

Ruimte voor bijzondere doelgroepen

Evaluatie spaceboxen Odeonstraat 2017

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
1/23

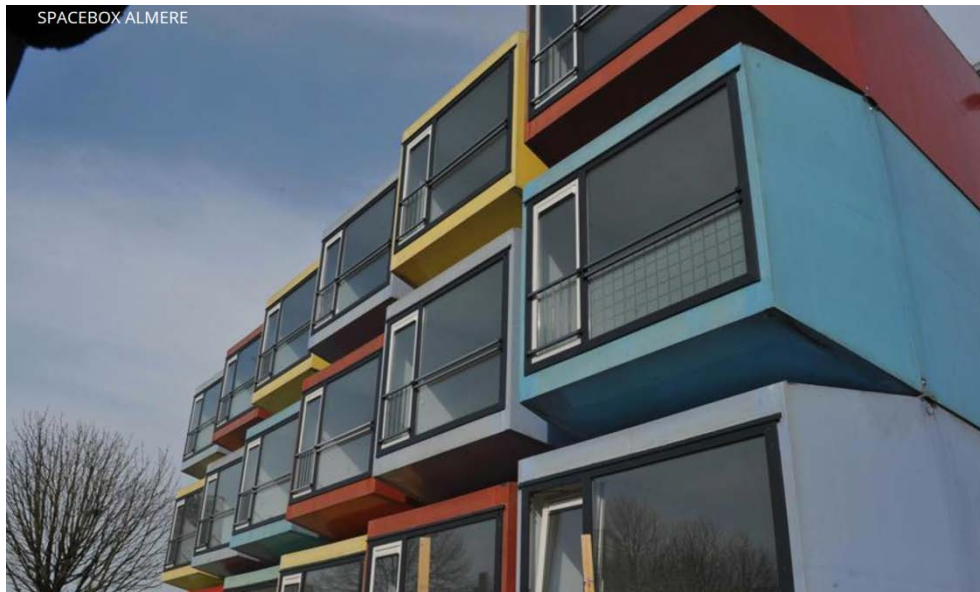


foto: © spacebox.nl

COLOFON

Gemeente Almere

Onderzoek en rapportage

Gemeente Almere/SBC/Onderzoek&Statistiek

M.V. Tuynman

Opdrachtgever:

Gemeente Almere/DSD/Maatschappelijke ondersteuning

R. Roelfs

Juli 2017

Contactgegevens

Gemeente Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

Tel: 14 036

onderzoek&statistiek@almere.nl

www.osalmere.nl



@OSAlmere1



@ gebruik van gegevens uit dit rapport is alleen toegestaan met bronvermelding.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Doel- en vraagstelling	3
1.2 Aanpak	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Het project	5
2.1 Overzicht	5
2.2 Formele afspraken	5
3. Benutting van de spaceboxen	7
3.1 Doelgroep	7
3.2 Instroom, doorstroom, uitstroom en bezetting	8
4. Doelen en randvoorwaarden	9
5. Behoudpunten en succesfactoren	10
5.1 Wat goed gaat	10
5.2 Succesfactoren	10
6. Verbeterpunten en risicofactoren	12
6.1 Verbeterpunten	12
6.2 Risicofactoren	12
7. Conclusies en aanbevelingen	14
7.1 Doelbereik	14
7.2 Een nieuw aanbod in het zorglandschap	15
7.3 Aanbevelingen	16
Bijlage: intentieovereenkomst spaceboxen Odeonstraat	17

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
2/23

1. Inleiding

Op 9 maart 2016 ondertekenden de Gemeente Almere, Creative Living BV, Van der Linden Vastgoedmanagement BV, het Leger des Heils en Triade een intentieovereenkomst. Hierin spraken zij af om 30 kleine gestapelde woonunits aan de Odeonstraat, zogenoemde ‘spaceboxen’, de komende tien jaar te bestemmen als tijdelijke zorgwoningen voor specifieke doelgroepen die met begeleiding worden voorbereid op uitstroom naar (begeleid) zelfstandig wonen. De eerste van deze spaceboxen werden betrokken op 1 april 2016. Inmiddels is het project ruim een jaar verder. Hoe loopt dit project, en hoe kijken de betrokkenen terug op de afgelopen periode?

1.1 Doel- en vraagstelling

In artikel 6 van de intentieovereenkomst is bepaald dat de vijf partijen het project regelmatig zullen evalueren:

Partijen evalueren de voortgang van de samenwerking halfjaarlijks of zoveel eerder wanneer een of meer partijen hiertoe de behoefte hebben. De eerste evaluatie zal plaatsvinden een half jaar na de eerste inplaatsingen en inhuizingen. De evaluatie richt zich op de aanvoer, doorstroming, de combinatie van doelgroepen, de begeleiding en dagbesteding richting zelfstandigheid, de financiën en het dagelijks beheer dan wel op aanvullende onderwerpen indien gewenst door een of meer partijen. (intentieovereenkomst, art. 6)

De partijen hebben gedurende de looptijd regelmatig evaluerend overleg gehad, maar besloten nu tot een formelere evaluatie. De evaluatie dient twee doelen:

- 1) om na te gaan in hoeverre afspraken aan herziening toe zijn
- 2) om lessen te trekken voor vergelijkbare andere projecten in de stad.

Om aan de doelstellingen te kunnen voldoen worden in dit rapport vijf onderzoeksvragen beantwoord:

- 1) In hoeverre worden de spacebox-woningen benut binnen de in de intentieverklaring afgesproken kaders? Het gaat hierbij om de doelgroepen, de instroom, uitstroom, verblijfsduur, bezettingsgraad, financiën en gebruik van begeleiding en dagbesteding.
- 2) Hoe beoordelen de betrokken partijen de samenwerking in het spacebox-project in de Odeonstraat?
- 3) Wat gaat er volgens hen goed, en wat zijn succesfactoren?
- 4) Wat zijn volgens de betrokken partijen knel- en verbeterpunten van het spacebox-project in de Odeonstraat, wat is er voor nodig om hier stappen in te kunnen maken?
- 5) Welke lessen kunnen hieruit getrokken worden voor dit project en andere projecten voor tijdelijke huisvesting van speciale doelgroepen? Wat zijn aanbevelingen om van het spacebox-project in de Odeonstraat een blijvend succes te maken?

1.2 Aanpak

De focus van deze evaluatie ligt op de samenwerking tussen de partijen die het convenant ondertekenden, zoals vastgelegd in het hiervoor geciteerde artikel 6. Dat betekent dat het perspectief van de cliënten in deze evaluatie ontbreekt, evenals van andere indirect betrokkenen, zoals studenten of de wijkagent. Deze evaluatie is gebaseerd op

- een groepsinterview met vier vertegenwoordigers van verschillende diensten en afdelingen van de Gemeente Almere;
- een dubbelinterview met de directeur bedrijfsvoering en de betrokken manager van het Leger des Heils Flevoland;
- een interview met de directeur van Van der Linden Vastgoedmanagement BV;
- een interview met de betrokken manager van Triade;

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
3/23

- gegevens over gebruik van de voorziening, zoals aangeleverd door Triade en Leger des Heils.

Titel
Evaluatie spaceboxen

1.3 Leeswijzer

- Een korte beschrijving van het project spaceboxen Odeonstraat en de samenwerkingsafspraken vindt u in hoofdstuk 2. *Het project*. De intentieovereenkomst is opgenomen als *Bijlage: intentieovereenkomst spaceboxen Odeonstraat*.
- De doelgroepen en de benutting van de spaceboxen (onderzoeksvraag 1) komen aan bod in hoofdstuk 3. *Benutting van de spaceboxen*;
- In hoofdstuk 4. *Doelen en randvoorwaarden* komt aan de orde welke belangen de informanten zelf hebben bij het project;
- Het antwoord op onderzoeksvraag 3 –wat er goed gaat en succesfactoren– wordt gegeven in hoofdstuk 5. *Behoudpunten en succesfactoren*;
- Hoofdstuk 6. *Verbeterpunten en risicofactoren* gaat in op onderzoeksvraag 4;
- Het rapport besluit met hoofdstuk 7. *Conclusies en aanbevelingen*.

