



WONEN WELZIJN ZORG

De domeinen wonen en zorg raken meer en meer met elkaar vervlochten. Dat vraagt om extra aandacht voor de mens achter het huurcontract. En om nauwe samenwerking in de wijk.

In deze nieuwsbrief delen we hoe wij als WonenBregburg maatwerk leveren aan onze huurders. Hoe we de samenwerking opzoeken met (zorg)partijen die actief zijn in de wijk. Hoe we lijntjes leggen. En deze aantrekken. Met als doel: voor iedereen, met of zonder hulp- of ondersteuningsvraag, een veilig thuis in een leefbare wijk. Want alleen door deze opgave gezamenlijk op te pakken, krijgen we dat voor elkaar.

A photograph of two women standing outdoors in front of a residential building with trees. The woman on the left has long brown hair, is smiling, and has her arms crossed. She is wearing a light blue denim jacket over a floral patterned dress. The woman on the right has dark hair with bangs, is smiling, and has her hand on her hip. She is wearing a brown cardigan over a brown top and a brown cord skirt, with a colorful striped scarf. The background shows a row of houses and trees.

MAATWERK: BALANCEREN TUSSEN HOOFD EN HART

Wat heeft een huurder nodig in een woning en in de woonomgeving om er een thuis te vinden? Eigenlijk is dat de centrale vraag die Yasmin Verheij en Wendy Vlasblom zich telkens stellen. Als maatwerkadvisers bij WonenBreborg matchen zij kandidaten met een woning. En houden daarbij de leefbaarheid in de wijken scherp in de gaten.

“We moeten kunnen verantwoorden waarom we een huurder voorrang geven boven een andere kandidaat”, legt Yasmin uit. “Natuurlijk kijken we naar de huurprijs; een woning moet betaalbaar en passend zijn. Maar voor de doelgroep waar wij mee te maken hebben zijn locatie en de directe woonomgeving essentieel. We kijken altijd of dat aansluit bij de hulpvraag en of de leefbaarheid in de wijk niet onder druk komt te staan.”

MAATWERK: BALANCEREN TUSSEN HOOFD EN HART

WENDY



YASMIN



Puzzel leggen

Ze matchen kandidaten met een woning en wijk. Niet andersom. Zoals statushouders en uitstromers vanuit maatschappelijke opvang of zorginstellingen (beschermde wonen). Bestaande huurders in een crisissituatie waarbij een andere woning onderdeel van de oplossing kan zijn. Of complexe casuïstiek die in het maatwerkoverleg met de gemeente en andere corporaties besproken worden. In zo'n 18 procent van het totaal aantal verhuringen legt Wendy die puzzel in Breda, Yasmin in Tilburg. Nodig, omdat het aantal mensen met een specifieke hulpvraag toeneemt, en de situaties complexer worden.

Wendy: "We houden met iedere kandidaat een kennismakingsgesprek, om de hulpvragen in kaart te brengen. Komt er een woning vrij, dan kijken wij eerst of het een plek kan zijn voor één van onze kandidaten op de wachtlijst. Iemand die bijvoorbeeld een zorgtraject heeft doorlopen en klaar is om zelfstandig te wonen met ambulante begeleiding, wil je zo goed mogelijk een nieuwe start geven." En daarbij is de wijk waarin iemand gaat wonen ook belangrijk, stelt Yasmin: "Waar zit het sociale netwerk van die persoon, de school van de kinderen, de dagbesteding? Anderzijds hebben we ook als doel om de balans in de wijken evenwichtig te houden; kan de wijk die start faciliteren?"

Beste match

Jaarlijks matchen Wendy en Yasmin ruim 250 huurders. Het is telkens balanceren tussen ratio en emotie. "Laatst had ik drie jongeren, dus onder 23 jaar, en één beschikbare woning", vertelt Wendy. "Je gunt ze allemaal het plekje. En je kunt daar dan echt even mee worstelen. Maar zodra je de feiten op een rij zet, alle meeweegt en soms nog even met elkaar overlegt, weet je al snel welke match de beste is. Voor de huurder en de wijk."

