgorganisatie bepalen welke doelgroepen hiervoor in aanmerking komen. Enerzijds rekening houdend met de nabijheid van zorg dus kijken naar VPT mogelijkheden en/of WMO urgenten. Anderzijds willen we in deze complexen ook energieke 70+-ers laten wonen zonder zorgvraag die voor reuring zorgen en als dragende huurders kunnen fungeren bij het organiseren van activiteiten.

**Conclusie**

Nieuwe, maar zeker ook bestaande appartementengebouwen zullen we vanuit nieuwe gebiedsvisies daar waar wenselijk (her-)positioneren met als uitgangspunten hierbij:

- Eigen identiteit (samengesteld door samenwerkende partijen) en bewoners;
- Een locatie waar mensen samen wonen, zorgen en leven (zoveel mogelijk door elkaar) qua leeftijd en qua inkomen (sociaal en middelduur);
- Inzetten op meedoen, participeren; welzijn voor, door en met elkaar. Waar een warm welkom van bijvoorbeeld een bewonerscommissie bij een verhuizing het nieuwe normaal wordt.

We laten ons bij het kiezen voor woonvormen inspireren door:

<https://www.zorgsaamwonen.nl/onderzoek/catalogus-woonvormen-voor-senioren-gelanceerd>

**High Lane (uit een MT memo)**

De ontwikkeling High Lane zal begin 2023 worden opgeleverd. Het betreft een grote ontwikkeling van 151 woningen en TBV Wonen gaat voor gemengd wonen.

De vraag was: hoe zorg je ervoor dat met name in een complex van 151 woningen (toren van 119 woningen) fijn wordt samengewoond? Na interne brainstormsessies en gesprekken met zorgpartners zijn we tot de conclusie gekomen dat dit project geschikt is voor een gemengd wonen concept.

**Wat is dat gemengd wonen?**

In verschillende wijken in Nederland ontstaan leefbaarheidsproblemen doordat er een toename is van kwetsbare groepen. Deze toename is het gevolg van extramuralisering. Om clusters van kwetsbare groepen binnen wijken te voorkomen en de leefbaarheid te waarborgen ontstaan nu steeds meer gemengd wonen projecten. Binnen deze projecten komen kwetsbare bewoners samen te wonen met reguliere bewoners. Naast de bewoners zijn ook begeleiding en beheer aanwezig binnen de projecten. Want wonen is zoveel meer dan 'gewoon' een dak boven je hoofd. Wonen gaat ook over meedoen in de samenleving.

*Welke doelgroepen*

Het is lastig te bepalen wat de juiste mix van bewoners is, er is geen theorie die schetst aan welke voorwaarden de diverse doelgroepen moeten voldoen. Belangrijk bij een Magic Mix is dat mensen bewust met elkaar gaan samenwonen, en actief verbindingen met elkaar aangaan.

*Uitgangspunten bij uitwerking doelgroep*

Op dit moment staat als uitgangspunt vast dat we in High Lane met name jongeren, starters op de woningmarkt, gaan huisvesten en mensen met een zorgvraag. We hanteren we de volgende uitgangspunten:

- we combineren onze reguliere huurders met huurders die begeleid worden door geselecteerde zorgpartijen
- we gaan een overeenkomst aan met zorgpartijen die net dit stapje extra willen zetten om dit concept een succes te maken
- we starten de samenwerking met tenminste 3 partijen  
30% van de woningen in de toren wordt verhuurd aan bijzondere doelgroepen  
Normaliter is het uitgangspunt bij nieuwbouw dat 10% van de verhuringen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Omdat wij van mening zijn dat er goed is nagedacht over dit concept en samenwerken met vier verschillende zorgpartijen denken we 30% te kunnen toewijzen aan bijzondere doelgroepen.  
we gaan zorgvuldig om met de toewijzing van onze reguliere huurders (vragende en dragende huurders-principe)

De uitwerking van deze toewijzing wordt momenteel vormgegeven.

**4.3 ONZE MENSEN IN DE WIJK (GEBIEDSGERICHT MAATWERK WILLEN LEVEREN)**

Als we de keus maken als organisatie om op deze manier toe te wijzen en complexen bepaalde identiteiten mee te geven, dan zullen we ook moeten faciliteren. Dit vraagt op onderdelen een andere rol van medewerkers. Daarop zal ook nader georganiseerd gaan worden. Zo behouden we het ontwikkelde concept ook op lange termijn levend. Zorgzaamheid of samenzorgzaamheid is dan onze houding en onze rol zullen we steeds scherp neerzetten, waarbij we niet altijd kartrekker hoeven te zijn. In wijken met grote leefbaarheidsproblemen of veel kwetsbare oude mensen trekken we een grote broek aan; in minder kwetsbare wijken doen we dat meer behoedzaam.

In Wandelbos hebben we een vernieuwende werkwijze gekozen die alom binnen TBV als prettig ervaren is en die volledig voldoet aan de uitgangspunten uit dit koersdocument. Het zal na de evaluatie doorontwikkeld worden als vernieuwende werkvorm.

We maken de komende jaren nieuwe / aangepaste gebiedsvisies vanuit dit voorbeeld uit Wandelbos. Daarnaast zullen de bestaande gebiedsteams op basis van de evaluatie uit Wandelbos en met inachtneming van dit koersdocument zodanig ingericht worden, dat ze de beloftes die TBV Wonen in de gebiedsvisies maakt daadwerkelijk waar kunnen maken.

