

Belangstellingspeiling doelgroep Veld 66, project Groei!

Inleiding

In de Waalsprong in Nijmegen Noord, op de punt van het “Eiland van Laauwik” wordt door Talis project Groei! gebouwd. Op deze locatie komen 10 startersappartementen voor jonge zorgmedewerkers en twee grondgebonden (gezins)woningen.

Deze twee woningen wil de Gemeente Nijmegen verhuren aan een zorgaanbieder zodat er een specifieke doelgroep kwetsbare jongeren kan komen te wonen. Het doel is dat zij hier zo gewoon als mogelijk samenwonen, begeleiding ontvangen en op eigen tempo uitstromen naar een zo groot mogelijke zelfstandigheid.



Hieronder staat meer informatie over de woningen, de doelgroep en de criteria die gelden om als zorgaanbieder in aanmerking te komen voor de huur van deze twee woningen.

De woningen

Bij de twee grote (gezins)woningen is rekening gehouden met een overzichtelijke indeling. Beide woningen hebben zes slaapkamers (waarvan kamers ook ingezet kunnen worden als logeerkamer of voor slaapwacht). De twee woningen zijn onderling verbonden door een binnendeur.

Bijlage 1. laat zien hoe de woningen gepositioneerd zijn en hoe de indeling is van de twee gezinswoningen, bestaande uit begane grond en eerste verdieping.

Verhuurconstructie en rol gemeente Nijmegen

Gemeente Nijmegen huurt deze twee woningen van Talis en verhuurt deze door aan een zorgaanbieder.

In de afspraken met Talis en de (concept) overeenkomst is het volgende vastgelegd over de doelgroep en de verhuurconstructie:

“Het gehuurde dient tot huisvesting en/of opvang van personen, die zorg- en/of begeleiding behoeven en die voor zorg- en/of begeleiding geïndiceerd zijn. Vanuit en in het gehuurde zal tevens zorg- en/of begeleiding aan personen plaatsvinden. Voor de eerste periode van onderhuur is het doel om de twee gezinsvervangende (zorg)woningen ten behoeve van de huisvesting van in totaal 8 jongeren aan een zorginstelling te verhuren.

De beoogde onderhuurders zullen steeds zorgorganisaties zijn die diensten op het terrein van (begeleid) wonen, intra- en extramurale zorg - en dienstverlening leveren. Verhuurder is als toegelaten instelling volgens de Woningwet verplicht bij het aangaan van overeenkomsten de regels neergelegd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) na te leven.”

De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 49.856,- (prijspeil 2024). Kosten van nutsvoorzieningen en huurdersonderhoud komen ten laste van huurder. De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli verhoogd het maximum percentage dat door de overheid wordt vastgesteld voor sociale huurwoningen.

Verwachte datum van oplevering

Juli 2026

Doelgroep

De samenstelling van de wijk en de fysieke inrichting van de panden bieden een unieke kans voor het realiseren van een 'gezinshuis zonder gezin'. Een plek waar jongeren die niet meer thuis kunnen wonen zich zo normaal mogelijk verder kunnen ontwikkelen en vervolgens zo zelfstandig mogelijk kunnen uitstromen. Hiermee wordt voorkomen dat zij in een specialistische setting ver buiten hun eigen omgeving worden geplaatst en kunnen deze jongeren belangrijke banden met o.a. school en hun informele netwerk behouden.

Het betreft jongeren van puberteit tot jongvolwassenheid die vanwege complexe problematiek niet meer thuis kunnen wonen, maar ook te jong en/of onzelfstandig zijn om op kamers te gaan. Veelal betreft het een disfunctioneel samenspel van problemen in het gezin, opvoedingsmoeilijkheden en persoonlijke problematiek. Het is dan ook geen uniforme doelgroep, maar bestaat uit jongeren waarbij (een combinatie van) moeilijkheden speelt zoals psychische problematiek (zowel internaliserend als externaliserend), trauma, hechtingsproblematiek, persoonlijkheidsproblematiek, verslavingsgevoeligheid, gedragsproblematiek etc.