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

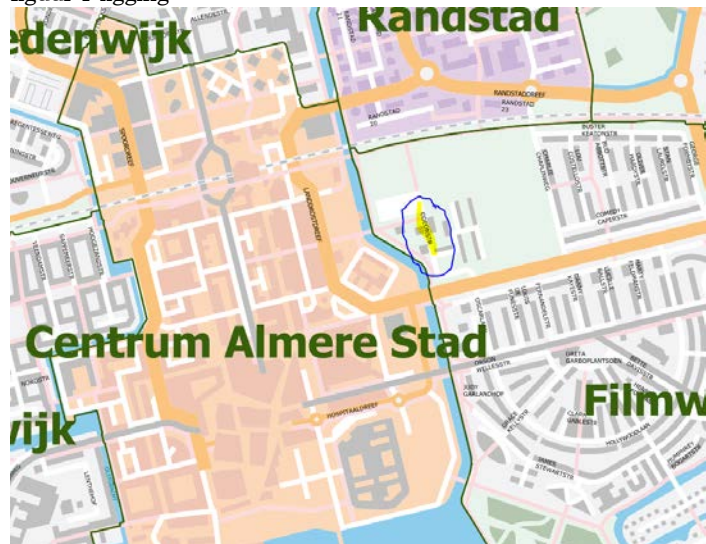
Pagina
4/23

2. Het project

2.1 Overzicht

De 30 spaceboxwoningen maken deel uit van een complex van 66 units in de Odeonstraat. Ruimtelijk valt het gebied binnen de grenzen van stadsdeel Almere Stad Oost, maar beheersmatig valt het onder de gebiedsmanager van Almere Stad Centrum (figuur 1).

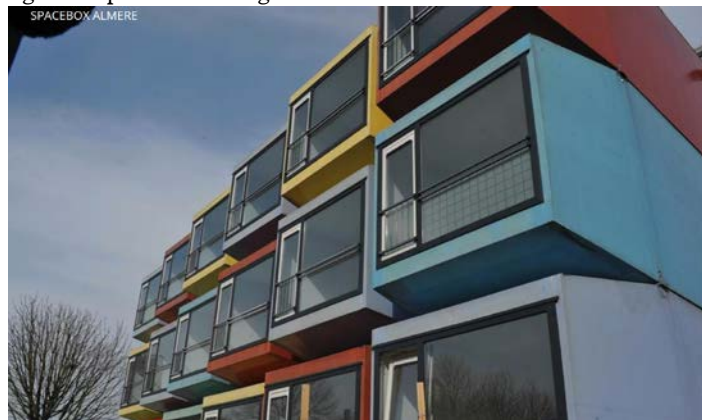
figuur 1 ligging



© Almere in Kaart

Het complex bestaat uit twee gebouwen. Tegenover de 30 zorgwoningen staan 36 studentenwoningen. Het gaat om kleine gestapelde woonunits (figuur 2). Eén van de woningen is bestemd als kantoor en inloopruimte waar de woonbegeleiders van het Leger des Heils en Triade bereikbaar zijn.

figuur 2 spaceboxwoningen Almere



© spacebox.nl

2.2 Formele afspraken

De volledige intentieovereenkomst is opgenomen in Bijlage 1. Hier volgt een samenvatting. Na de opsomming van de vijf ondertekenende partijen, de considerans en begripsbepaling wordt in artikel 1 de *doelgroep* van de 30 zorgwoningen benoemd: bewoners kunnen instromen uit de maatschappelijke opvang, de residentiële jeugdzorg, de Wet langdurige zorg (WLZ) en mensen met verstandelijke beperkingen.

Artikel 2 regelt de *woningtoewijzing*. Studenten stromen in via Woningnet. Het Leger des Heils en Triade mogen de woningen toewijzen aan mensen met

huisvestingsvergunning die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring.

Titel
Evaluatie spaceboxen

In artikel 3 wordt bepaald dat het om tijdelijke *doorstroomwoningen* gaat. Studenten uit het tegenoverliggende gebouw dienen binnen zes maanden na afstuderen te verhuizen. De bewoners van de zorgwoningen dienen binnen één tot maximaal drie jaar uit te stromen naar een zelfstandige woonruimte. In lid 2 van artikel 3 wordt bepaald dat deze laatste doelgroep daartoe een beroep kan doen op de urgentieregeling.

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Artikelen 4 en 5 regelen de *verantwoordelijkheden, huurovereenkomst en financiën*. De bepalingen houden onder meer het volgende in:

Pagina
6/23

- Creative Living is eigenaar en zorgt voor bouwkundige aanpassingen voorafgaand aan de eerste oplevering;
- Van der Linden Vastgoedmanagement beheert de gebouwen en gemeenschappelijke ruimtes voor Creative Living en verzorgt in dat kader onder meer het onderhoud en int de huren. Van der Linden mag beheerskosten rekenen aan Triade en het Leger des Heils.
- het Leger des Heils huurt vijftien woningen en Triade veertien woningen voor de duur van tien jaar; daarnaast huren het Leger des Heils en Triade gezamenlijk nog één unit als kantoor;
- het Leger des Heils en Triade mogen de woningen onderverhuren aan de cliënten (bewoners van zorgwoningen huren dus niet direct van Creative Living of Van der Linden)
- De gemeente is verantwoordelijk voor de vergunningen en vergoedt de geleverde zorg via een subsidie. Ook vergoedt de gemeente de huur van het kantoor en de beheerskosten.

In de overeenkomst wordt een maximale huurgrens afgesproken en wordt bepaald dat de gemeente de 'initële kosten voor eerste verhuur' vergoedt, dit zijn de kosten om de woningen op te leveren.

In artikel 6 wordt geregeld dat het project regelmatig *geëvalueerd* zal worden.

Artikel 7 betreft *bijzondere bepalingen betreffende Triade*. Triade had, blijkens de considerans, zorgen geuit dat ze niet in staat zou zijn om alle veertien woningen meteen de eerste maand te verhuren. Daarom is dit artikel opgenomen. De gemeente, Triade en het Leger des Heils spreken hierin af dat –Triade haar uiterste best zou doen om de woningen alsnog zo veel mogelijk te vullen, dat –het Leger des Heils in onderling overleg tijdelijk woningen van Triade kan overnemen, en dat –de gemeente de wijkteams zou attenderen op deze nieuwe woonvorm. Mocht er desondanks leegstand zijn, dan vergoedt de gemeente de huur voor één tot maximaal twee maanden leegstand.

Artikelen 8, 9 en 10 tot slot regelen het eerder opzeggen van de overeenkomst, geschillen, en enkele slotbepalingen.

3. Benutting van de spaceboxen

Titel
Evaluatie spaceboxen

3.1 Doelgroep

De cliënten die in de spacebox zorgwoningen wonen, krijgen enkele uren per week individuele woonbegeleiding op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Er moet dus een zorgvraag zijn. Dit is niet bij iedereen bekend. De sociale wijkteams verwijzen wel mensen met een acute huisvestingsvraag door naar Triade voor een spacebox, maar deze mensen hebben meestal geen baat bij woonbegeleiding door Triade.

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
7/23

De beide zorgaanbieders maken voor hun cliënten een inschatting of de spacebox een geschikte woonvorm voor hen is. Daarbij beoordelen hulpverleners of de cliënt in staat is om:

- met een beperkt aantal uren individuele begeleiding toe te kunnen;
- dicht op anderen te (leren) wonen;
- op termijn (begeleid) zelfstandig te wonen.

De spaceboxen zijn niet geschikt voor cliënten die niet aan alle drie de criteria voldoen. De hulpverleners maken deze inschatting op basis van hun expertise, er is geen geprotocolleerde indicatie. Nu alle spaceboxen bezet zijn, letten hulpverleners ook op de groepssamenstelling: als ze vermoeden dat de nieuwe bewoner tegenover of naast iemand komt te wonen waar hij of zij snel ruzie mee krijgt, wachten ze liever tot een andere spacebox verderop beschikbaar komt.

De beide zorgaanbieders hebben een iets andere doelgroep:

- de cliënten van het Leger des Heils stromen in vanuit beschermd wonen, dag- en nachtopvang of de crisisopvang. Zij hebben vaak een opeenstapeling van problemen, zoals dakloosheid, verslaving, psychische problemen, en justitiecontacten. De gemiddelde leeftijd wordt geschat op dertig jaar.
- de cliënten van Triade stromen in vanuit beschermd wonen of vanuit ambulante hulpverlening en hebben lichte verstandelijke beperkingen. Soms kampen ook zij met verslaving of psychische problemen. De gemiddelde leeftijd wordt iets ouder geschat, rond de veertig jaar.

De intentieovereenkomst meldt twee doelgroepen die tot op heden geen gebruik maken van de spaceboxen:

- Aanvankelijk was Triade voornemens om de spaceboxen te gebruiken voor cliënten die op basis van overgangsbepalingen in de Wet langdurige zorg (WLZ) Wmo-zorg zouden moeten krijgen. Dit is uiteindelijk niet gebeurd.
- Er is ook geen instroom geweest van voormalige jongeren uit de residentiële jeugdzorg. Op het moment leent de samenstelling van de bewoners zich daar volgens betrokkenen ook minder voor, maar zij sluiten niet uit dat dit wel kan gebeuren.

