



Onderwerp Evaluatie en voortzetten verhuisregeling Ouder Worden Prettig Wonen	
Nummer	2020/1191575
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hilleg, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	De verhuisregeling Ouder Worden en Prettig Wonen waarbij huurders van corporatiewoningen van 65 jaar en ouder worden gestimuleerd om te verhuizen naar een meer passende huurwoning is geëvalueerd. Op basis van de evaluatie besluit het college de regeling voort te zetten en de voorrang te implementeren in de nieuwe huisvestingsverordening. Deze zal in 2021 voor een nieuwe periode van 4 jaar worden vastgesteld. In lijn met het eerder genomen besluit wil het college de regeling openstellen voor aansluiting van andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De gemeente Heemstede zal binnenkort aansluiten bij de regeling zodat huurders uit Haarlem en Heemstede ook een beroep kunnen doen op het beschikbare aanbod in beide gemeenten binnen de regeling.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie conform de eerder gedane toezegging.
Relevante eerdere besluiten	- Samenwerkingsovereenkomst verhuisregeling Ouder Worden Prettig Wonen (2017/578398)
Besluit College d.d. 19 januari 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De regeling Ouder Worden en Prettig Wonen voort te zetten 2. De voorrangsregeling te implementeren in de nieuwe huisvestingsverordening die volgens planning in 2021 wordt vastgesteld 3. In te stemmen met toekomstige deelname van andere corporaties of gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de gemeente Haarlem zijn in december 2017 de seniorenregeling Ouder Worden & Prettig Wonen (OW&PW) overeengekomen voor een pilotperiode van twee jaar. De uitvoering is gestart in maart 2018. Eind 2018 hebben de woningcorporaties Woonzorg Nederland en Rosehaghe zich aangesloten bij de regeling.

De regeling is een van de middelen om 'langer zelfstandig wonen' te faciliteren voor de sterk groeiende groep senioren. Andere middelen zijn bijvoorbeeld nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, ontwikkelen van bijzondere woonvormen voor senioren en het verbeteren van de toegankelijkheid van bestaande woningen. De regeling past daarmee in het beleid van programmabegroting 4.1. Duurzame stedelijke vernieuwing en 2.1. Voorzieningen volwassenen (Haarlemmers zo lang mogelijk thuis laten wonen, functioneren en maatschappelijk participeren) en de concept-Woonvisie en uitvoeringsprogramma 2021-2025 Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis (2020/1130271).

Kenmerk van de regeling is dat huishoudens van 65 jaar en ouder die in een sociale huurwoning wonen van een van de corporaties die met een trap bereikbaar is, of in de woning een trap met voorrang naar een woning kunnen verhuizen naar een woning van een deelnemende corporatie die zonder trap toegankelijk en doorgankelijk is. De huurder behoudt dezelfde huur, en kan een beroep doen op ondersteuning door een verhuiscoach.

In 2020 is een evaluatie van de regeling opgesteld (zie bijlage 1). Op basis van de opgedane ervaringen willen corporaties en gemeente de regeling voortzetten.

Bij het besluit dat in 2017 over de regeling is genomen is besloten dat de regeling openstaat voor deelname van andere corporaties en gemeenten in de regio. In de afgelopen jaren hebben de corporaties Woonzorg Nederland en Rosehaghe zich bij de regeling aangesloten. De gemeente Heemstede wil zich bij de regeling aansluiten waardoor ouderen uit de gemeente Haarlem en Heemstede met dezelfde voorwaarden kunnen doorverhuizen naar woningen van de deelnemende corporaties in deze gemeenten.

Onderdeel van de regeling uit 2017 was een gemeentelijke bijdrage aan de senioren aan de verhuizing (€ 1000,- per verhuizing) vanuit de Wmo-woonvoorziening. In verband met de opgaven in op het gebied van de wmo-maatwerkvoorzieningen heeft de gemeenteraad in juni 2020 besloten om de gemeentelijke verhuisbijdrage die onderdeel was van de regeling te moeten stoppen. Op basis van de evaluatie willen partijen de regeling desondanks doorzetten.