TOENEMENDE DRUK OP LEEFBAARHEID EN OVERLAST

De toenemende druk op de leefbaarheid in de wijken met veel sociale huur is een belangrijk aandachtspunt voor woningcorporaties. Overlastsituaties in de wijk zijn complex. En vragen intensieve inzet van onze woonconsulenten en buurtbeheerders. Reden om samen met TBV Wonen en Tiwos een breed overleg te organiseren met een brede vertegenwoordiging van gemeente Tilburg en het zorgveld. Om samen tot oplossingsrichtingen en verbeteringen te komen.

Onze gezamenlijke constatering: de regie ontbreekt

Zware overlast in de wijk wordt vaak veroorzaakt door reguliere huurders die (meer) begeleiding en zorg nodig hebben. Omdat het in wijken kan ontbreken aan duidelijke regie en coördinatie tussen de betrokken partijen, duurt overlast voor omwonenden vaak lang. Een gecoördineerde aanpak is dus noodzakelijk voor het signaleren en aanpakken van overlastsituaties. En daarbij is aandacht voor de directe omgeving belangrijk. Bovendien is vroegtijdige signalering van problemen nodig om escalatie te voorkomen.

Oplossingsrichtingen

Investeren in wijken, woonvormen en samenwerking is nodig om de leefbaarheid terug te brengen. In wijken met een hoog percentage sociale huur is meer differentiatie nodig, net als aandacht voor positieve gezondheid en gemeenschapsvorming. Door te investeren in woonvormen met zorg en begeleiding nabij en waar collectiviteit en samenleven als goede burens een belangrijke rol speelt vinden ook meer kwetsbare huurders een veilig thuis.

**Tijdens het overleg is een kerngroep geformeerd.
Zij gaat aan de slag met 5 punten:**

1

De verschillende meldpunten en regievoeders in beeld brengen.

2

Inventariseren wat goed gaat en beter kan, en daarop de stedelijke actielijnen en processen aanscherpen.

3

Een netwerkkaart per wijk maken om de samenwerking tussen partners te verbeteren en korte lijnen te bevorderen.

4

Gemeenschapsvorming stimuleren en omwonenden betrekken bij de zorg, binnen de kaders van de AVG.

5

Differentiatie van woonaanbod in wijken vergroten. Investeren in meer woonvormen en het gesprek voeren over de mate van extramuralisering.



HET DILEMMA VAN EXTRAMURALISERING UITGELEGD IN DE KRANT

Zorg bieden in de eigen leefomgeving van mensen. Het is een gevolg van de toenemende vraag naar zorg, stijgende kosten voor zorg en te weinig medewerkers in de zorg. Als woningcorporatie huisvesten we dus steeds meer mensen die zorg nodig hebben. Wij bieden een thuis; zorgpartijen de benodigde begeleiding in steeds complexere zorgvragen.

Een gevolg van extramuralisering is dat er voor mensen die niet meer zelfredzaam zijn, geen plek is in zorginstellingen. Zij kunnen niet 'intramuraliseren'. En als er wél plek is, moeten zij de zorg ook nog accepteren. Geen vanzelfsprekendheid; we zien steeds meer zorgmijders.

Juridisch dossier voor uithuisplaatsing

Zware overlastsituaties stelt ons voor dilemma's. We kennen de plicht om het woonrecht van de overlastgevende huurder te beschermen maar tevens de plicht om de rechten van de omwonenden - zoals woongenot - te waarborgen. Iedereen verdient een thuis, maar als de woonvaardigheid om zelfstandig én met burens te wonen ondanks begeleiding ontbreekt, is uithuisplaatsing een laatste optie. Dit vraagt dikke dossiers, en dus veel tijd en geduld om bijvoorbeeld meldingen van omwonenden te verzamelen. Terwijl die juist steeds minder melden uit angst voor heftige reacties. En instanties en organisaties, zoals de politie, delen minder met ons over situaties vanwege de AVG.

Onze directeur-bestuurder Caroline Timmermans schetst in een vraaggesprek met het Brabants Dagblad het dilemma. U leest het [hier](#).