Alle ingestroomde cliënten komen uit Almere. De zorg wordt betaald vanuit gemeentelijke middelen, dus niet vanuit de centrumgemeentefunctie. De spaceboxen zijn daarom ook bedoeld voor Almeerse cliënten. Betrokken partijen sluiten niet uit dat mensen uit de regio er gebruik van kunnen maken als er ooit leegstand mocht dreigen.

3.2 Instroom, doorstroom, uitstroom en bezetting

De eerste bewoners betrokken hun spacebox op 1 april 2016. Het staatje in figuur 1 toont dat:

- er in 2016 leegstand is geweest. In 2017 is er geen leegstand meer.
- er al uitstroom is geweest naar begeleid zelfstandig wonen;
- enkele cliënten toch niet op hun plaats waren in de spaceboxen en weer terugstroomden of uit huis geplaatst werden;
- niet alle cliënten dagbesteding hebben.

De leegstand in 2016 was voorzien en baart de betrokkenen geen zorgen, temeer daar er in 2017 geen leegstand meer is. Het Leger des Heils spreekt zelfs van een wachtlijst. De aanvankelijke leegstand had ook te maken met zorginhoudelijke overwegingen. Triade wilde niet veertien cliënten in één keer laten intrekken, maar de woningen geleidelijker laten volstromen om de stabiliteit en rust voor de cliënten te kunnen borgen.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
8/23

figuur 1: gebruik spaceboxen april 2016 – juni 2017

	Leger des Heils	Triade
Beschikbare woonunits	2016: 15 2017: 16	2016: 14 2017: 13
Totaal ingestroomd	21	16
Totaal uitgestroomd naar (begeleid) zelfstandig wonen	2	2
Uitval/ terug naar beschermd wonen/ uithuisplaatsing	3	1
Bezettingsgraad ^a	2016: 73% 2017: 100%	2016: 81% 2017: 100%
Gebruik begeleiding	3 uur per week individueel	4 uur per week individueel
Dagbesteding	± 8 van de 16 hebben 4 dagdelen per week geïndiceerde dagbesteding, de rest heeft betaald of vrijwillig werk via andere kanalen (niet vanuit gemeente gefinancierd)	2 cliënten hebben 7 dagdelen per week arbeidsmatige dagbesteding; 3 cliënten hebben betaald werk

a In 2016 konden 15 respectievelijk 14 woningen elk 9 maanden bezet worden. Als alle 15 respectievelijk 14 woningen alle negen maanden bezet zijn, is de bezettingsgraad 100%. De bezettingsgraad in 2016 wordt berekend als: $100\% - \frac{\text{totaal aantal maanden leegstand} \times 100\%}{\text{aantal woningen} \times 9 \text{ maanden}}$

4. Doelen en randvoorwaarden

In hun eigen woorden benoemden de betrokkenen een vijftal doelen die naderbij gebracht worden door de spacebox–zorgwoningen (figuur 2). De spaceboxen zijn goedkope huurwoningen, waar in Almere een groot tekort aan is, en niet alleen voor mensen met een zorgvraag. In het bijzonder wordt dit project gezien als een middel dat mensen die anders niet goed kunnen uitstromen uit residentiële voorzieningen helpt bij het opbouwen van een zelfstandig en minder afhankelijk bestaan. Secundaire belangen zijn dat de gemeente tegemoet wilde komen aan zorgen van corporaties betreffende het huisvesten van ‘lastige groepen’, en de beheerder die aangaf hiermee niet in de eerste plaats een winst oogmerk te hebben, maar om iets te kunnen betekenen voor de stad.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
9/23

figuur 2 door betrokkenen zelf benoemde doelen

Doel	Gemeente	Zorg- aanbieder	Beheerde r
Oplossen tekort aan goedkope huurwoningen	✓	✓	✓
Uitstroom bevorderen uit (dure) residentiële voorzieningen	✓	✓	
Tegemoet komen aan zorgen van corporaties dat zij steeds meer ‘lastige doelgroepen’ moeten huisvesten	✓		
Plek bieden waar ‘moeilijke doelgroepen’ zich kunnen voorbereiden op zelfstandig wonen		✓	
Iets betekenen voor de stad			✓

Deze belangen konden samengebracht worden in het realiseren van de spacebox zorgwoningen. Belangentegenstellingen ontstonden bij sommige voorwaarden voor het succesvol voortbestaan van het concept (figuur 3). De belangen lopen voor alle partijen parallel als het gaat om het voorkomen en beperken van overlast, maar bij de andere twee voorwaarden lopen de belangen uiteen. Over het exploitatierisico is veel te doen geweest, zowel in de aanloopperiode, als op het moment van schrijven.

figuur 3 voorwaarden per partij

Voorwaarde	Gemeente	Zorgaanbieders	Beheerder
Exploitatierisico	Bereid om zorg- en beheerskosten te dekken, mits doelen naderbij gebracht worden. Tot op zekere hoogte ook bereid om extra kosten te dekken. Zorgaanbieders en cliënten moeten wel de juiste prikkels krijgen om niet alle kosten onbeperkt op de gemeente af te wentelen.	Zoeken dekking voor te leveren zorg, leegstand, wanbetaling en schade	Kleine schadeposten en investeringen kunnen gedekt worden, maar niet bereid om risico te dragen op leegstand, wanbetaling en grote schade
Duur contract	Geen overweging geweest, bracht overwegingen zorgaanbieders en beheerder samen	Bedoeld als tijdelijke woningen, doorstroom binnen 1 tot 3 jaar	Woningen zijn in korte periode niet rendabel, langdurig contract van 10 jaar nodig.
Overlast	Alle partijen willen overlast beperken en vermijden		

5. Behoudpunten en succesfactoren

5.1 Wat goed gaat

- *Er is een nieuw aanbod in het zorglandschap*

Een dergelijke voorziening was er nog niet in Almere. Cliënten moesten direct vanuit een residentiële voorziening of een opvangvoorziening uitstromen naar zelfstandig wonen. Die stap is voor sommigen te groot om in één keer te nemen, zo stellen betrokkenen. De spaceboxen voorzien in dat hiaat.

- *Er zijn goedkope huurwoningen gerealiseerd*

De gemeente formeerde in 2015 een Taskforce wonen, die het tekort aan goedkope huurwoningen benoemde als één van de knelpunten in Almere. Het ging de Taskforce niet alleen om het realiseren van meer woningen voor bijzondere doelgroepen met een zorgbehoefte, maar voor alle burgers voor wie duurdere huurwoningen of koopwoningen niet bereikbaar waren. Met de spaceboxen is daar deels in voorzien.

- *Zorginhoudelijke kruisbestuiving*

Omdat hulpverleners van Triade en het Leger des Heils elkaar (bijna) dagelijks tegenkomen in het project, zien zij van elkaar hoe zij werken en omgaan met cliënten, die deels andere en deels dezelfde problemen hebben. Zij ervaren dat als waardevol en leerzaam.

- *Dagelijkse afstemming zorgaanbieders rondom cliënten*

Alle betrokkenen, niet alleen de zorgaanbieders zelf, merken dat de hulpverleners van het Leger des Heils en Triade goed met elkaar samenwerken:

“Het is niet zo dat als ik over een bewoner bel, dat ik dan te horen krijg: ‘oh dat is er een van [de andere partij]. Die is er nu niet, bel morgen maar terug.’ Ze kennen elkaars klanten echt.”

- *Dagelijkse afstemming rondom onderhoud en schade*

Betrokkenen vinden het belangrijk dat meldingen rondom schade en onderhoud snel worden opgepakt, en melden dat dit ook soepel verloopt. In het begin kon er volgens één informant nog wel eens gesteggeld worden over wie iets moest herstellen of opruimen, waardoor het soms lang duurde, maar dat is inmiddels verleden tijd.

- *Goede samenwerking bij overlast en leefbaarheidsproblemen*

Alle partijen zijn er op gebrand om overlast te beperken en men is bereid daarvoor een stapje extra te zetten, ook al zijn daarover geen (financiële) afspraken gemaakt. Te denken valt aan het plaatsen van drangers en spionnetjes of extra toezicht. Op het moment van schrijven is er goede samenwerking op het gebied van leefbaarheid en veiligheid met partijen in de buurt, waaronder met de wijkagent.

- *Betrokkenheid bij Odeonparkoverleg over buurtinitiatieven*

Verschillende partijen, waaronder (horeca-)bedrijven, politie, bewoners, de gemeente, en de zorgaanbieders hebben regelmatig overleg over buurtinitiatieven en leefbaarheid van het Odeonparkgebied. De betrokkenheid van de twee zorgpartijen bij dit overleg wordt gewaardeerd. Het Leger des Heils ziet ook de meerwaarde van dit overleg voor haar cliënten, die als betrokken buurtbewoners kunnen participeren in de buurt. Voor Triade heeft dit overleg minder waarde.