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De regeling Ouder Worden en Prettig Wonen voort te zetten
2. De voorrangsregeling te implementeren in de nieuwe huisvestingsverordening die volgens planning in 2021 wordt vastgesteld
3. In te stemmen met toekomstige deelname van andere corporaties of gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland.

3. Beoogd resultaat

Ouderen langer zelfstandig te laten wonen doordat het verhuizen naar een woning die meer levensloopbestendig is wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.

1. Argumenten

1. Met de regeling kunnen senioren langer zelfstandig wonen.

Door de regeling worden senioren gestimuleerd en gefaciliteerd om tijdig de keuze te maken voor een woning waarmee langer zelfstandig wonen mogelijk is. Huishoudens van maximaal 2 personen, waarvan minimaal één persoon 65 jaar of ouder is en die in een woning met trap wonen kunnen met voorrang, met behoud van de huur, en met ondersteuning doorverhuizen naar een andere (toegankelijke) huurwoning van een van de deelnemende corporatie. Door aansluiting van het aanbod binnen de gemeente Heemstede worden de mogelijkheden van het vinden van een passende woning voor ouderen verder vergroot. Door het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst (bijlage 2) wordt een en ander geëffectueerd.

Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning is de gemeente verplicht om een passende voorziening te bieden voor mensen die met een beperking te maken krijgen. Naast woningaanpassing gaat het daarbij om verhuisadviezen om naar een andere woning te verhuizen, waarbij een verhuisvergoeding wordt verstrekt. Daarbij is er geen sprake van huurbehoud. Met de regeling Ouder Worden en Prettig Wonen kan de wmo-kandidaat met verhuisadvies van een alternatief aanbod gebruikmaken, en daarmee ook dezelfde huur behouden.

2. Senioren vinden de regeling aantrekkelijk.

De voordelen van de regeling worden door senioren als uitermate aantrekkelijk ervaren en zijn daardoor aanleiding tot gesprek met familie, vrienden en burens. Deze gesprekken over de toekomstige woonsituatie dragen bij aan bewustwording onder senioren en is een grote meerwaarde van de regeling. Het feit dat vijf woningcorporaties zijn aangesloten op de regeling is uniek in Nederland en vergroot de kans voor senioren om een geschikte woning te vinden. In 45% van de gerealiseerde verhuizingen is gekozen voor een woning van een 'andere' corporatie. De gezamenlijkheid van de regeling is voor senioren dus duidelijk van toegevoegde waarde.

3. De regeling leidt waarschijnlijk tot afname van het aantal woningaanpassingen dat gefinancierd wordt vanuit de WMO

Bij het aangaan van de regeling was de aanname dat de regeling leidt tot afname van het aantal toekomstige woningaanpassingen lijkt. Deze aanname lijkt gerechtvaardigd. Ruim 70% van de senioren die verhuisd zijn met de regeling geeft aan dat hun oude woning (in de toekomst) had moeten worden aangepast om er te kunnen blijven wonen. De afname is (nog) niet terug te zien in de cijfers van woningaanpassingen, waarschijnlijk omdat deze aanpassingen in een later stadium aan de orde zouden zijn.

4. De regeling draagt bij aan doorstroming en daarmee meer vrijkomend aanbod.

De gezamenlijkheid van de regeling vergroot de kans voor senioren met een verhuishwens om een woning te vinden die past bij hun woonwensen. Doorstroming is geen doel op zich maar een prettige bijkomstigheid. Immers, iedere verhuisbeweging kan leiden tot een verhuisketen waarbij meerdere huishoudens beter passend kunnen wonen en er kansen ontstaan voor starters.