WAARDEVOLLE STAKEHOLDERSBIJEENKOMST MET GOEDE GESPREKKEN

Ons doel is duidelijk: WonenBreda biedt een thuis aan onze huurders in Breda en Tilburg, nu en in de toekomst. Óók voor mensen die zorg nodig hebben, zijn onze woningen een veilige plek. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst op 26 maart gingen we daarover in gesprek met onze huurders en samenwerkingspartners in de wijk: van gemeenten en collega-corporaties tot zorg- en welzijnsinstellingen.

In de bioscoopzaal van Pathé in het centrum van Tilburg keken we eerst gezamenlijk naar de internationaal bekroonde documentaire Human Forever van 'zorgvernieuwer' Teun Toebes. Om daarna met elkaar na te denken over de vraag: hoe stellen we de bewoners met en zonder zorgvraag in onze wijken centraal? Onder meer door inzet op een netwerk in elke wijk en meer sturen op toewijzing. Ook het creëren van bijzondere woonvormen en community bouwen waren onderwerp van gesprek. We nemen de inspiratie uit deze middag mee in de gesprekken die we de komende tijd voeren.

FIETSEN DOOR OUD-NOORD



Samen de wijk in om te voelen en horen wat er speelt. Op 10 april nodigden de bestuurders van de drie Tilburgse woningcorporaties burgemeester Weterings en wethouder Çelik uit om op de fiets een ronde te maken door oud-Noord. Wat zien we hier gebeuren, en wat zijn de uitdagingen waar we als woningcorporaties en met elkaar voor staan?

1. Groot onderhoud: stevig verduurzamen, maar pittig voor bewoners

Bij het groot onderhoudsproject in de Nassastraat ervaren we wat het in de praktijk voor bewoners betekent als we een woning van binnen en van buiten helemaal verduurzamen. Woonconsulente Marjolijn Zebregs: "Bij de warme opnames spreken we alle bewoners. Een deel van de bewoners redt het, of gaat tijdelijk bij vrienden of familie wonen. Maar we merken ook dat er steeds meer mensen zijn voor wie dit echt te pittig is, en voor wie we bijvoorbeeld een rust- of logeerwoning in de buurt aanbieden."

FIETSEN DOOR OUD-NOORD



2. Bouwen aan de sociale structuur met en voor bewoners

We gaan langs bij het 'Huis van de Wijk' Kasteel. Een vrijwilligster vertelt ons hoe een plek om een kop koffie te drinken zorgt dat bewoners elkaar tegenkomen en leren kennen. De sociale samenhang in de wijk groeit. Dit leidt tot initiatieven als afval prikken, kleding delen, een oud-en-nieuw-evenement organiseren of advies bij welke instantie je moet zijn. Ook is er een Dichtbij Team, opgezet zodat professionals elkaar weten te vinden. De collega's delen het dilemma dat je zou willen dat de belangrijke professionals hier op gezette tijden zijn. Dit lukt nog niet, onder meer door schaarste aan tijd bij een aantal partners.





3. Te weinig sociale huur, dus voor veel geld particulier op een kamer

Even verderop vertelt een oud-bewoner van de wijk hoe het is om in de wijk te wonen, de mooie dingen zoals de saamhorigheid, maar ook de minder fijne dingen. Zo durft hij zijn dochters niet meer in het donker naar de Aldi te laten gaan. En merkt hij dat de problematiek van een deel van zijn burens (o.a. op drugsgebruik) heftiger wordt. Ook deelt hij wat het met hem doet om voor veel geld particulier op een kamer te wonen, omdat er niet genoeg sociale huurwoningen zijn. Hij sluit af met de oproep om als organisaties meer met elkaar te gaan werken, en minder langs elkaar heen.

We sluiten de ochtend af met de gezamenlijk gevoelde noodzaak om in te blijven zetten op het versterken van de sociale structuur in de wijk. Waarbij bewoners iets voor elkaar willen en kunnen betekenen, en waarbij de professionals in de wijk elkaar kennen en makkelijk kunnen vinden in een wijk die is opgebouwd uit heel veel kleine buurtjes met allemaal een eigen karakter.

