Memo Voorstel vervolg pilot doorstroming regio Nijmegen na 2023

Aan	BO gemeente en corporaties
Van	Gemeente/corporatie
Betreft	Voorstel vervolg pilot doorstroming regio NMG na 2023
Versie	Versie 1.6, 12 oktober 2023
Van	Mirjam Zerstegen (kwartiermaker provincie Gelderland); Marloes Derksen (verhuiscoach provincie Gelderland); Robin Wouters (gemeente Nijmegen); Willeke Peeters (Talis); Inge Besselink en Monique Verbeek (Woonwaarts); Karin Jeurissen (Portaal); Miesjel Spruit (Sterker)
Pagina's	7

Aanleiding

Vanaf eind 2021 loopt de 'Samenwerkingsovereenkomst inzet verhuiscoach' tussen Provincie Gelderland, gemeente en woningcorporaties Nijmegen. De provincie speelt als katalysator een tijdelijke rol om doorstroming te stimuleren in het kader van actie 10 van het Actieplan Wonen. De provincie heeft het voortouw genomen om zaken op gang te brengen met een kwartiermaker, er zijn provinciale verhuiscoaches actief en er is 1000 maal een verhuisvergoeding van € 2.000,- dus een totaal van € 2.000.000,-- (!) beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de gemeente in de regio Nijmegen samen met de corporaties een voorrangsregeling vastgesteld.

Doel van dit pakket aan maatregelen is 55plussers te stimuleren om vanuit ruimere sociale huurwoningen door te stromen naar kleinere sociale huurwoningen geschikt voor ouderen. Hiermee komt een verhuisketen op gang ten gunste van gezinnen en starters. Ook komen 55plussers in een woning terecht die beter bij hun levensfase past.

De pilot doorstroming loopt eind 2023 af. Het is daarom tijd om na te denken over het vervolg van het project. Willen we doorstroming blijven stimuleren en zo ja, in welke vorm? De afgelopen weken is de provincie in gesprek gegaan met corporaties en gemeente om vorm te geven aan een mogelijk vervolg. In dit memo worden de resultaten van die gesprekken voorgelegd. Eerst komt de opbrengst van de pilot aan bod.

Opbrengst pilot

De beoogde resultaten van de pilot waren als volgt:

	1 december 2021 tot 1 december 2022	1 december 2022 tot 1 december 2023
Aantal huishoudens waarmee grondig (> 1 uur) over verhuizen gesproken is	100	150
Aantal gerealiseerde verhuizingen met ondersteuning van de verhuiscoach [1]	25	50

Tot en met mei 2023 voerde de verhuiscoach meer dan 200 gesprekken met Nijmeegse huurders en er zijn meer dan 65 verhuizingen gerealiseerd en bijna 80 verhuisvergoedingen[1] verstrekt. Er zijn dus verhuizingen op gang gekomen waarbij de bewoners na afloop de vergoeding hebben verkregen, mogelijk doordat huurders vooraf nog niet bekend waren met de regeling.

[1] Er zijn ook vergoedingen verstrekt aan bewoners waarmee de verhuiscoach geen contact heeft gehad

Het aantal verhuizingen en gesprekken ligt fors hoger dan beoogd. Dat is deels terug te zien in het aantal gewerkte uren van de verhuiscoach.

In 2022 heeft onderzoek bij een nieuwbouwcomplex aangetoond dat er met de huisvesting van 55plussers uit Nijmegen een verhuisketen van 3 – 4 verhuizingen op gang is gekomen.

Voor de regio Nijmegen had de provincie ingezet op 12 uur per week voor één verhuiscoach. De verhuiscoach, Marloes Derksen, besteedt tot nu toe gemiddeld 20 uur per week voor Nijmegen, dus 8 uur per week meer dan begroot. Op dit moment is er nog geen wachttijd maar het begint soms te knellen.

Zowel het aantal verhuizingen als het aantal gesprekken die binnen de pilot waren gesteld, zijn behaald. Er zijn wel een aantal aandachtspunten hiervoor houden we het in het vervolgtraject aandacht:

- Het beschikbaar aanbod is lager dan de vraag. Er komen maar mondjesmaat woningen vrij. 55plussers die wachten tot er een woning beschikbaar komt, blijven af en toe om inzet van uren vragen.
- Financieel is het soms niet gunstig voor 55plussers om te verhuizen. Bijvoorbeeld vanwege het feit dat mensen vaak ergens lang wonen en bij een verhuizing een hogere huurprijs krijgen en omdat een verhuizing altijd geld kost. Zij blijven dan liever in hun huidige woning.
- Sommige 55plussers hebben een te hoog inkomen voor sociale huur.
- Senioren zijn vaak terughoudend om te verhuizen vanuit hun geliefde woning en/of buurt, daarnaast bereiken we niet de kwetsbare ouderen met een mobiliteitsbeperking of anderszins. Overige redenen, zoals geen fijne herinneringen willen achterlaten en de papieren rompslomp.