5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de kaderbrief 2021 en voortgangsrapportage 2020 besloten om te stoppen met de gemeentelijke bijdrage voor OWPW (BBV nr 2020/581102). Ook vanuit de gemeente Heemstede worden geen bijdragen aan verhuiskosten verstrekt. In de regeling is opgenomen dat senioren een beroep doen op ondersteuning door een verhuiscoach die vanuit welzijnsorganisatie Dock wordt geleverd, dit is onderdeel van de subsidieverstreking vanuit de sociale basis.

6. De evaluatie en voortzetten van de regeling is besproken met huurdersorganisaties

De evaluatie is besproken met de huurdersorganisaties van de drie grote Haarlemse corporaties.. Zij hebben schriftelijk enkele vragen gesteld en de antwoorden zijn bij de evaluatie opgenomen. De huurdersorganisaties zijn enthousiast over de regeling, en voorstander van voortzetten.

4. Risico's en kanttekeningen

Het aantal verhuizingen is lager dan het gestelde doel

In de 2 jaar van de pilotperiode hebben 240 senioren zich voor de regeling ingeschreven en zijn er 75 verhuizingen met de regeling gerealiseerd. Vooraf waren doelen gesteld over het aantal gerealiseerde verhuizingen en inschrijvingen. De gerealiseerde resultaten in de pilotperiode zijn achtergebleven op het gestelde doel (doel was 90 verhuizingen) . Mogelijk waren de doelen te ambitieus doordat senioren langere tijd moeten wennen aan het idee dat verhuizen ook een optie is. Elan Wonen en Pré Wonen zien mogelijkheden om het aantal reacties en verhuizingen te verhogen door meer proactief te werk te gaan en senioren intensiever te begeleiden in het formuleren en realiseren van hun (toekomstige) woonbehoefte. Uit gegevens van Woonservice blijkt dat slechts een beperkt deel van de aangemelde senioren actief reageert op geadverteerde woningen. Het is nog onduidelijk wat hier de achterliggende reden van is. Nader onderzoek is nodig om dit te kunnen



achterhalen zodat kan worden bepaald of en welke aanvullende acties vanuit corporaties gewenst zijn.

Continuïteit in communicatie is nodig.

Uit de evaluatie blijkt dat de bekendheid van de regeling goed is maar kan nog beter. Veel bewoners die voldoen aan de voorwaarden van de regeling weten van het bestaan. Jaarlijks komen er uiteraard steeds nieuwe senioren bij die voldoen aan de voorwaarden waardoor het nodig is om de regeling steeds opnieuw onder de aandacht te brengen. In het kader van het bewust maken van senioren op de toekomst zijn er communicatiecampagnes opgesteld, de communicatie over de regeling zal hierin worden meegenomen. Corporaties nemen communicatie op in hun eigen communicatieplannen.

De regeling wordt niet uitgebreid naar jongere huishoudens.

Vanuit de gemeenteraad is verzocht om te onderzoeken of de regeling kan worden uitgebreid naar jongere huishoudens die in een grotere woning wonen. Dit heeft als voordeel dat er meer grotere woningen vrij kunnen komen, maar als nadeel dat het beeld ontstaat dat doorstroming het primaire doel is van de regeling. De regeling is echter specifiek gericht op langer zelfstandig thuiswonen met het zicht op toekomstige mobiliteitsbeperkingen. Wanneer de groep die aanspraak maakt op de regeling wordt vergroot worden de mogelijkheid voor andere senioren en woningzoekenden kleiner. Voor deze groepen blijft verhuizen naar een kleinere woning uiteraard mogelijk, zonder de voorwaarden van de OW&PW regeling.

5. Uitvoering

Na de vaststelling wordt de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De voorrangregeling zal bij de aanpassing van de huisvestingsverordening in 2021 worden ingepast. De communicatie over de regeling zal worden ingebed in de lopende communicatie over langer zelfstandig wonen.

6. Bijlagen

Bijlage 1: Evaluatie Ouder Worden en Prettig Wonen

Bijlage 2: Samenwerkingsovereenkomst verhuisregeling OW&PW .