


## Welkom!

Als verhuurmakelaar kwam ik regelmatig over de vloer bij mensen die er alleen voor stonden. Mensen met schulden, verbroken familierelaties, gedragsproblemen of angst voor geweld. Het gevolg was dat ze geen baan meer hadden, geen opleiding konden volgen en niet de hulp kregen die ze nodig hadden. Terwijl die hulp zo essentieel is.

Natuurlijk zijn er instanties die hulp bieden. Maar die hulp beperkt zich vaak tot een paar contactmomenten per week en kan niet altijd persoonlijk gegeven worden. Ondanks de goede wil is de uitdaging vaak te groot.

Ik zag dat deze mensen niet genoeg hebben aan een 'duwtje' in de goede richting. Ze hebben behoefte een hele concrete stap. De motivatie om die stap te maken is meestal wel aanwezig. Alleen het vertrouwen dat het lukt… daar ontbreekt het vaak aan. Daarom bedacht ik '**Welkom**'. In dit document leest u wat **Welkom** doet, waarom en voor wie. Ook leest u wat het mensen oplevert én wat het u als gemeente oplevert!

**Welkom** wil zich graag vestigen in uw mooie Gemeente Amsterdam. Waarom? Wij willen graag jullie inwoners de kans bieden om een stabiel en zelfredzaam te krijgen.

Cora van de Bovenkamp, *algemeen directeur*

***Ons voorstel in het kort***

***Welkom wil voorzien in een behoefte in uw Gemeente Amsterdam***

*Wij willen uw gemeente verrijken door het pand aan de Kapoeasweg 17 te Amsterdam te transformeren naar studio`s en appartementen voor alleenstaanden, samenwonenden en gezinnen. Door deze transformatie bieden wij mensen met minder geluk weer hoop voor de toekomst. Daar waar zij nu geen gebruik kunnen maken van een woningcorporatie, krijgen zij bij ons een thuis. Hiermee nemen wij een deel van de maatschappelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente Amsterdam uit handen. Ook vullen wij deels de regionale woningbehoefte in die is vastgesteld het beleidsakkoord 2018-2022 en in de Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen, waarin Welkom Veenendaal als succesvol voorbeeld wordt genoemd.*[1]

**Welkom** *ondersteunt in de disciplines:*
*Wonen*
*Werken*
*Leren*
*Vitaliteit*

*Dit realiseren wij in samenwerking met de gemeente en lokale partners, als maatschappelijk initiatief 'Right to Challenge' dat onderdeel is van de WMO en burgerparticipatie nastreeft. In Ede, Veenendaal, Barneveld, Schiedam en Leersum heeft Welkom op deze manier succesvol een deel van de gemeentelijke zorg- en woonverantwoordelijkheid uit handen genomen. We zijn erg enthousiast om dit In Buren ook mogelijk te maken.*

***Wat bieden wij o.a. uw gemeente?***

- *Een oplossing voor woningnood in de sociale huursector.*
- *Huisvesting voor hen die uitstromen vanuit begeleid wonen en hun weg naar zelfstandigheid nog een brug te ver is.*
- *Een oplossing voor multi-problematiek*
- *Meer grip op gezinnen die begeleid worden vanuit CJG of Jeugdzorg*
- *Vermindering van politie-inzet*
- *Stabielere huurders en inwoners na hun Welkom-periode*

*Bent u net zo enthousiast als wij zijn? Dan plannen wij graag een afspraak in.*
*Op de volgende pagina`s vindt u in het kort onze propositie in Amsterdam.*
*Kijk voor meer informatie naar:*

*https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen*
*www.wijhetenwelkom.nl*
*https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1663647/in-veenendaal-krijgen-mensen-een-tweede-kans-onder-een-dak.html https://nos.nl/artikel/2277427-tekort-sociale-huurwoningen-is-zo-groot-dat-er-een-deltaplan-nodig-is.html*