Wat grotendeels overeenkomt is het volgende:

- Vanwege bovenstaande problematiek zijn ze (nog) niet in staat om zelfstandig te wonen.
- Ze staan in een overlevingsstand en er is een neiging tot zelfoverschatting. Tegelijkertijd zijn ze kwetsbaar, maar door negatieve ervaringen niet gemakkelijk bereikbaar voor hulp die wel nodig is.
- Het is nog niet duidelijk welke ondersteuning deze jongeren nodig hebben wanneer zij niet meer in een disfunctionele thuissituatie wonen.
- Het begeleiden naar zelfstandigheid zal voor elke jongere andere uitdagingen met zich meebrengen.
- Ze hebben hulp nodig bij het aanleren van praktische vaardigheden die nodig zijn voor zelfstandig wonen, zoals zelf financiën beheren, dagstructuur, afspraken nakomen, (gezonde) zelfredzaamheid etc. De basis van 'de big 5' moet nog op orde gebracht worden (Support - Wonen – Financiële bestaanszekerheid - School & Werk – Zorg & Welzijn).
- Voor uitstroom is de jongere zelf het uitgangspunt. Zijn/haar tempo en mogelijkheden bepalen wanneer en waarnaartoe uitstroom plaatsvindt. Voor de één kan dat al met 17 jaar zijn, voor de ander pas bij 22 jaar. Bij uitstroom is er altijd sprake van een warme overdracht en zachte landing.

Begeleiding

In een beschutte setting, met een klein en vast team van begeleiders, kunnen deze jongeren zich voorbereiden op een zo groot mogelijke zelfstandigheid:

- Het team dient de stabiliteit van een gezin zoveel als mogelijk na te bootsen. Dit vraagt een beperkt aantal vaste medewerkers die zich committeren aan deze locatie en (doel)groep en die laagdrempelig benaderbaar zijn.
- De begeleiding gaat zoveel mogelijk uit van een normale (gezins)situatie; zij creëren met de jongeren die er wonen een huiselijke sfeer en een veilig klimaat om op te groeien. Begeleiding hanteert een presentiebenadering met, wanneer nodig, een lange adem.
- De aspecten die een gezonde ontwikkeling stimuleren, van én voor de jongere, worden benut en verder uitgebouwd. De informele mogelijkheden binnen de wijk worden daar ook voor ingezet (denk aan een bijbaantje, buurtactiviteiten, maatjes etc.).

- Er wordt met de jongere gewerkt aan perspectief op maat, met de thema's van de 'big 5' als uitgangspunt. Voor uitstroom wordt gezorgd dat er een stabiele basis is.
- Zodra de jongere toe is aan zelfstandig wonen, buiten deze (gezins)woning, volgt op outreachende wijze passende ondersteuning. Zoals dat ook vanuit een gezinssituatie het geval zou zijn.

Proces en criteria

De gemeente Nijmegen is gehouden aan het 'Didam arrest', wat inhoudt dat de gemeente bij het aanbieden van vastgoed transparant moet zijn en een passende selectieprocedure moet opzetten met selectiecriteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Alle potentiële gegadigden krijgen daarbij de kans om mee te dingen in bovenstaande selectieprocedure. In dat kader wordt deze belangstellingspeiling verricht.

Voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen

Om als zorgaanbieder in aanmerking te komen voor de huur van deze woningen, gelden de volgende voorwaarden. Het gaat om jongeren in de leeftijdscategorie pubertijd tot en met jongvolwassenheid, waarbij we streven naar een duurzame uitstroom met een zo groot mogelijke zelfstandigheid. Daarom moet de geïnteresseerde zorgaanbieder in het Rijk van Nijmegen een lopende raamovereenkomst hebben op de volgende drie gebieden ¹:

- Specialistische Jeugdhulp;
- Beschermd Wonen (inclusief Beschermd Thuis) en
- Ambulante jeugdhulp en Wmo-begeleiding.

Daarnaast moet de zorgaanbieder blijvend voldoen aan de hierboven vermelde afspraken met Talis inzake de doelgroep en de verhuurconstructie.