5.2 Succesfactoren

- *Spaceboxen zijn goedkoop*

De bouwkundige opzet van de spaceboxen, en het feit dat ze overgenomen konden worden van een derde partij die de bouwvergunning niet rond kreeg, maakt dat dit type woningen relatief goedkoop zijn. Dat maakt ze rendabel te exploiteren tegen een lage huur, een voorwaarde voor het slagen van het project.

- *Spaceboxen zijn geschikt voor tijdelijke huisvesting*

Hoewel de spaceboxen voldoen als volwaardige woonruimte, gaven alle betrokkenen aan dat de spaceboxen niet uitnodigen tot permanente bewoning. Daarvoor zijn de woningen te klein en zitten bewoners te dicht op elkaar. Dat maakt dat bewoners uit zichzelf al een prikkel hebben om te willen verhuizen naar een andere woonruimte. Dat strookt met het doel van het project als doorstroomwoningen.

- *Kantoorunit in complex*

Het kantoor in het complex blijkt een noodzakelijke toevoeging te zijn. Het is belangrijk dat er een hulpverlener laagdrempelig en dichtbij aanwezig is. Daarmee is

hij of zij niet alleen aanspreekpunt voor de bewoners, maar ook voor omwonenden, politie en gemeente. De hulpverlener fungeert daarmee niet alleen als individueel begeleider, maar kan ook een ‘huismeestersrol’ vervullen voor allerlei zaken die het complex en haar bewoners direct aangaan.

- *Opzet als pilot*

Het project is opgezet als ‘pilot’, een proef om te leren hoe vergelijkbare projecten in de toekomst opgezet kunnen worden. De betrokkenen gingen aan de slag met het idee: “We beginnen vast en zien wel waar we tegenaan lopen.” Deze houding heeft achteraf gezien ook tot de nodige frustraties geleid, zoals in hoofdstuk 6 hierna zal blijken, maar de grondhouding was dat men eventuele problemen gaandeweg wel zou oplossen. Een dergelijk basisvertrouwen is nodig om het project van de grond te krijgen.

- *Enig bedrijfsrisico incalculeren*

Alle betrokkenen zijn zich ervan bewust dat de doelgroep moet toegroeien naar zelfstandig wonen en daarom soms dingen doet die schade of overlast veroorzaken of in strijd zijn met de wet. Ze nemen incidenten wel serieus, maar zien daarin niet meteen aanleiding om het project te sluiten of ingrijpend te wijzigen. Dit is een belangrijke voorwaarde voor het welslagen van het project.

- *Snelle aanpak overlast en schade*

Alle betrokkenen wijzen er op dat goed beheer van het complex en de omgeving van belang zijn voor voortzetting en slagen van het project. De gedachte is dat meldingen snel opgepakt moeten worden om verloedering te voorkomen, zowel met het oog op de veiligheid, hygiëne en ontwikkeling van de cliënten zelf, als voor de directe burens en de woonomgeving.

- *Winstoogmerk niet eerste prioriteit*

De vastgoedbeheerder is een commerciële partij die iets wil betekenen voor de huisvesting van ‘moeilijke doelgroepen’. Dit betekent dat deze het project rendabel en tegen zo min mogelijk risico’s wil exploiteren, maar het maximaliseren van winst niet op de eerste plaats heeft staan. Als dat wel het geval was geweest, was de vastgoedbeheerder waarschijnlijk niet geïnteresseerd geweest in het huisvesten van deze doelgroep en was het volgens de informant ook minder makkelijk geweest om afspraken te maken over het beheer en afhandeling van overlast en schade.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
11/23

6. Verbeterpunten en risicofactoren

Titel
Evaluatie spaceboxen

6.1 Verbeterpunten

Datum
17 augustus 2017

- *Moeizame aanlooperperiode*

De les die de meeste betrokkenen hebben getrokken, is dat de aanlooperperiode “geen schoonheidsprijs” verdiende. Bij een volgend vergelijkbaar project moeten niet alleen afspraken gemaakt worden over de huisvestingskant, maar ook de financiële afspraken met zorgaanbieders moeten zo goed mogelijk uitonderhandeld zijn voordat daadwerkelijk gestart wordt. Beide zorgaanbieders, maar in het bijzonder Triade, hadden aarzelingen bij de constructie, waardoor er langslpende onderhandelingen volgden. Door hier onvoldoende rekening mee te houden kwam bijvoorbeeld de vastgoedbeheerder in een lastig parket. Deze moest de woningen opleveren voor de eerste bewoner, maar tot een uur voor de feestelijke opening was de overeenkomst met Triade nog niet getekend.

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
12/23

- *Afstemming verschillende diensten en afdelingen binnen de gemeente*

Volgens de meeste betrokkenen bleek het lastig om de weg te vinden binnen de gemeente te vinden: “Er is niet één gemeente.” In hun beleving trokken DSD, PBS en DSO ook niet gezamenlijk op en moesten zij zien uit te vinden wie ze voor welke vraag moesten benaderen.

- *Vuilophaal*

In de eerste maanden was de vuilophaal in het gebied onvoldoende geregeld. Dit gaf overlast van afvaldumping en zwerfvuil.

- *Leefbaarheid en veiligheid aanvankelijk onvoldoende betrokken*

Hoewel PBS vanaf het begin bij het project betrokken was, gaf de gebiedsmanager aan dat zij te laat betrokken werd. Ook de wijkagent was volgens haar aanvankelijk onvoldoende betrokken.

- *Financiering ‘huismeestersfunctie’*

De woonbegeleiders die het kantoor bemannen, vervullen ook taken die niet te declareren zijn op individuele cliënten. Te denken valt aan het beantwoorden van vragen van buurtbewoners of de wijkagent, of van cliënten van de andere zorgaanbieder in het complex. Deze taken worden niet gefinancierd, terwijl de huismeestersrol van groot belang is voor het slagen van het project (zie §5.2 hiervoor). Het gaat naar schatting om tien uur per week. Inmiddels is dit probleem onderkend en zal het Leger des Heils hiervoor op korte termijn een vergoeding krijgen en deze delen met Triade.

- *In aanvang: doorlooptijd beschikkingen*

Aanvankelijk duurde het lang voordat de beschikking voor begeleiding voor de cliënten geregeld was. Inmiddels is het zo geregeld dat het Leger des Heils zelf de indicatie stelt, en dat de gemeente (DSD) dan meteen de beschikking regelt. Dit functioneert naar tevredenheid. Voor Triade bestaat deze constructie niet.

- *Dagbesteding*

Zoals blijkt uit figuur 1 (hoofdstuk 2) hebben niet alle bewoners dagbesteding. In het bijzonder voor de cliënten van Triade is er te weinig arbeidsmatige dagbesteding. Betrokkenen geven aan dat dit verschil tussen Triade en Leger des Heils te maken kan hebben met het feit dat Triade niet zo’n directe lijn met de gemeente heeft als het Leger des Heils.

6.2 Risicofactoren

- *Uitstrooimogelijkheden*

De spacebox–zorgwoningen zijn bedoeld als doorstroomwoningen. Het project loopt het risico ‘dicht te slibben’ indien er onvoldoende goedkope huurwoningen zijn waar de cliënten naartoe kunnen uitstromen om zelfstandig te gaan wonen. Sommige betrokkenen maken zich hier zorgen over. In theorie zou een ‘omklapconstructie’ een alternatief zijn. Hierbij huurt eerst de zorginstelling van de vastgoedbeheerder, en na verloop van tijd huurt de cliënt zelf. Volgens betrokkenen is dit echter onwenselijk omdat de spacebox–woningen volgens hen niet geschikt zijn voor zo’n constructie.

- *Zorgaanbieder vervult dubbelrol*

Er zijn in Nederland veel voorbeelden van vergelijkbare constructies waarbij de zorgaanbieder ook de (onder–)verhuurder is van bijvoorbeeld een woningcorporatie. Het Leger des Heils heeft hier al veel ervaring mee en sluit daarvoor een

zorgleveringsovereenkomst af die samen te vatten valt met het motto “geen zorg– geen huur en geen huur– geen zorg”. Desondanks had en heeft Triade aarzelingen bij deze dubbelrol, bijvoorbeeld omdat het huurcontract dan opgezegd moet worden wanneer de cliënt geen zorg meer nodig heeft of wil.

- *Kosten schade*

In de overeenkomst zijn geen afspraken gemaakt over wie schade vergoedt. Logischerwijs is dit de bewoner die de schade veroorzaakt, alleen hebben de bewoners meestal weinig inkomen, schulden, en andere prioriteiten. In de praktijk komt het vergoeden van schade dus neer op hetzij de zorgpartijen, hetzij de gemeente, hetzij de vastgoedbeheerder. Anderzijds is het ook onwenselijk als er geen prikkel zou zijn om schade te voorkomen, wat het geval zou zijn als de gemeente een ‘blanco cheque’ uitschrijft.