[1] https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen.pdf

## Inhoud


| | |
|---|---|
| Wat doet Welkom? | 4 |
| Wat is ons doel? | 5 |
| Waarom is Welkom nodig? | 5 |
| Wat levert het uw gemeente op? | 6 |
| Voor wie is Welkom ? | 7 |
| Wat verwachten we van onze bewoners? | 7 |
| Wat houdt ons revitaliseringprogramma in? | 8 |
| Hoe ziet onze organisatie eruit? | 8 |
| Met wie werken we samen? | 8 |
| Hoe financieren we Welkom? | 9 |

## Wat doet Welkom?

**Welkom** biedt mensen een nieuwe kans op een waardevol leven. Dat doen we door hen tijdelijk te ondersteunen op het gebied van wonen. Maar ook extra ondersteuning te bieden op het gebied van werken, leren en welzijn. Met als doel: weer zelfstandig en volwaardig in de maatschappij meedraaien. We integreren verschillende diensten op het gebied van wonen, werken en welbevinden en koppelen dit aan een persoonlijk leer- en revitaliseringstraject. **Welkom** neemt met dit private initiatief zo een deel van de gemeentelijke zorg- en woonverantwoordelijkheid uit handen.

**Wonen**
De bewoners bieden we een comfortabele en betaalbare woonplek in een met camera beveiligd wooncomplex. Zij krijgen een studio of appartement, dat volledig gemeubileerd en energiezuinig is.

**Werken**
We begeleiden de bewoners indien nodig naar passend werk. Dit doen we in samenwerking met lokale ondernemers, organisaties en gemeenten.

**Welbevinden**
We helpen de bewoners met hun sociale en financiële ontwikkeling, zodat ze steeds minder afhankelijk zijn van steun. We organiseren evenementen en uitjes om de saamhorigheid in het wooncomplex te vergroten.

**Leren en revitaliseren**
Zelfstandig wonen, regelmatig werken en persoonlijk welbevinden is vaak niet vanzelfsprekend voor de bewoners. Daarom bieden we hen een revitaliseringsprogramma dat bestaat uit een gemeenschappelijk deel en een individueel deel. Voor de bewoners die enkel wonen bij ons is deze behoefte er vaak niet, maar voor mensen met een aanvullende hulpvraag wel.

**Right to Challenge**
Als particulier, maatschappelijk initiatief wil **Welkom** de gemeente ontzorgen door een deel van de gemeentelijke zorg- en woonverantwoordelijkheid op zich nemen. Het maatschappelijk initiatief 'Right to Challenge' is naar Brits voorbeeld opgenomen in de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) en streeft meer burgerparticipatie na. Burgers of particuliere ondernemingen die het slimmer, beter, goedkoper of anders denken te kunnen doen, krijgen de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van die taken en worden betaald uit structurele middelen. **Welkom** gelooft dat zij in de gemeente Amsterdam het groeiend aantal economische daklozen voor een groot deel van onderdak en professionele begeleiding kan voorzien.

## Wat is ons doel?

Bewoners binnen 2 jaar financieel zelfstandig laten zijn en volledige zelfredzaam. Dat is ons doel. Al onze inspanningen en activiteiten zijn daarop gericht. We doen dat op basis van vertrouwen, stabiliteit en inkomen. En we zorgen voor een plek waar ze zich altijd **welkom** voelen. Ook als ze weer weg zijn!

Het bieden van een woning en begeleiding is niet onze enige focus. We geloven dat de echte verandering in de mensen zelf zit. We vergelijken ons concept graag met een waterdruppel die in een plas water valt. Er ontstaan kleine kringen die langzaam groter worden. In de eerste plaats hebben we aandacht voor stabiliteit voor de bewoner (de druppel). Tijdens het verblijf maken we de kring rondom deze bewoner steeds groter. Een kring die bestaat uit sociale contacten, een opleiding en/of werk. Onze stelling daarbij is: '*In reach, but out of touch*'. We stellen verwachtingen op voor bewoners die enerzijds prikkelend zijn, maar ook haalbaar, zodat zij successen ervaren.