Plan van aanpak

Als u aan deze voorwaarden voldoet en geïnteresseerd bent, dan vragen wij u om een Plan van aanpak op te stellen. In dit Plan van aanpak verwachten wij een uitwerking van de hierboven geformuleerde ondersteuning (onder het kopje 'doelgroep' en 'begeleiding'). Daarbij vragen wij u om in dit Plan van aanpak nadrukkelijk aandacht te besteden aan de volgende onderdelen:

- Hoe u gebruik gaat maken van de kracht en de faciliteiten van de wijk;
- Hoe u vormgeeft aan het uitgangspunt 'Zo gewoon als mogelijk';
- Hoe u ervoor zorgt dat er een vast, klein team van personeel aanwezig is;
- Hoe u slim omgaat met combinatie van doelgroep (een combinatie van licht/zwaar) en zorgt voor leefbaar klimaat;
- Hoe u zorgdraagt voor passende uitstroom.

Het Plan van aanpak kan tot uiterlijk 16 december per e-mail worden ingediend via contracteringregio@nijmegen.nl.

Beoordeling

Indien meerdere zorgaanbidders aan de gestelde voorwaarden voldoen, zullen de Plannen van aanpak – binnen 6 weken na sluiting van voornoemde termijn – worden beoordeeld door een

¹ Zie voor meer informatie over deze contracten de website van het ROB onder [Documentatie & Downloads](#).

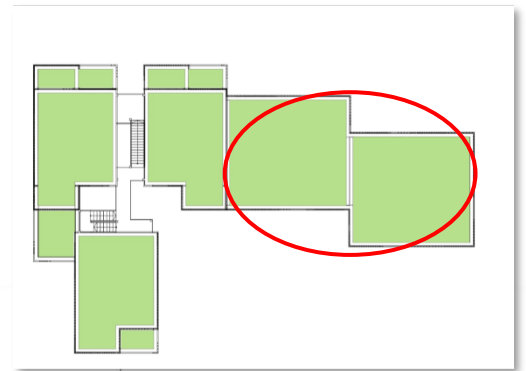
beoordelingscommissie. Deze zal in ieder geval bestaan uit een beleidsadviseur, een contractmanager en een jurist. Alle leden van de beoordelingscommissie hebben de deskundigheid die nodig is om het Plan van aanpak te kunnen beoordelen. Indien nodig kunnen andere (externe) deskundigen worden toegevoegd aan de commissie.

De leden van de beoordelingscommissie beoordelen de kwaliteit van de ingediende Plannen van aanpak allereerst individueel en bespreken deze vervolgens plenair. Tijdens de plenaire sessie komen de beoordelaars tot een consensus met motivering voor de scores tussen 0 en 10 en de zorgaanbieder met het Plan van aanpak met de hoogste score komt in aanmerking voor de huur van de woningen.

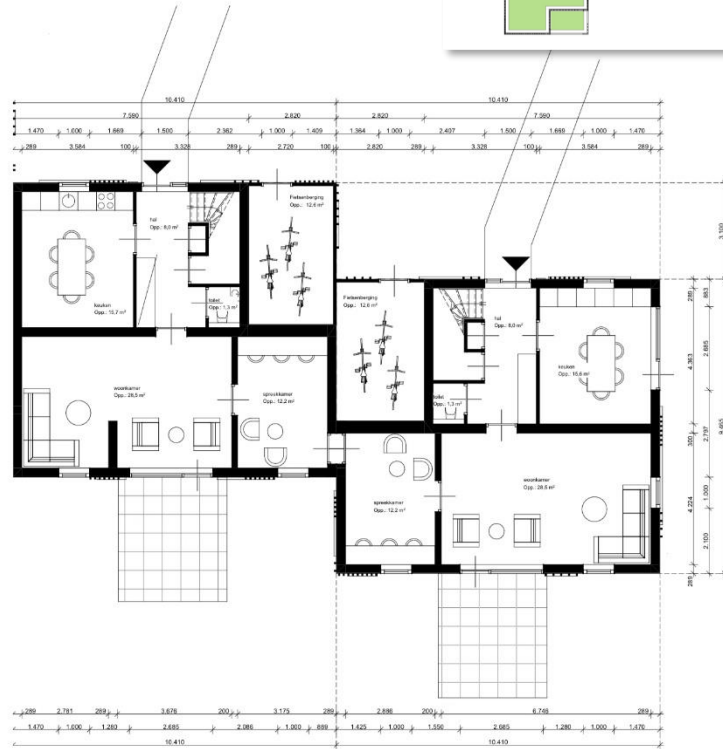
Vragen

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Annegien Lange (a5.lange@nijmegen.nl).

Bijlage 1. Plattegronden



Begane grond



Eerste verdieping