- *Risico wanbetaling*

Doordat de zorgaanbieder de woning onderverhuurt, is de zorgaanbieder de eerste die risico loopt als een bewoner de huur niet betaalt. Triade eiste daarom van cliënten dat zij bewindvoering moeten accepteren als ze een spaceboxwoning willen betrekken, maar de rechter heeft onlangs bepaald dat dit geen eis mag zijn. De zorgaanbieder heeft dan alleen nog gedwongen huisuitzetting als instrument.

- *Locatie*

Sommige betrokkenen uitten hun twijfel bij de locatie van het project: het ligt bij de Blowboot en bij een bekende ‘hangplek’ waar criminelen elkaar ontmoeten. Bovendien worden in het Odeonparkgebied andere kwetsbare groepen als statushouders gehuisvest, waardoor het risico op een minder leefbare buurt bestaat. Ook maken sommige studenten in het complex gebruik van de diensten van drugsdealers, die hun afzetmarkt makkelijk kunnen uitbreiden naar de zorgwoningen aan de overkant.

Andere betrokkenen stellen dat de locatie juist geschikt is omdat het op loopafstand is van alle voorzieningen van het stadscentrum. Voor bewoners van de zorgwoningen is dat belangrijk om zich zelf te kunnen redden. Het risico zit hem volgens hen niet zo zeer in de locatie, als wel in de concentratie van doelgroepen op één plek die types als drugsdealers aantrekken.

- *Feedback over bezetting, leegstand, financiën, doelgroep*

De gemeente had wel zicht op aantallen cliënten en leegstand van het Leger des Heils, maar wist niets over de cliënten van Triade. Daardoor ontbreekt zicht op het project en knelpunten die mogelijk eerder gesignaleerd hadden kunnen worden. Aanvankelijk hadden gemeente en de zorgaanbieders regelmatig overleg over knelpunten en voortgang. Later nam de frequentie af.

- *Bewoners moeten kunnen omgaan met wisselingen in groep*

In dit project is het laveren tussen toewerken naar zelfstandigheid en het bieden van een stabiele leefomgeving. Door de opzet als doorstroomwoning is er dynamiek in de samenstelling van de groep. De wisselende samenstelling kan soms spanningen teweegbrengen bij individuele bewoners of in de groep.

- *Dagbesteding in de zomer*

Verschillende betrokkenen gaven aan zich zorgen te maken over overlast als de bewoners geen dagbesteding hebben en het mooi weer wordt. Ze verwachten dat bewoners die niks te doen hebben zich dan meer –al dan niet onder invloed– buiten gaan ophouden, waardoor andere buurtbewoners zich minder veilig voelen.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
13/23

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Doelbereik

Bij alle in hoofdstuk 4 benoemde doelen en voorwaarden zijn argumenten te noemen die een positief eindoordeel mogelijk maken, maar bij elk daarvan kunnen ook kritische kanttekeningen geplaatst worden (figuur 4).

figuur 4 conclusies ten aanzien van door betrokkenen zelf benoemde doelen en voorwaarden

Doelen	+	–
	(argumenten ten gunste van positief oordeel)	(kritische kanttekeningen)
Oplossen tekort aan goedkope huurwoningen	Er zijn 29 goedkope huurwoningen gerealiseerd	Tijdelijke woningen zijn ook een tijdelijke oplossing.
Uitstroom bevorderen uit (dure) residentiële voorzieningen	Er zijn in totaal 37 mensen uit andere voorzieningen ingestroomd naar spaceboxen. Vanuit de spaceboxen zijn er vier mensen uitgestroomd naar (begeleid) zelfstandig wonen).	Onduidelijk is hoe groot de uitstroom uit residentiële voorzieningen geweest zou zijn zonder de spaceboxen. Ook is onduidelijk hoeveel instroom vanuit dag- en nachtopvang naar residentiële opvang is voorkomen door de spaceboxen.
Tegemoet komen aan zorgen van corporaties	Woningen zijn gerealiseerd met een commerciële partij.	Corporaties zijn niet betrokken in deze evaluatie
Plek bieden waar 'moeilijke doelgroepen' zich kunnen voorbereiden op zelfstandig wonen	Er is een nieuw aanbod in het zorglandschap gerealiseerd, waardoor een groep een beter passend aanbod heeft gekregen.	Enkel vielen uit (fig 1): voor hen bleek de voorziening toch niet te passen. De kosten voor begeleiding vallen duurder uit dan verwacht door de groeps- en omgevingsdynamiek, zie §7.2.
Iets betekenen voor de stad	Er zijn woningen gerealiseerd voor een groep die doorgaans moeilijk te huisvesten is	Niet alle commerciële ontwikkelaars zullen een dergelijk project willen aangaan. Ook corporaties staan niet te dringen voor dergelijke projecten.
Voorwaarden		
Exploitatierisico	De gemeente heeft een deel van de risico's op zich genomen.	Er zijn nog steeds discussies over vergoeding van schade en wanbetaling.
Tijdelijke bewoning	Er zijn mensen uitgestroomd	Uitstroom is mede afhankelijk van beschikbaarheid van goedkope huurwoningen. Doelgroep moet kunnen omgaan met wisselende groepssamenstelling.
Beperken overlast	Alle partijen zijn tevreden over samenwerking tbv overlastbeperking.	Er zijn twijfels over de concentratie van veel 'zwakkere' groepen in een klein gebied. Niet alle bewoners hebben voldoende zinvolle dagbesteding. Dagbesteding kan een beschermende factor zijn tegen overlastgevend gedrag.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
14/23

7.2 Een nieuw aanbod in het zorglandschap

Vóórdat de spacebox–zorgwoningen er waren, moest de doelgroep vanuit een residentiële voorziening of een nachtopvang in één keer de stap maken naar zelfstandig wonen. Volgens betrokkenen was die stap voor velen te groot, waardoor mensen onnodig lang in een residentiële voorziening bleven wonen of snel weer terugvielen naar dakloosheid of residentiële zorg. Door de spacebox– zorgwoningen is een tussenstap gecreëerd, waar mensen volgens betrokkenen beter kunnen leren om zelfstandig te wonen dan in een residentiële setting of in begeleid zelfstandig wonen. Door deze tussenstap wordt, zo stellen zij, uitstroom naar zelfstandig wonen vergroot.

Het verifiëren of falsifiëren van deze stelling is geen onderwerp van deze evaluatie. Wel zij opgemerkt dat vanuit de ‘Housing First’ benadering kritiek is gekomen op de ‘woonladder–benadering.’ Deze –in Nederland dominante– benadering is zo genoemd omdat cliënten vanuit een residentiële setting via verschillende woon–/zorgvormen ‘opklimmen’ naar zelfstandig wonen. Het punt dat hier relevant is, is dat een nieuw aanbod in het zorglandschap niet paste in de financieringsafspraken die de gemeente al eerder met de zorgaanbieders had gemaakt. Het knelpunt zat hem in het bijzonder in de hogere uurtarieven die nodig zijn voor de woonbegeleiders en in de financiering van de ‘huismeesterfunctie’.

Informanten beargumenteren het hogere uurtarief doordat voor het spacebox–project ervaren woonbegeleiders nodig zijn die kunnen omgaan met bewoners die geen blad voor de mond nemen: er zijn in de woorden van een informant “stevige begeleiders” nodig. Dat heeft te maken met de groepsdynamiek die in de spaceboxwoningen ontstaat: individueel zijn de bewoners veelal goed te begeleiden, maar in de context van de spaceboxwoningen komt een aantal factoren bij elkaar die de begeleiding wat lastiger maken:

- de spaceboxwoningen zijn klein, gehorig en staan dicht op elkaar, waardoor bewoners eerder overlast van elkaar kunnen ervaren;
- de bewoners van de spacebox zorgwoningen zijn volgens betrokkenen impulsiever en minder sociaal vaardig dan de ‘gemiddelde Almeerder’, waardoor sneller ruzies ontstaan;
- de directe omgeving biedt prikkels en verleidingen (drugs) waardoor het volgens sommige betrokkenen voor bewoners niet makkelijker wordt om een geregeld bestaan op te bouwen.

In theorie zou ook een lager betaalde kracht de huismeestersfunctie kunnen waarnemen. In de praktijk is de huismeestersfunctie echter een onmisbaar deel van het werk van de woonbegeleider: de functie behelst veelal het bemiddelen of ingrijpen bij overlast en incidenten, waarvoor de eerder genoemde ‘stevige begeleider’ nodig is die de groep goed kent.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
15/23

7.3 Aanbevelingen

De meest voor de hand liggende aanbevelingen zijn het behouden of versterken van wat al goed gaat, in het bijzonder

- de samenwerking rondom overlast en onderhoud,
- de dagelijkse samenwerking tussen zorgaanbieders en individuele hulpverleners, en
- de flexibele houding om werkendeweg te leren.