## Waarom is Welkom nodig?

**Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen**
Zoals aangegeven in het Beleidsakkoord 2018-2022 wil de gemeente Amsterdam een evenwichtige benadering van de knelpunten op het gebied van wonen, waar ruimte is voor private initiatieven. **Welkom** is een privaat woon-, leer- en vitaliteitsconcept dat invulling geeft aan de taak van de gemeente om onderdak te organiseren voor mensen die dat hard nodig hebben.

**Mensen moeten zelfredzaam zijn in onze participatiesamenleving**
**Welkom** past binnen de filosofie van de participatiewet. Er is behoefte aan een plek waar mensen met een achterstand leren zelfredzaam te zijn binnen onze participatiesamenleving. De zelfredzaamheid is voor onze bewoners niet altijd zo vanzelfsprekend.

**De kosten voor onze verzorgingsstaat rijzen de pan uit**
Uw gemeente krijgt steeds meer taken en moet bezuinigen. Terwijl het aantal mensen in de bijstand en daklozen toeneemt. Vanuit de samenleving zijn slimme en effectieve initiatieven nodig om kosten te beheersen.

**De kloof tussen kansrijk en kansarm groeit**
Er is een kloof tussen hoger- en laagopgeleiden[2], tussen can en cannots[3]. De kloof wordt door de participatiesamenleving groter. Het huidige zorgsysteem is te ingewikkeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen opkomen. Er zijn bovendien nog 2,5 miljoen laaggeletterden in Nederland.[4]

[2] Bron: Movisie: https://www.movisie.nl/artikel/participatiesamenleving-anno-2017-volop-kansen
[3] Bron: Divosa: https://www.divosa.nl/nieuws/participatiesamenleving-alleen-voor-elite
[4] Bron: Stichting Lezen en Schrijven: https://www.lezenenschrijven.nl/nieuws/stichting-lezen-schrijven-onderzoekt-25-miljoen-laaggeletterden-in-nederland/

## Hoe zien wij Welkom Buren voor ons?

**Locatie**
Het te vergroten pand aan de Kapoeasweg 17 te Amsterdam een geschikte (tijdelijke minimaal 15 jaar) locatie om **Welkom** Amsterdam te realiseren. Wij kunnen hier 16 appartementen en/of studio's in maken waarvan ook een aantal studio's beschikbaar kunnen zijn voor jongeren tot 23 jaar.

**Parkeren**
Door onze doelgroep vallen wij onder de aangepaste parkeernorm van 0,3%, zoals bij begeleid wonen. Onze doelgroep heeft zelden een auto. Deze locatie sluit daarom ook aan bij de behoefte aan openbaar vervoer op loopafstand.

**Verhuurperiode**
De appartementen en/of studio's worden maximaal 2 jaar verhuurd aan inwoners van gemeente Amsterdam. Als het bewoners betreft die op de zwarte lijst staan kunnen wij dit verlengen tot beëindiging van deze periode op de zwarte lijst bij de woningcorporatie.
Bij aanvang verwachten wij van de bewoners dat zij zich ingeschreven hebben bij de woningcorporatie voor een goede uitstroom. Hierover zullen wij een in overleg gaan met de woningcorporatie om dit proces goed te laten verlopen.

## Wat levert het uw gemeente op?

**Het aantal spoedzoekers in uw gemeente neemt af**
Doordat **Welkom** een deel van de spoedzoekers opvangt, neemt het aantal spoedzoekers in de gemeente Amsterdam af.

**Een verlaging van de WMO-aanvragen en beschikkingen door het inzetten van de vitaliteitscoaches**
Uit onderzoek blijkt dat in gemeente Veenendaal ex-inwoners van **Welkom** minder vaak beroep deden op de WMO omdat zij tijdens hun verblijf bij Welkom professioneel begeleid zijn.