Ondanks dat blijkt de pilot vrij succesvol. Onder 55plussers is er grote behoefte aan gesprekken met de verhuiscoach en dit resulteert uiteindelijk in verhuizingen. We blijven schaven aan de juiste combinatie van middelen om doorstroming nog succesvoller te maken.

Vervolg stimuleren van doorstroming

Naar verwachting neemt het aantal ouderen in Nederland de komende 15 jaar met zo'n 40% toe. Het inzetten op doorstroming vormt één van de actielijnen uit het programma Wonen en Zorg voor ouderen en één van de programma's die deel uitmaken van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Doel is ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning komen te wonen door onder andere 55plussers te informeren over hun toekomstige woonopties en 55plussers voor en tijdens de verhuizing te ontzorgen. Uit de pilot blijkt bovendien dat doorstroming tijd nodig heeft. Op basis hiervan, de behaalde resultaten, en in het kader van het programma Wonen en Zorg blijft het relevant om in te zetten op doorstroming. Het voorstel is daarom om doorstroming in te bedden in de reguliere processen van gemeenten en corporaties.

Het ligt voor de hand om doorstroming gezamenlijk vanuit gemeente en corporaties te stimuleren. Doorstroming is verwerkt in gemeentelijk beleid (Uitvoeringsagenda Wonen) en in de prestatieafspraken met de corporaties (Samenwerkingsagenda Wonen). Alle partijen hebben namelijk baat bij doorstroming. Er ontstaat hierdoor gedeeld eigenaarschap en dat is een drijfveer voor de partijen om samen aan de opgave te werken. Wel zijn het de corporaties die in de praktische

uitvoering de meeste kennis hebben over vrijkomende woningen, gemaakte afspraken over het achterlaten van de woning, enzovoorts.

Voor het vervolg is het voorstel daarom om:

(1) De huidige samenwerkingsovereenkomst tussen provincie Gelderland, Gemeente Nijmegen, Talis, Portaal en Woonwaarts (de drie corporaties) en Sterker sociaal werk (welzijn ouderen) voort te zetten in 2024. Tot en met eind 2023 financiert de provincie Gelderland de inzet van verhuiscoach voor 100%. Daarna loopt de pilot af en is de provincie bereid 12 uur inzet van de provinciale verhuiscoach voor 50% te financieren als partners zich inzetten om tot een structurele aanpak van doorstroming te komen. De provinciale kwartiermaker blijft gefinancierd vanuit de provincie.
(2) Naast de 12 uur, extra inzet van 8 uur, door een lokale verhuiscoach die gezamenlijk voor alle corporaties gaat werken samen met de provinciale verhuiscoach.
(3) De financiering gezamenlijk te realiseren met gemeente en de corporaties
(4) De organisatorische kant vooralsnog geheel bij Portaal neer te leggen

Ambitie

De doelstellingen voor 2024 en 2025 zijn: 150 woonadviesgesprekken en 50 verhuizingen.

Instrumentarium

Het huidige instrumentarium bestaat uit verschillende onderdelen. Per onderdeel volgt een voorstel:

1. Inzet en financiering van de verhuiscoach door provincie, gemeente Nijmegen en corporaties

Benodigde uren

Momenteel wordt er wekelijks ongeveer 20 uur in Nijmegen ingezet[2], terwijl er 12 uur is begroot vanuit de provinciale verhuiscoach, omdat er te weinig tijd is om trajecten met inwoners goed af te ronden. Om toch een gelijke service en inzet te blijven leveren, adviseren we om minimaal 20 uur te behouden door een woonconsulent van een corporatie als verhuiscoach in te zetten[3] of het aantal uren van de huidige verhuiscoach uit te breiden.

De in 2024 wekelijks beschikbare uren van de provinciale verhuiscoach kunnen zo nodig ingezet worden voor het inwerken van een nieuwe verhuiscoach. Het jaar 2024 kan gezien worden als de transitie van project naar structurele inbedding van de verhuiscoach.

