

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Austin van Gaal
a.van.gaal@nijmegen.nl
T 024 – 329 98 48

Ons kenmerk

E22.000145

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 1 februari 2022
Onderwerp Evaluatie Binder door Platform31

Geachte leden van de raad,

Op verzoek van Talis en de gemeente Nijmegen heeft kennis – en netwerkorganisatie Platform31 een evaluatie uitgevoerd op woonproject Binder. In deze raadsbrief vatten we de belangrijkste conclusies van bijgevoegd evaluatierapport samen en schetsen we de vervolgstappen.

Wat is Binder?

Binder is een gemengd wonen project (Magic Mix) in Nijmegen voor dragende (60%) en vragende (40%) bewoners. In het voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat 2 wonen sinds mei 2019 ongeveer honderd mensen. Het perspectief van woonproject Binder is tijdelijke bewoning voor circa 10 jaar. Individuele bewoners krijgen een huurcontract tussen de 6 maanden en 5 jaar. De vragende bewoners krijgen ambulante begeleiding.

Alle bewoners konden op de reguliere woningmarkt moeilijk aan een woning komen. In de Binder werken verschillende partijen samen. Het Rijksvastgoedbedrijf is tot begin 2022 eigenaar, de gemeente Nijmegen huurt het pand (en wordt begin 2022 eigenaar). Woningcorporatie Talis beheert het pand, Sterker sociaal werk coördineert de begeleiding van bewoners die dat nodig hebben en screent nieuwe bewoners.

Evaluatie Platform31

De evaluatie van Platform31 schetst een breed beeld van het woonproject. Ze groeperen in de evaluatie conclusies en aanbevelingen langs een viertal lijnen:

- 1) Binder als woonplek
- 2) Binder als ontmoetingsplek: het gemengd samenwonen en leven
- 3) Binder als vangnet
- 4) Organisatie en proces

Per onderdeel geven we eerst kort de belangrijkste constatering uit de evaluatie weer. We vervolgen met de belangrijkste 'lesson's learned' en eindigen met een schets van het vervolgproces.

1) Binder als woonplek

Kijkend naar het gebouw zelf, dan oogt de uitstraling van gebouw én de toegang tot het woondeel wat troosteloos. Binder is qua omvang, ouderdom en indeling van het gebouw, een voormalig kantoorpand, suboptimaal. Bewoners delen per gang met dertien bewoners een keuken, per drie kamers wordt een wc en douche gedeeld waarvan het sanitair basic en op leeftijd is. Er is geen ontmoetingsplek per verdieping, zoals een gemeenschappelijke woonkeuken. Binder voldoet echter wel aan de oorspronkelijke doelstelling én een brede behoefte in de stad: het *tijdelijk* huisvesten van mensen die snel een heel goedkope woonplek nodig hebben. Binder heeft van mei 2019 tot en met eind 2021 aan 161 verschillende personen een woonplek geboden.

2) Binder als ontmoetingsplek: het gemengd samenwonen en leven

De doelgroep voor Binder werd geformuleerd als een 'magic mix' van dragende bewoners en vragende bewoners omdat dit in potentie een win-win situatie kon opleveren. Bewoners zouden van elkaar kunnen leren. De 'win-win potentie' van de Magic Mix is nog niet ten volle benut. Aan het begin was het vooral hard werken om een goede verhouding 'draggers/vragers' te creëren. Toen alles een beetje op rolletjes ging lopen, deed in maart 2020 COVID-19 zijn intrede en moesten sociale contacten eerder ontmoedigd, dan aangemoedigd worden. Op dit moment biedt Binder een woonplek aan ruim 60 huurders zonder hulp- of zorgvraag en meer dan 40 vragende huurders met hulp- of zorgvraag.

3) Binder als vangnet

De kracht van Binder is dat je zelfstandig kunt wonen, maar wel met ambulante begeleiding én ondersteuning in directe omgeving. Er is een vangnet; zowel sociaal (je ganggenoten) als professioneel. In Binder kun je bij sociaal beheer én maatschappelijk werk binnenlopen. Er worden meerdere spreekuren op locatie georganiseerd, bv voor het vinden van werk als hulp met schulden. Deze spreekuren zijn beschikbaar voor vragende én dragende bewoners.

4) Organisatie en proces

Binder kost de gemeente en Talis de afgelopen 2 jaar geld, maar levert ook veel maatschappelijke meerwaarde. Voor Talis, de gemeente en andere partijen, maar vooral voor individuele bewoners. Een betaalbare woonplek om enkele jaren te landen. Een eigen plek die voor rust zorgt. Met ondersteuning om zaken op orde te brengen en aan je toekomst te werken.

In de evaluatie geeft Platform31 weer, welke maatschappelijke kosten en baten huisvesting in Binder opleveren. De kosten komen ten laste van Talis en gemeente Nijmegen. De baten komen eerst en vooral de individuele bewoners toe. Huisvesting, stabiliteit/rust, inkomsten/uitkering, minder financiële problemen, verhogen eigenwaarde, zelfvertrouwen; een hogere kwaliteit van leven.