***Uit een intern Interview Q1 2022 met Coen Wullems Wijkbeheerder West en Jos van Moergestel leefbaarheidsconsulent Zuid***

**1. Wat hebben jullie met huisvesting van ouderen en met kwetsbare mensen (o.a. uitstroom MO en BW)?**

Eenzaamheid komen we vaak tegen; alleenstaanden ook als ze niet oud zijn. Uitstromers zijn vaak eenzaam; nieuwe start is lastig en zijn extra kwetsbaar.

Voor onszelf zien we het als taak om dit te signaleren en binnen netwerk kijken of er iemand is die kan handelen (het herkennen van eenzaamheid vergt tijd en ervaring; voelsprietten ontwikkelen betekent ook meer bij huurders over de vloer komen).

Soms mis je gereedschap om iets aan te pakken; dat ligt bij andere organisaties. Andere organisaties hebben het soms te druk en kunnen niet de zorg leveren; corporaties zitten dan met de handen in het haar. Vaak weten we ook niet wie er in de wijk rond loopt vanuit de zorg en welzijn. Een Vertrouwensband en continuïteit in de wijk zou topprioriteit moeten hebben. Per wijk 1 aanspreekpunt van de toegang (gemeente) en 1 aanspreekpunt van zorgaanbieders is dan de droom.

**2. Hoe kijken jullie aan tegen het faciliteren van ruimten en het faciliteren van de vrijwilliger en meer in zijn algemeenheid het met elkaar verbinden van mensen.**

Pact voor Wandelbos is positief; nieuwe wijze van kijken naar de wijk. Kan veel gericht zijn werk doen (groepsapp werkt heel goed).

Directeur basisschool als voorbeeld die ruimte nodig had voor huiswerkklas >> basishulpvraag werd bredere verbinding van meerder organisaties in de wijk. Wij organiseerden samen met de zorgpartijen dit soort bijeenkomsten. Dat was een zoektocht a.d.h.v. themabijeenkomsten. Daarnaast zijn er wijkarena's waar ook ondernemers aan tafel zitten. Trots op wat er op gang gebracht is: *"afwijken van de regels helpt dan....."*

## Conclusie

De rol van onze mensen in de wijken is als volgt te duiden:

- We kennen onze bewoners en signaleren leefbaarheidsproblemen en kwetsbaarheid van de individuele huurders. Het gaat dan om kwetsbaarheid in zijn geheel en het in beeld houden (dus zichtbaar in de wijk). We zullen daartoe ook de actieve bewoners aan ons binden in de rol van vrijwilliger (opbouwwerker). Op basis van gebiedsanalysen kennen we de wijken en buurten. We werken actief samen met bewoners en onze maatschappelijke partners en gemeente om een netwerk te vormen.
- We zien het als onze taak (als initiatiefnemer) om samen met bewoners en maatschappelijke partners zorg en welzijnsactiviteiten tot stand te brengen (professionals) maar dus ook om vrijwilligers te helpen organiseren en faciliteren (met een voldoende wijkbudget).
- Waar nodig faciliteren we de fysieke ruimte om de wenselijke activiteiten te kunnen laten plaatsvinden.
- We zullen deze trein weer afkoppelen als het 'systeem' loopt en gaan terug naar het signaleren en de mensen kennen (een wijk op doorexploreren qua leefbaarheid zetten).

Tot slot: Kiezen voor leefbare wijken betekent in ons interne systeem geld vrijmaken (naar een meerjaren investeringsplan leefbaarheid) en dit ook vragen aan de gemeente. Dat zijn onze randvoorwaarden aan de gemeente voordat we prestatieafspraken maken.

De beschreven 'Samenzorgzaamheid' waar we voor willen gaan staan moet nog meer dan nu door de hele organisatie gevoeld gaan worden. Dit vergt een cultuurverandering; doorleven en doorvoelen is dan de opgave die we onszelf de komende twee jaar stellen.

Uit: nieuwsbrief De Kwilt april 2022

## **NIEUWE BEWONERS IN QUILT**

De nieuwe bewoners van Quilt (82 appartementen) hebben in november of december 2021 de sleutel gekregen. Iedereen is druk in de weer geweest met het inrichten van het eigen appartement.

### **Waarom wil je wonen bij Quilt?**

Voor alle nieuwe bewoners van Quilt geldt dat zij graag iets willen betekenen voor een ander. Ze hebben er bewust voor gekozen om iets bij te dragen aan fijn samenwonen met burens.

### **Wie wonen er in Quilt?**

In het gebouw wonen vooral oudere bewoners (55+). Daarnaast wonen er 9 jongeren vanuit Prins Heerlijk, 3 statushouders en 5 gangmakers.

### **Wat is Prins Heerlijk?**

Prins Heerlijk is een organisatie waar jongeren met leerproblemen kunnen leren en werken in de horeca of in de zorg en dienstverlening. De jongeren die bij Quilt wonen hebben hun opleiding afgerond en zijn aan het werk. Prins Heerlijk biedt ook begeleiding bij wonen aan de jongeren. In Quilt runt Prins Heerlijk de huiskamer, waar samen wordt gekookt, een spelletje wordt gedaan en waar men elkaar gezellig kan ontmoeten.

### **Wat is een gangmaker?**

Op elke verdieping bij Quilt woont een gangmaker. Dit is iemand die als vrijwilliger is geselecteerd door TBV. De gangmaker wil ook graag bijdragen aan een fijne buurt, samen met andere bewoners. Hij/zij gaat helpen bij de organisatie van activiteiten en bijeenkomsten, waar mensen contact kunnen hebben met elkaar en iets voor elkaar kunnen doen.

Fijn dat iedereen hier een mooie woning heeft gevonden!

NB: Dit project is een samenwerking van TBV Wonen met De Wever, Contour de Twern, Prins Heerlijk, de gemeente Tilburg en de wijkbewoners.

# Notes

---