Financiering

In 2024 wordt 50% financiering van de 12 uur inzet van de provinciale verhuiscoach door de provincie gedragen. De overige 50% wordt fifty/fifty als volgt verdeeld tussen de gemeente en de corporaties:

[2] Daarnaast wordt bij Woonwaarts en voor Talis een regionale verhuiscoach ingezet voor 12 respectievelijk 4 uur per week

[3] Inzet van een woonconsulent heeft als voordeel dat er meer spreiding en minder kwetsbaarheid is

50% financiering provinciale verhuiscoach in 2024 ≈ € 23.040,--[4]		
Gemeenten 25% ≈ € 11.520,--		
Corporaties 25% = € 11.520,--		
Woningcorporatie	Verdeling	Jaarlijkse bijdrage
Portaal / Talis / Woonwaarts	3 X 33%	3 x €3.840,--

Inzet van een lokale verhuiscoach vanaf 2024

Wat betreft financiering van de lokale verhuiscoach van 8 uur per week is het voorstel dit fifty/fifty te verdelen tussen gemeente en corporaties:

8 uur FTE op basis van loondienst ≈ € 30.720,-[2]		
Gemeenten 50% ≈ € 15.360,-		
Corporaties 50% ≈ € 15.360		
Woningcorporatie	Lokaal aandeel woningbezit	Jaarlijkse bijdrage
Portaal / Talis / Woonwaarts	3 x 33%	3 x € 5.120,--

Wat dit organisatorisch betekent en op welke manier de implementatie gaat plaatsvinden is onderdeel van de verdere uitwerking. Momenteel wordt onderzocht of de verhuiscoach van de provincie op termijn in dienst kan komen van Portaal.

2. Voorrangsregeling corporaties

Bij wijze van experiment is vorig jaar een voorrangsregeling ingesteld voor 55plussers die een sociale huurwoning achterlaten en verhuizen naar een gelijkvloerse sociale huurwoning in een doelcomplex[5] met maximaal 2 slaapkamers.

We blijven in Nijmegen inzetten om drie woningen per corporatie per maand met voorrang te labelen. Deze woningen zijn beschikbaar voor senioren uit de regio. Met het vrijkomen van de woningen in de regio komen ook woningen voor gezinnen en starters vrij, dus naast 55plussers zijn hiermee ook andere doelgroepen bij gebaat.

Verder sluiten we aan bij de doorstroomregeling 'Van Groot naar Beter' van Enserve dat binnenkort van start gaat en waarbij 55plussers bij het achterlaten van een woning van 65 m2 en minimaal 3 slaapkamers op basis van meettijd voorrang kunnen krijgen als ze naar een voor senioren geschikte woning, minimaal gelijkvloerse woning verhuizen.

3. Verhuisvergoeding door de provincie

Er was ruimte voor 500 aanvragen die in juli 2023 allen zijn toegekend. Zowel de gemeente als de corporaties hebben aangegeven de verhuisvergoeding niet te kunnen en willen dragen. De provincie heeft vanaf juli 2023 nog 500 verhuisvergoedingen beschikbaar gesteld, maar uitsluitend aan huishoudens die vooraf een gesprek met de verhuiscoach hebben gehad. Na uitgifte van in totaal 1000 vergoedingen, vervalt ook bij de provincie de vergoeding.

[4] Op basis van een inschatting van de provincie: uurloon van € 80,-- * 48 weken * 12 uur

[5] Dit zijn door corporaties aangemerkte complexen voor 55plussers met gelijkvloerse en/of levensloopgeschikte woningen

4. Aanvullende instrumenten

Corporaties
De corporaties bieden senioren de voor-voor-inspectie aan en bij trouwe huurders wordt terughoudend omgegaan met het in rekening brengen van mutatiekosten. Daarnaast kan af en toe (financieel) maatwerk worden geboden. Opmerking hierbij is dat maatwerk lastig is in verband met rechtsongelijkheid.

Gemeente
In het vervolgtraject kan de gemeente onderzoeken hoe het instrumentarium en in het bijzonder de hiermee gemoeide financiën zich verhouden tot ondersteuning vanuit de Wmo. Mogelijk zorgt een toename van verhuizingen voor een afname in Wmo-aanvragen van 55plussers. Wat betekent dit financieel voor de gemeente.

Via Sterker financiert de gemeente ouderenadviseurs, die ouderen adviseren op het gebied van hulp of ondersteuning en zijn via Bindkracht 10 welzijnscoaches voor alle bewoners in Nijmegen beschikbaar.

Verder betaalt de gemeente de helft van de kosten van de verhuiscoach. De overige financiering wordt door de corporaties bijgedragen.

Sterker
Voorwaarde voor bovenstaand aanbod is het feit dat van de ouderenadviseurs van Sterker wordt verwacht dat zij ondersteuning bieden aan een bewoner bij een verhuizing.
Vanaf 2024 biedt Sterker een verhuismaatje (voorheen verhuiscoach) die ouderen ontzorgt bij (de voorbereiding van) een verhuizing. Daarnaast bieden zij een ouderenadviseur die als verhuiscoach gesprekken voert met kwetsbare ouderen of senioren die in een koopwoningen of vrije huursector wonen.

De fysieke ondersteuning zal worden gezocht bij de vrijwilligers van ‘De Gezamenlijke Aanpak’ waarmee nu ook al wordt gewerkt.