**De uitkeringen in uw gemeente nemen af**
**Welkom** werkt aan het opbouwen van een zelfstandig bestaan van bewoners. We doorbreken soms patronen in families die al generaties lang op achterstand staan.

**De kosten en druk op de sociale woningmarkt in uw gemeenten nemen af.**
**Welkom** stelt woningen beschikbaar waardoor het aanbod toeneemt en de druk op de sociale woningmarkt afneemt.

**De druk op uw politie- en andere interventiediensten neemt af.**
Er leven minder mensen op straat. Minder overlast door een stabieler leven. Meer sociale controle vanuit **Welkom**.

**Uw gemeente krijgt een socialer gezicht!**

## Voor wie is Welkom?

**Welkom** is er voor mensen van 18 tot 60 jaar die op zoek zijn naar woonruimte en niet bij een woningcorporatie nu terecht kunnen. Ook voor hen die begeleiding zoeken op het gebied van wonen, werken, leren en welbevinden. Zoals:

- mensen met relationele problemen
- ex-gedetineerden
- statushouders
- jongeren met weinig toekomstperspectief door gebrek aan opleiding of ervaring.
- langdurig werklozen
- economisch daklozen
- mensen die schulden hebben
- mensen die geen eigen woonvoorziening hebben

> **Welkom** *is geen zorginstelling. Daarom zijn mensen welkom als ze een specialistische behandeling hebben gehad en alleen als de verslaving is verholpen.*

Uw inwoners hebben behoefte aan: zelfstandige woonruimte (huurtoeslag), lage lasten, een eigen inkomen, mogelijkheid tot een opleiding, een veilige omgeving en begeleiding bij dagelijkse dingen waar zij tegenaan lopen. Het is ook belangrijk voor hen om te wonen met gelijkgestemden.

## Wat verwachten we van onze bewoners?

Niets gaat vanzelf en niets komt 'aangewaaid'. **Welkom** vraagt van haar bewoners een actieve en positieve bijdrage aan de aangeboden diensten, uiteraard naar vermogen. Belangrijk is dat de echte wil om deze tweede kans te pakken aanwezig is en waarneembaar is in hun gedrag.

## Welke fases doorlopen onze bewoners?

**Aanmelden**
Aanmeldingen komen via, gemeentes, instellingen, doorstromingen vanuit begeleid wonen, persoonlijk aanmeldingen, schuldhulpverleningsinstanties, bewindvoerders, UWV, ouders en huisartsen. We investeren daarnaast in een breed netwerk. Vanuit onze samenwerking met Impegno wordt er zorggedragen voor de juiste intake. Daarbij zijn de volgende pijlers belangrijk:

- regiobinding
- motivatie
- zelfredzaamheid
- perspectief

**Intake**
Via een intake- en een detailgesprek onderzoeken we de zelfredzaamheid en persoonlijke motivatie van de potentiële bewoner. Deze worden uitgevoerd door Impegno.

## Wat houdt ons revitaliseringprogramma in?

Een vitaliteitscoach stelt samen met de bewoner een individueel toekomstplan op. De coach is nauw betrokken bij de ontwikkeling van de bewoner, zet acties uit, legt contacten en stelt waar nodig bij. De vitaliteitscoach is ook de verbinder tussen de bewoner en de lokale ondernemers die begeleiden op het gebied van werken, leren en zorg. We streven ernaar de regie zoveel mogelijk aan de bewoner te geven. De mate van begeleiding verschilt daarom per persoon. Iedere bewoner heeft in de eerste fase minimaal wekelijks contact met zijn vitaliteitscoach. Daarna stemmen zij de intensiteit samen af.