Evenzo volgen uit de verbeterpunten en risicofactoren een aantal aanbevelingen die hier nader uitgewerkt worden.

- *Verstrek een deel van de bijstandsuitkering in natura*

Deze aanbeveling volgt uit het besproken risico op wanbetaling. De gemeente kan de huur direct vanuit de bijstandsuitkering aftrekken en overmaken naar de zorgaanbieder. Ook als deze uitbetaling in natura alleen op vrijwillige basis mogelijk blijkt te zijn, kunnen hiermee risico's op huurachterstand verkleind worden.

- *Maak afspraken over de financiering van de huismeestersfunctie*

De woonbegeleiders verrichten meer taken dan alleen de individuele woonbegeleiding, die onmisbaar zijn voor het slagen van het project. Deze extra taken worden echter niet betaald. Het is aan te bevelen om dat wel te doen.¹

- *Verkort de lijnen tussen gemeente en Triade*

Er bleken tijdens de evaluatie een aantal opvallende verschillen tussen de positie van het Leger des Heils en die van Triade. Zo wist de gemeente op het moment van interviewen niets van de cliënten van Triade en wel van die van het Leger des Heils. Triade gaf aan dat het moeilijk was om beschikkingen voor dagbesteding te krijgen, en het Leger des Heils niet. Ook doet het Leger des Heils in principe zelf de indicatie en is het verstrekken van beschikkingen voor de gemeente meer een administratieve handeling, terwijl cliënten van Triade een andere route doorlopen. Betrokkenen gaven aan dat dit verschil veroorzaakt wordt doordat de gemeente een andere (subsidie-)relatie heeft met het Leger des Heils dan met Triade. Het gelijkschakelen van de relatie met Triade kan belemmeringen wegnemen, zicht op de doelgroep verbeteren, en processen versnellen.

- *Verbeter cijfermatige feedback*

Het staatje in figuur 1 (§3.2 hiervoor) is eenmalig gemaakt in het kader van deze evaluatie, maar is niet een regelmatig terugkerend onderwerp van gesprek. Een aantal van de knelpunten hadden mogelijk eerder gesignaleerd kunnen worden als dat wel het geval was geweest.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
16/23

¹ Op het moment van schrijven heeft de gemeente –zij het nog niet in een formele beschikking- toegezegd om tien uur per week te vergoeden voor het invullen van de huismeestersrol.

Bijlage: intentieovereenkomst spaceboxen Odeonstraat

Intentieovereenkomst

Ontwikkeling en beheer tijdelijke spaceboxen Odeonstraat Almere-Stad
9 maart 2016

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
17/23

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Almere, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Herrema, wethouder en portefeuillehouder ruimte, wonen en wijken, hierna te noemen **de gemeente**;
2. Creative Living BV, ingeschreven in het register van de KvK onder nummer 63840197, gevestigd te Lelystad en kantoorhoudend te Hollandse Hout 261, 8244 GM, en te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Kips, directeur, hierna te noemen **Creative Living**;
3. Van der Linden Vastgoedmanagement BV, ingeschreven in het register van de KvK onder nummer 30935838, (vestigingsnr. 000017308313) gevestigd te Almere en kantoorhoudend Randstad 23-1, 1314BN, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Visser, directeur, hierna te noemen **Van der Linden Vastgoedmanagement**;
4. Stichting Leger des Heils Welzijn en gezondheidszorg, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aan de Spoordreef 10, 1315 GN Almere, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41208154, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Vader, voorzitter Stichtingsdirectie en de heer H.M. van Teijlingen, Stichtingsdirecteur, hierna te noemen Leger des Heils en
5. Stichting Boschhuis, ingeschreven in het register van de KvK onder nummer 41200271, gevestigd te Lelystad en aldaar kantoorhoudend te Grietenij 17-5, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr. drs. M.A.M Adriaansens, bestuurder, hierna te noemen **Triade**.

Hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**.

OVERWEGENDE:

1. **dat** partijen constateren dat: dak- en thuislozen die uit de maatschappelijke opvang stromen, jongeren die uitstromen uit de residentiële jeugdzorg, mensen met MPT of VPT (vormen van scheiden van wonen en zorg), bewoners van Almere die begeleiding nodig hebben in verband met hun verstandelijke beperking en uitstromers uit de Wet langdurige zorg (WLZ) nog (tijdelijk) behoefte hebben aan ambulante begeleiding en dagbesteding terwijl er voor hen te weinig kleine en betaalbare huisvesting beschikbaar is in Almere;
2. **dat** partijen, in het belang van deze doelgroepen maar ook als voorbeeld voor navolgbare initiatieven in Almere, bereid zijn voor zowel tijdelijke huisvesting als beheer en passende begeleiding te zorgen;
3. **dat** partijen constateren dat, in het belang van voornoemde doelgroepen en omwonenden, de leefbaarheid het meest gediend is bij een mix van doelgroepen en dat daarom de woonruimtes gelabeld worden voor de in sub 1 van deze considerans genoemde doelgroepen en studenten;
4. **dat** Creative Living bouwkundige aanpassingen doorvoert zodat van het gehele project met twee gebouwen één gebouw met 36 verhuurbare woonruimtes geheel verhuurd kan worden aan studenten en het andere gebouw met 30 verhuurbare woonruimtes verdeeld wordt over 15 cliënten van Leger des Heils en 14 cliënten voor Triade.
5. De laatste verhuurbare woonruimte zal door zowel Triade als het Leger des Heils gebruikt gaan worden als gezamenlijke kantoor- en inloopunit voor op de locatie verblijvende cliënten van beide zorgaanbieders;

6. **dat** partijen de aanvullende huisvesting beschouwen als 'doorstroomwoning' hetgeen inhoudt dat de cliënten van Leger des Heils en Triade in een volgende fase naar zelfstandigheid zitten en naar verwachting na 1 tot maximaal 3 jaar doorstromen naar zo zelfstandig mogelijke huisvesting en dat de studenten zullen worden verplicht om binnen (6) maanden na beëindiging van hun studie door te verhuizen naar andere huisvesting;
7. **dat** Leger des Heils en Triade hun cliënten direct mogen toewijzen conform het besluit experiment toewijzing/woonruimteverdeling van zorgwoningen van het College van B&W dd 27 oktober 2015;
8. **dat** Van der Linden Vastgoedmanagement de huurders voor de studentenhuysvesting via WoningNet voorgedragen krijgt;
9. **dat** Leger des Heils en/of Triade na 10jaar de afspraken zondermeer kunnen beëindigen en de gemeente alsdan de mogelijkheid heeft om met een andere zorgpartij of zorgpartijen afspraken te maken over de voordracht en begeleiding van cliënten dan wel de mogelijkheid heeft om de vrijkomende woonruimtes voor andere doelgroepen te labelen;
10. **dat** de gemeente binnen de bestaande beleids- en financiële kaders voor dit project continuïteit van zorg garandeert ten behoeve van Leger des Heils en Triade;
11. **dat** partijen zich inspannen om de eerste verhuringen, inplaatsingen en inhuizingen in maart 2016 van start te laten gaan en voorafgaand daaraan alle benodigde maatregelen verricht zullen hebben;
12. **dat** partijen elkaar en de omwonenden tijdig informeren over het beheer en voortschrijdende inzichten en bereid zijn snel te handelen bij vragen en/of klachten;
13. **dat** - tenslotte - Triade haar zorgen heeft geuit omtrent het kunnen nakomen van bepaalde in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen;
14. **dat** de gemeente daarom ten behoeve van Triade artikel 7 heeft toegevoegd.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
18/23

KOMEN TER UITVOERING HIERVAN HET VOLGENDE OVEREEN:

Definities en bijlagen:

- a. **Ambulante begeleiding en dagbesteding:** Begeleiding in een setting waarbij de cliënt buiten een zorginstelling woont, en op regelmatige basis begeleiding aan huis ontvangt van de betrokken zorginstelling. Onder begeleiding wordt verstaan het geven van (beroepsmatige) ondersteuning op het terrein van structuur, dagritme en praktische hulp bij taken zoals huishouden en administratie, gericht op het bevorderen, behouden en vergroten van de zelfredzaamheid van mensen met een ernstig regieverlies of een ernstig invaliderende aandoening of beperking. Dagbesteding omvat activiteiten gericht op activering van cliënten en bestaat onder meer uit niet-arbeidsmatige dagbesteding, vrijblijvende vormen van dagbesteding, niet-vrijblijvende vormen van dagbesteding en toeleiding tot arbeid.
- b. Beëindiging studie: hieronder wordt verstaan de situatie waarin niet langer aanspraak gemaakt wordt en/of kan worden gemaakt op onderwijs, ongeacht de reden daarvoor.
- c. Huisvestingsvergunning: hetgeen daaronder wordt verstaan in de Huisvestingsverordening Almere 2015 en de Huisvestingswet 2014.
- d. Maatschappelijke opvang: Het tijdelijk bieden van onderdak, begeleiding, informatie en advies aan personen die door een of meer problemen, al dan niet gedwongen, de thuissituatie verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
- e. Residentiële Jeugdzorg: Residentiële Jeugdzorg biedt een jeugdige verblijf met een passend pedagogisch klimaat in een accommodatie van een jeugdhulpaanbieder. Residentiële Jeugdzorg dient ter vervanging van de gezinssituatie en wordt ingezet als de oorspronkelijke leefsituatie niet meer acceptabel is of intensieve jeugdhulp aan de jeugdige verblijf noodzakelijk maakt.