Corporaties – gemeente Nijmegen – Sterker - provincie
Om nog meer verhuizingen te realiseren gebruiken we 2024 om met elkaar afspraken te maken over:

- De keuze in WMO of een verhuizing zonder de uitgangspunten van Langer Thuis uit het oog te verliezen[6]. Sommige senioren zijn beter geholpen met een verhuizing in plaats van met een WMO-voorziening. Tussen klant, gemeente en corporaties wordt nauwer samengewerkt om voor bewoners de beste oplossing te bieden.
- Het instrument vanuit de WMO ‘verhuiskostenvergoeding door gezondheidsredenen’ dat door de gemeente mogelijk de afgelopen tijd minder is ingezet. Als meer maatwerk wordt geleverd kan dit voor de gemeente financiële gevolgen hebben.
- Inzet van ouderenadviseurs en/of vrijwilligers van Sterker die inzetbaar zijn bij ondersteuning of ontzorgen bij een verhuizing bij senioren die niet zelfredzaam zijn of geen netwerk hebben. Ook is er aandacht voor welzijn en zorg en is de website ‘www.wegwijzer024.nl’ voor inzicht in aanbod actueel.
- Het ook bereiken van senioren in koopwoningen. Hiermee kunnen we mogelijk meer verhuizingen in Nijmegen realiseren, waarbij de corporaties uitsluitend verantwoordelijk zijn voor hun doelgroep.

[6] Langer Thuis ondersteunt zodat ouderen langer zelfstandig en veilig thuis kunnen blijven wonen. Oplossing kan dus ook zijn dat zij beter bediend worden met een andere zelfstandige woning (in de buurt) dan met een WMO-voorziening

Huurdersorganisaties
De huurdersorganisaties zijn bevraagd op de resultaten tot nu toe, de inzet van instrumenten en de koers voor 2024 en verder. De huurdersorganisaties willen betrokken blijven bij het proces en de afspraken. Men is over het algemeen tevreden met de regeling en met de aantal resultaten (woonadviesgesprekken en verhuizingen), met de ingezette instrumenten zoals de persoonlijke begeleiding door de verhuiscoach, de voorrangsregeling, en de mogelijkheid voor een vroegtijdige voorinspectie en met de richting die is voorgesteld. Zij gaan graag door met deze regeling. Wel willen de organisaties met regelmaat worden geïnformeerd en betrokken blijven. Verder zijn er door de bestuursleden tips meegegeven om doorstroming te bevorderen die we meenemen tijdens onze vervolggesprekken.

Daarnaast regelen we:

- Structurele inzet van een verhuiscoach in de corporatie-organisaties, waarbij de (financiële) ondersteuning van de gemeente Nijmegen en inzet op ontzorgen bij verhuizingen en de aandacht voor welzijn en zorg bij Sterker of een andere partner liggen.
- Verder hebben we aandacht om dwarsverbanden te realiseren tussen ouderenadviseurs en verhuiscoaches.
- En worden de huurdersorganisaties in de komende periode opnieuw betrokken bij de inzet van instrumenten.

Evaluatie

Gedurende de samenwerking is het wenselijk om het instrumentarium te evalueren. Zo kunnen ontwikkelingen tijdig gesignaleerd worden en is bijsturen mogelijk indien nodig.
Voorstel is om hier geen extra overlegvormen voor op te tuigen maar gebruik te maken van de bestaande overlegvormen: de huidige projectgroep zet zich voort. In 2024 sluit Provincie Gelderland nog aan vanwege de overdracht, de inzet van kwartiermaker wordt per jaar beoordeeld maar is in principe tot eind 2025 beschikbaar. De financiering van de verhuiscoach is na 2024 aan de gemeente en corporaties.

Samenwerkingsovereenkomst

Met de voorzetting van de samenwerking met de provincie in 2024 tegen 50% financiering, volgt een addendum op de huidige overeenkomst.

Om tot samenwerking m.b.t. inzet van een regionale verhuiscoach te komen kunnen de partijen opnieuw een samenwerkingsovereenkomst opstellen. De huidige overeenkomst kan dan gebruikt worden als basis. Het is logisch om de looptijd van de nieuwe overeenkomst aan te laten sluiten op de looptijd van de Huisvestingsverordening 2024 - 2027.

Planning

Planning t.b.v. BO gemeente/corporaties

Actie	Actiehouder	Wanneer
Addendum huidige samenwerkingsovereenkomst provincie i.v.m. 50% financiering	Provincie, gemeente, corporaties, Sterker	nov. 2023
Tekenen addendum	Bestuurders corporaties en wethouders, provincie	Eind 2023
Voorrangsregeling indien van toepassing	Gemeente en corporaties	N.t.b.
Uitwerking nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties	2024