## Hoe ziet onze organisatie eruit?

Welkom bestaat uit twee delen:

1. **Welkom Vastgoed Beheer:**
2. **Welkom Werk, Leer en Vitaliteit:**

Per vestiging van minimaal 80 wooneenheden nemen we een locatiemanager en 2 vitaliteitscoaches aan. Door de vitaliteitscoaches zullen aanvragen tot WMO beschikkingen vervallen of hoeven deze niet te worden aangevraagd. Dit geeft uw gemeente naast een verlaging van de uitkeringen ook een verlaging van de WMO voorzieningen.

Is er sprake van een (kleinere) locatie met minder dan 80 wooneenheden wordt de inzet van de locatiemanager en vitaliteitscoaches naar rato aantallen wooneenheden verdeeld.

Daarnaast zijn we ook graag een erkend werk- en leerbedrijf. Studenten van op mbo-, hbo- en wo-niveau kunnen bij ons stagelopen of werken.

## Met wie werken we samen?

U bent als gemeente voor ons de belangrijkste stakeholder. We maken met u graag afspraken over vergunningen, bestemming en het financieren van het revitaliseringsprogramma. Daarnaast bouwen we aan een rijk netwerk om ons concept te ontwikkelen en om kennis, expertise en begeleiding te bieden aan de bewoners.

We bouwen per gemeente partnerschappen op met:

- opleiders
- werkgevers die waarde hechten aan maatschappelijk verantwoord ondernemen
- lokale vrijwilligersorganisaties
- lokale functionarissen vanuit gemeenten
- verwijzende instanties
- zorginstellingen
- budgetcoaches en inkomensbeheer

## Hoe financieren we Welkom?

**De financiering van Welkom Vastgoed**
We werken samen met een private investeerder, voor aanpassingen en inrichting van een wooncomplex. We huren het wooncomplex van de investeerder en verhuren ruimten aan de inwoners met een binding uit Amsterdam. Met deze verhuur financieren wij de huur, verzekeringen, zakelijke kosten, energielasten, onderhoud en de management fee (max 3 % rendement)

**De financiering van Welkom Werk, Leer en Zorg**
Veel individuele kosten worden vooralsnog via gebruikelijke voorzieningen gefinancierd. Zoals schuldhulpverlening, bewindvoering en aanvullende zorg (WMO/PGB).

**Besparing Gemeente Amsterdam**
We gaan graag met uw gemeente in overleg over een businesscase. Waarin de gemeente kosten bespaard met een zo groot mogelijk positief resultaat voor jullie inwoners.

**Welkom** wil ook graag een open en transparante houding naar de gemeente. Jullie zijn **Welkom** om mee te kijken achter de schermen en naar de uitgaven van kosten. Door gezamenlijk op te trekken in de Right to Challenge kunnen wij samen afspraken maken en vastleggen. Dit doen wij nu ook met de gemeente Veenendaal, Leersum, Barneveld, Schiedam en Ede.

## Raad van Advies

**Welkom heeft een Raad van Advies.**

Onze leden zijn:

- Dr. R. Samlal, Arts Ziekenhuis Gelderse Vallei
- De heer B. van de Lagemaat, Directie Rabobank Apeldoorn, Voorheen directeur Rabobank Vallei en Rijn
- De heer P. Weerd, Coördinator Johanniter Opvang Ede
- De heer R. van de Bovenkamp, Teamleider Debiteurenbeheer AgruniekRijnVallei
- De heer J. Blad, Manager sociaal domein gemeente Utrecht en Raadslid CU Veenendaal
- De heer A. Doelwijt, gepensioneerd tandarts, Raadslid PvdA Veenendaal

Advies rol **Welkom**:
De heer Albert Jan Kruiter, Mede- oprichter Instituut voor Publieke Waarden

## Vragen? Meer informatie? Contact?

Wilt u meer weten of heeft u andere vragen?
Dan horen we graag van u. U bent van harte '**welkom**'!

Ons telefoonnummer: (06) 57 43 40 51
Ons e-mailadres: Cora@wijhetenwelkom.nl.
Onze website: www.wijhetenwelkom.nl