- f. Student/studenten: woningzoekenden die studeren aan een instelling voor MBO, HBO of universiteit waarvan zij een inschrijvingsbewijs kunnen overleggen, waarbij voor de rangorde bij toewijzing het bepaalde in artikel 20 van de Huisvestingsverordening Almere 2015 van toepassing is.
- g. Urgentieverklaring: de schriftelijke verklaring dat voorziening in de behoefte aan woonruimte voor de woningzoekende dringend noodzakelijk is.
- h. Zorgcontinuïteit: De situatie waarbij de gemeente binnen de bestaande beleids- en financiële kaders borgt dat de zorg (met inbegrip van begeleiding en/of dagbesteding) aan betrokken cliënten en door betrokken zorginstellingen gehandhaafd blijft.
- i. Zorginstelling: de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde zorginstellingen

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
19/23

DE VOLGENDE BIJLAGEN MAKEN ONDERDEEL UIT VAN ONDERHAVIGE OVEREENKOMST:
Bijlage I Financiële onderbouwing

Artikel 1 Aanleiding en ambitie

1. Partijen stellen vast dat de doorstroom en uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang, residentiële jeugdzorg, Wet langdurige zorg en voor inwoners van Almere die begeleiding nodig hebben in verband met hun verstandelijke beperking ten gevolge van een optelsom van problemen stagneert. Naast het ontbreken van voldoende en beschikbare kleine en betaalbare woonruimtes, weten de meeste uitstromende cliënten niet of moeilijk zelf voor zelfstandige huisvesting te zorgen. Daarnaast kampt een deel met (soms aanzienlijke) schulden en heeft men, richting definitieve zelfstandigheid, nog behoefte aan ambulante begeleiding en dagbesteding.
2. Partijen stellen tevens vast dat er een grote behoefte aan kleine, betaalbare en zelfstandige woonruimtes is voor andere groepen Almeerders, zoals studenten.
3. Partijen willen aan deze brede maatschappelijke opgave een bijdrage leveren door de ontwikkeling inclusief het beheer van twee tijdelijke gebouwen met 66 zelfstandige woonruimtes voor de onder lid 1 en 2 genoemde doelgroepen. Partijen zien een meerwaarde in deze mix.
4. Partijen willen met deze bijdrage een eerste aanzet geven voor een bestendige toevoeging aan de woningvoorraad voor uitstroom uit de zorg en andere groepen die op kleine en goedkope woonruimte zijn aangewezen. De ervaringen die hierbij worden opgedaan kunnen zo input leveren voor andere en volgende projecten in Almere.

Artikel 2 Woningtoewijzing

1. Om uitvoering te geven aan de in artikel 1 uitgesproken ambitie heeft de gemeente Almere op 27 oktober 2015 het besluit genomen om, op basis van artikel 28 van de Huisvestingsverordening Almere 2015, 30 zorgwoningen in één van de twee tijdelijke gebouwen aan de Odeonstraat, buiten de urgentiecommissie en WoningNet om, te laten verhuren aan uitstromende cliënten van zorginstellingen. Als voorwaarden hiervoor zijn gesteld dat de zorginstellingen contractpartijen van de gemeente zijn, dat de zorginstellingen alleen cliënten voor deze zorgwoningen voordragen die aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring voldoen en dat de zorginstelling de zorgwoningen enkel verhuurt aan cliënten aan wie een urgentieverklaring en huisvestingsvergunning is verleend.
2. De resterende 36 woonruimtes in het andere tijdelijke gebouw aan de Odeonstraat worden gelabeld voor studenten. De vigerende voorwaarden voor een huisvestingsvergunning zijn hierbij van toepassing. De woningtoewijzing loopt via de reguliere weg, i.c. via WoningNet.

Artikel 3 Doorstroming

1. Partijen zetten zich in om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. In dit verband merken zij de woonruimtes aan als doorstroomwoning, hetgeen betekent dat studenten verplicht zullen worden (c.q. 'zijn') de woonruimte te verlaten uiterlijk 6 maanden na beëindiging van hun studie en dat de zorginstellingen in samenwerking met de wijkteams zich zullen inspannen om hun cliënten uiterlijk drie jaar na inplaatsing, maar bij voorkeur eerder, door te laten stromen naar een zo zelfstandig mogelijke woonruimte.
2. Cliënten van de zorgwoningen kunnen op het moment dat zij doorstromen naar een zo zelfstandig mogelijke woonruimte beroep doen op de urgentieregeling, indien nog onvoldoende inschrijfduur is opgebouwd.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
20/23

Artikel 4 Verantwoordelijkheden

1. Creative Living is eigenaar van beide gebouwen, ontwikkelt beide gebouwen, zorgt voor de bouwkundige aanpassingen aan de gebouwen voorafgaand aan eerste oplevering en verhuurt, op verzoek van beide zorginstellingen en via één verhuurovereenkomst van het eerste gebouw 14 zorgwoningen aan Triade, via één verhuurovereenkomst 1 zorgwoning aan Triade en het Leger des Heils gezamenlijk en de andere 15 zorgwoningen eveneens via één verhuurovereenkomst aan Leger des Heils.
2. Van der Linden Vastgoedmanagement is beheerder van beide gebouwen en verzorgt vanuit deze hoedanigheid het beheer van 36 studentenwoningen en de collectieve ruimtes/voorzieningen in opdracht van Creative Living en het beheer van 30 zorgwoningen en de collectieve ruimtes/voorzieningen in opdracht van Triade en Leger des Heils. Onder beheer wordt verstaan: technisch beheer, administratief en financieel beheer en mutatiebeheer.
3. Triade huurt 14 zorgwoningen voor tien jaar. Triade draagt zorg voor de eventuele voordracht van cliënten die bij Triade uitstromen dan wel dreigen in te stromen. Deze voordracht vindt tijdig plaats, zodat bij mutatie maximaal 1 maand, maar bij voorkeur korter (of geen) sprake is van frictieeegstand. Tevens is Triade de aanbieder van ambulante begeleiding na maatschappelijke opvang en dagbesteding aan de eigen cliënten.
4. Leger des Heils huurt de helft van het gebouw, zijnde 15 zorgwoningen voor tien jaar. Leger des Heils draagt zorg voor de voordracht van cliënten. Deze voordracht vindt tijdig plaats, zodat bij mutatie maximaal 1 maand, maar bij voorkeur korter (of geen) sprake is van frictieeegstand. Tevens is Leger des Heils de aanbieder van ambulante begeleiding na maatschappelijke opvang en dagbesteding aan de eigen cliënten.
5. Triade en het Leger des Heils huren gezamenlijk één zorgwoning voor 10 jaar welke zal worden ingezet als kantoor/inloopunit ten behoeve van de ondersteuning en begeleiding - op locatie - van de in de overige 29 zorgwoningen verblijvende cliënten van Triade en het Leger des Heils.
6. De afspraken onder het derde en vierde en vijfde lid gelden enkel indien en voor zover met de desbetreffende zorginstellingen sprake is van een resultaat gestuurde subsidie verlening (RSV-traject). Wanneer op enig moment niet langer wordt voldaan aan die voorwaarde dan zal de gemeente, wanneer de zorginstelling de gemeente daar om heeft verzocht, in de plaats treden van de desbetreffende zorginstelling(en). Wanneer de gemeente vervolgens de bestemming en het beoogde gebruik van de in deze overeenkomst genoemde zorgwoningen wenst te veranderen zal zij daartoe niet overgaan dan na overleg met en goedkeuring van Creative Living.
7. De gemeente zal zich inspannen voor de afgifte van benodigde vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning met bestemming wonen en zorg. Tevens draagt de gemeente zorg voor continuïteit van zorg binnen de bestaande beleids- en financiële kaders. In dit verband staat de gemeente Almere garant voor de inkoop van de zorg vanuit bestaande kavels. Indien een of beide zorginstellingen na 10 jaar

om hen moverende redenen besluiten onderhavige afspraken niet te verlengen, dan behoudt de gemeente de mogelijkheid ofwel andere zorginstellingen aan te trekken ofwel de alsdan vrijkomende zelfstandige woonruimtes voor een andere doelgroep te labelen.

8. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid 7 eerste volzin is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordening- en bouw aanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht welke niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst. In dat geval zullen Partijen met elkaar in overleg treden over deze nadelige gevolgen teneinde te bezien of de afspraken zoals gemaakte in deze overeenkomst nog in redelijkheid nagekomen kunnen worden.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
21/23

Artikel 5 Financiën

1. De huurprijs van de woningen is vastgelegd in de huurovereenkomst tussen Creative Living en de zorgpartijen. Uitgangspunt hierbij is dat de subsidiabele huur voor cliënten de huurgrens voor personen ouder dan 23 jaar uit de Wet op de Huurtoeslag niet overschrijdt, alsmede dat de zorgpartijen deze huurprijs een op een moeten kunnen doorberekenen aan de cliënten die huren. Partijen in deze overeenkomst moeten met elkaar in overleg wanneer - bijvoorbeeld door wettelijke aanpassingen van de woonruimtewaardering - ruimte voor een hogere huurprijs dan de toepasselijke huurgrens zou ontstaan. De huurspecificatie is te vinden in Bijlage 1.
2. Indien een zorgpartij daarom verzoekt is de gemeente Almere bereid om, op basis van de Participatiewet, de mogelijkheid aan te wenden om aan de uitbetaling van bijstand de verplichting te verbinden dat in naam van de uitkeringsgerechtigde het college van B&W noodzakelijke betalingen uit de bijstand verricht of bijstand in natura verstrekt. Het college van B&W kan deze zogenoemde budgetteringsplicht opleggen als er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat de belanghebbende zonder hulp niet in staat is tot een verantwoorde besteding van zijn/haar uitkering, zoals de maandelijkse betaling van huur en/of zorgverzekering.
3. Voor het leveren van ambulante begeleiding en dagbesteding maken de gemeente Almere, Triade en Leger des Heils binnen de vigerende beleids- en financiële kaders nadere afspraken, waaronder reservering c.q.. oormerking van budgetten.
4. Van der Linden Vastgoedmanagement is gerechtigd om bij Triade en Leger des Heils een vergoeding voor beheerwerkzaamheden in rekening overeenkomstig het bepaalde in de huurspecificatie (bijlage 1). De gemeente vergoedt voor de dertig zorgwoningen de beheerkosten per woonruimte aan Triade en Leger des Heils door ophoging van de reguliere subsidie met het corresponderende, feitelijke bedrag.
5. De gemeente verstrekt jaarlijks aan Triade en aan het Leger des Heils, ieder voor de helft van het daarmee gemoeide bedrag, een (aanvullende) subsidie tot ten hoogste het bedrag van de in het desbetreffende jaar aan Creative Living - ten behoeve van de huur van de in artikel 4 lid 5 genoemde kantoor/inloopunit - verschuldigde huur en de overige, met die huur gepaard gaande, en uit deze overeenkomst voortvloeiende kosten.
6. De gemeente neemt de initiële kosten voor eerste verhuur van de dertig zorgwoningen tot een maximum bedrag van € 13.500,- voor haar rekening. De gemeente betaalt deze kosten aan Creative Living bij wijze van bevrijdende betaling uit hoofde van de huurovereenkomsten tussen Triade/Leger des Heils enerzijds en Creative Living anderzijds.
7. De dekking voor de kosten ten gevolge van bouwkundige maatregelen voorafgaand aan oplevering van de zorgwoningen is gevonden in de huur van zorgwoningen.

Artikel 6 Evaluatie en overleg

Partijen evalueren de voortgang van de samenwerking halfjaarlijks of zoveel eerder wanneer een of meer partijen hiertoe de behoefte hebben. De eerste evaluatie zal plaatsvinden een half jaar na de eerste inplaatsingen en inhuizingen. De evaluatie richt zich op de aanvoer, doorstroming, de combinatie van doelgroepen, de begeleiding en dagbesteding richting zelfstandigheid, de financiën en het dagelijks beheer dan wel op aanvullende onderwerpen indien gewenst door een of meer partijen.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
22/23

Artikel 7 Bijzondere bepalingen betreffende Triade

1. Partijen erkennen dat het Triade naar alle waarschijnlijkheid niet zal lukken om tijdig voldoende cliënten aan te leveren aan wie de 14 zorgwoningen van Triade kunnen worden verhuurd alsmede dat de eigen uitstroom WLZ dusdanig laag is dat er gedurende de looptijd van deze overeenkomst door Triade een risico aanwezig wordt geacht op leegstand van één of meer zorgwoningen welke langer kan duren dan strikt noodzakelijk.
2. Partijen komen in verband met het onder lid 1 bepaalde het volgende overeen:
 - a. op Triade rust de inspanningsverplichting om tijdig voldoende cliënten, als huurder van de zorgwoningen, aan Creative Living voor te dragen;
 - b. in aanvulling op een eventueel tekortschietend aanbod van voldoende cliënten vanuit Triade is het Leger des Heils bevoegd om eventueel extra uitstroom te genereren die alsdan ondergebracht zal worden in de zorgwoningen van Triade en waarbij het Leger des Heils voor die betreffende zorgwoning(en) alsdan aan Creative Living, bij wijze van bevrijdende betaling in de huurrelatie tussen Triade en Creative Living, de huurprijs/huurprijzen betaalt;
 - c. wanneer zowel Triade als het Leger des Heils onvoldoende cliënten kunnen voordragen die de zorgwoningen van Triade kunnen huren dan zal in overleg tussen Triade, het Leger des Heils en de gemeente gezocht worden naar een oplossing die zoveel mogelijk recht doet aan het bepaalde in- en de bedoeling van deze overeenkomst, waaronder het aanbieden van leegkomende woningen aan een derde (zorg)partij;
 - d. de gemeente zal de wijkteams attenderen op de mogelijkheid om passende cliënten via Triade voor te laten dragen als bewoners van de door Triade gehuurde zorgwoningen.
3. Partijen zullen, uiterlijk eens per half jaar of zoveel eerder als een van de partijen noodzakelijk acht, de voortgang van de op grond van dit artikel op partijen rustende verplichtingen evalueren.
4. Wanneer de onder lid 2 genoemde maatregelen niet leiden tot de hoogst mogelijk bezettingsgraad en de gemeente, uiterlijk zo mogelijk twee maanden maar in ieder geval één maand (behoudens plotseling overlijden van een zorgcliënt) voorafgaand aan een dreigende leegstand, voor die leegstand door Triade is gewaarschuwd dan zal de gemeente de met die frictieleegstand gemoeide kosten aan Triade vergoeden.

Artikel 8 Einde overeenkomst

1. Creative Living, Triade en Leger des Heils hebben de mogelijkheid om de overeenkomst na 10 jaar niet voor te zetten, en zullen de overeenkomst overigens te allen tijde tussentijds mogen beëindigen wanneer partijen gezamenlijk van mening zijn dat de resultaten uit een evaluatie daartoe aanleiding kunnen vormen. Het niet verder voort willen zetten van de overeenkomst ná de eerste 10 jaar wordt, uiterlijk een half jaar voor het einde van de eerste tienjaarstermijn, per aangetekend schrijven aan de gemeente Almere kenbaar gemaakt, zodat de gemeente Almere alle noodzakelijke maatregelen kan treffen om frictieleegstand te voorkomen.

Artikel 9 Geschillen

1. Partijen zullen regulier overleg voeren om de voortgang van deze overeenkomst te volgen en zo nodig bij te sturen.

2. Indien er geschillen, van welke aard en omvang dan ook, naar aanleiding van of op grond van onderhavige overeenkomst mochten ontstaan, daaronder mede begrepen die welke door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd en die na onderling overleg niet hebben geleid tot het oplossen van het geschil, dan zullen partijen die in eerste instantie trachten op te lossen met behulp van mediation, conform het alsdan geldende Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de gewone bevoegde rechter.

Titel
Evaluatie spaceboxen

Datum
17 augustus 2017

Kenmerk
O&S/MT

Versie
1.0

Pagina
23/23

Artikel 10 Slotbepalingen

1. Onderhavige overeenkomst heeft geen verdere strekking dan om de onderlinge samenwerking tussen ondergetekende partijen en die in verband daarmee aangegane intenties vast te leggen.
2. De inhoud van onderhavige overeenkomst, die van de overwegingen en van de bijlagen daaronder begrepen kan slechts worden gewijzigd en/of aangevuld indien ondergetekende partijen daartoe unaniem schriftelijk besluiten.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend op 9 maart 2016 te Almere,

Creative Living
Vastgoedmanagement

Van der Linden

Stichting Boschhuis

Gemeente Almere

Stichting Leger des Heils Welzijn en Gezondheidszorg Flevoland