Binder kostte Talis en de gemeente Nijmegen gezamenlijk ruim € 200.000 per jaar.

De baten komen onder andere ten goede aan de gemeente. Dankzij Binder zijn aanzienlijk hogere kosten (voor intensieve zorgtrajecten bij Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen) voorkomen of in tijd beperkt. Sneller een eigen woonplek en begeleiding/schuldhelp in Binder draagt verder bij aan een kortere tijd een uitkering. De maatschappij profiteert door minder dak-en thuislozen en stabiele inwoners, die onder meer beter participeren op de arbeidsmarkt.

Wat draagt Binder bij aan kwaliteit van leven van een individuele bewoner?

Piet (geanonimiseerde naam) is sinds medio 2019 in Binder komen wonen. Hij had al jaren geen vaste woon- of verblijfplaats. Piet gebruikte toen hij in Binder kwam veel alcohol en rookte erg veel. Hij had wat schulden en moeite om zaken op te pakken. Piet kwam na enige tijd steeds vaker bij de beheerders langs om even een praatje te maken. Het ging in die gesprekken dan ook over zijn alcoholgebruik. Piet wordt ambulante begeleid door een hulpverlener van Socra Zorggroep, hij heeft fijn contact met zijn begeleider. Na aanmoediging over het minderen van zijn gebruik van alcohol en tabak drinkt Piet nu pas aan einde van de middag, maximaal 3 halve liters per dag. Hij rookt geen pakje shag per dag meer, maar een pakje per week. Hij heeft de problemen in zijn leven goed onder controle en heeft het naar zijn zin in Binder. Hij hecht waarde aan het dagelijkse contact met de beheerders. In combinatie met hulpverlening heeft dit dagelijkse contact vaak een positieve impact op vragende bewoners. Ze worden gezien, mogen fouten maken en worden aangemoedigd om moeilijkheden aan te pakken.

Lesson's learned

Met enthousiasme is ruim twee jaar geleden het avontuur Binder aangegaan. Hoe gaat het, realiseren we onze oorspronkelijke doelstellingen? En welke verbeterpunten zijn er? Twee jaar Binder, waarvan een flink deel in (hectische) coronajaren. Waarbij inwoners de gevolgen van de corona(maatregelen) goed voelden; verlies van banen, geen onderwijs, wegvallen van ritme, geen laagdrempelige ontmoeting mogelijk. Geen makkelijke start. Gelukkig bevestigt de evaluatie het beeld dat we zelf hebben, namelijk dat we op de goede weg zijn. Gelijktijdig maakt de evaluatie een aantal vraagstukken, aanbevelingen en overwegingen mee voor de komende jaren:

- Er ontbreekt een laagdrempelige ruimte voor spontane ontmoeting.
- Community-building is de afgelopen periode onvoldoende gestimuleerd en gefaciliteerd. Hoe kunnen we ontmoeten én betrokkenheid van bewoners meer faciliteren en stimuleren?
- Kunnen we uitstraling en uiterlijk van het gebouw verbeteren en het veiligheidsgevoel in en rond het gebouw verhogen?
- Kunnen bovenstaande aanpassingen ertoe bijdragen dat de dragende bewoners langer blijven wonen? Zij stromen nu regelmatig weer snel door.

De geschetste vraagstukken, aanbevelingen en kansen herkennen we. We hebben met deze evaluatie én onze eigen kennis en ervaringen de ingrediënten om de komende jaren van Binder een nog groter inhoudelijk succes te maken.

Vervolg

Bij de start van Binder was het beeld, dat een voor beide partijen kostenneutrale exploitatie realiseerbaar is. De evaluatie maakt duidelijk dat Binder van Talis én gemeente Nijmegen meer inzet en financiële bijdrage vraagt dan vooraf ingeschat.

De afgelopen jaren heeft Talis bijgedragen aan dekking van deze kosten. Dit is echter voor Talis niet houdbaar op lange termijn.

Voor zowel Talis als de gemeente Nijmegen is deze tegenvallende exploitatie geen reden om te stoppen gezien de maatschappelijke meerwaarde van Binder in deze tijd. Wel streeft Talis voor de komende jaren naar een kostendeekkende inbreng aan Binder. Dekking van het exploitatietekort Binder voor de komende jaren is een vraagstuk.

De inhoudelijke aandachtspunten uit de evaluatie, de resterende gebruiksduur van het gebouw en de (daarmee samenhangende) noodzakelijke investeringen alsmede het effect daarvan op het huidige exploitatietekort vraagt om een verdiepingsslag én aanvullende afspraken tussen Talis en gemeente Nijmegen voor de toekomst van dit woonproject.

Onze ambitie is om in de tweede kwartaal 2022 gezamenlijk met Talis te komen tot een inhoudelijk- en financieel meerjarenperspectief voor Binder. Dit meerjarenperspectief leggen wij u voor.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester