








Impressieverslag MRA Kennisdeelsessie: Doorstromen; van wens naar werkelijkheid, 10 december 2024

Leren van elkaar, dat is het doel van de MRA-kennisdeelsessies Ouderenhuisvesting. Na de kennisdeelsessies over ‘Van Bod naar Plot’ en ‘Zorggeschikt of geschikt voor zorg?’ spreken vertegenwoordigers van gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, Zorgkantoor, provincie en MinVRO (totaal 30 mensen) elkaar vandaag over de kansen en instrumenten bij ‘Doorstroming, van wens naar werkelijkheid’.

“Zoek de samenwerking op, lokaal en regionaal, en zet een palet van maatregelen in”, dat is de hoofdboodschap. RIGO geeft ons een raamwerk voor gesprek mee:

Het gaat over:	Redelijk ingeburgerd	Komt voor in NL	Spannend, experimenteel, haalbaar en wenselijk?
 Info, begeleiding, ontzorgen	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstroommakelaar/wooncoach sociale huur • Informatiesite • Campagne 	<ul style="list-style-type: none"> • Wooncoach koop en vrije sector • Verhuisservice 	
 Aanbod in beeld	<ul style="list-style-type: none"> • Gericht adverteren (zoekopdracht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Live bezichtigen nieuwbouw ipv ‘op tekening’ • Aankomend aanbod (NVM): wat komt er in verkoop/wat doet mijn woning? • WRV-regio's samenvoegen 	
 Aantrekkelijk bouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw met doorstroomkwaliteit (aantal kamers, buitenruimte, gezamenlijke ruimte) • Woonzorgcomplexen 	<ul style="list-style-type: none"> • Concepten: woonzorgcomplexen, Knarrenhof, Liv-inn, Stadsveteraan, Senior Smart living, Woongroepen ouderen met migratieachtergrond, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorenstad? Seniorenwijk?
 Voorrang doorstromers	<ul style="list-style-type: none"> • Kleiner wonen sociale huur (VGNB) • Vrijesector en koop corporaties (evt. VoV) • Nieuwbouw sociale huur • Tijdelijke huurcontracten • Woningruil 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw koop • In eigen buurt of complex • Partners van cliënten in aanleunwoning • Gezinscontract 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstromers altijd voorrang geven, ook boven urgenten • Supervoorrang voor wie 2 woningen achterlaat?
 Financiële prikkel	<ul style="list-style-type: none"> • Verhuiskostenvergoeding • Huurbehoud/-gewenning huur • Woonlastengewenning huur • Inkomensafhankelijke huurverhoging 	<ul style="list-style-type: none"> • Dubbele lasten kwijtschelden sociale huur • Maatwerk ipv generiek huurbehoud • Verhuiskostenvergoeding Koop 	<ul style="list-style-type: none"> • Strengere / schaarsere WMO?
 Met een gerust hart verhuizen		<ul style="list-style-type: none"> • Behoud (deel) inschrijfduur huur • Bemiddelen als nieuwe woningen niet bevat 	<ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheidsgarantie: expliciet!
 Bestaande voorraad benutten	<ul style="list-style-type: none"> • Woningdelen (Friends) • Hospitaverhuur • Inwonen • Optoppen, uitbuiken etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Splitsen makkelijker maken • Permanente bewoning recreatiewoningen • (Digitaal) loket mogelijkheden en spelregels 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘Bedroom premie’ ipv bedroom tax? (Onder de Pannen)

Voorlichting en ondersteuning

Zijn ouderen 'op hun toekomst voorbereid?'. Onze bestuurders kijken teveel naar de korte termijn en zijn niet altijd bereid om het echte verhaal over de afname van zorg te vertellen.

Samen komen we tot een palet van mogelijkheden om ouderen proactief te benaderen en de mogelijkheden tot doorstroming zichtbaar te maken, bijvoorbeeld:

- Door met ouderen in de bus langs de beschikbare complexen te rijden,
- Door een modelwoning in te richten,
- Door het totale aanbod gezamenlijk aan te bieden in een voorbeeldenboek (zie bijvoorbeeld de [Brochure Seniorenwoningen Definitief 2023.pdf](#) van Zaanstreek/ Waterland),
- Door woningen op woningnet aantrekkelijk te presenteren (gelijk aan de koopmarkt),
- Met communicatie en informatie aan hun kinderen, te bereiken via Facebook,
- Door de doelgroep proactief aan te schrijven en te benaderen met acties in de wijk, maar
- Houd (ook) vast aan papieren folders. Niet iedereen is digitaal vaardig, en
- Wees duidelijk. Breng geen WMO-voorzieningen aan als verhuizen op den duur onvermijdelijk is.

Werk samen bij de inzet van ouderencoaches, het is een gedeeld belang. Steeds meer gemeentes maken afspraken, lokaal of regionaal, met woningcorporaties over de financiering van de inzet van wooncoaches. De inzet van ouderencoach wordt in Amersfoort 50/50 betaald door gemeente en woningcorporaties. De Alliantie beaamt dat zij daar goede ervaring mee hebben. De een-op-een benadering door de wooncoach geeft vertrouwen en biedt mogelijkheid tot maatwerk.

Onderwerpen ter bespreking in de samenwerking:

- De directe bemiddeling geldt alleen voor eigen bezit van de corporatie. Behoefte aan (regionale) samenwerking.
- Groot deel van senioren woont niet in sociale huur. Zijn wooncoaches ook voor de particuliere markt beschikbaar?
- Ouderen met een beperkt sociaal netwerk hebben behoefte aan ondersteuning bij verhuizing of administratie. Werk hierbij samen met andere partijen in de wijk, zoals een betrouwbare verhuisservice.
- Het behoud van inschrijf- of woonduur bij verhuizing kan mensen veel comfort opleveren ("ik mag weg als 't echt niet bevalt"). Corporaties zijn huiverig, maar in de praktijk blijken mensen er maar zelden gebruik van te maken.

Financiële belemmeringen en prikkels

Zijn belemmeringen werkelijke obstakels? Bied ouderen goede een-op-een voorlichting en het voorrekenen van de totale woonlasten. Maak inzichtelijk dat bijvoorbeeld de energiekosten afnemen en ga uit van de totale woonlasten. Let wel – aldus de wooncoaches aanwezig – ouderen voelen meer zekerheid bij netto huur dan berekeningen van totale woonlasten.

Na evaluatie ziet de regio Zaanstreek/ Waterland af van “huurbehoud” bij doorstroming. Huurbehoud maakte dat woningcorporaties niet alle geschikte woningen hiervoor inbrengen, vaak alleen die van mindere kwaliteit. De regionale samenwerking kiest nu voor meer aanbod van woningen, maar met huurgewenning (twee jaar) in plaats van huurbehoud. Gooi & Omstreken kijkt in een pilot naar de maximale huursprong: netto huur stijgt max met € 50. De verwachting is dat de meeste ouderen dat prima vinden omdat de totale woonlasten niet zullen stijgen door lagere energiekosten.

Bijna iedere gemeente doet aan een financiële prikkel. Verhuisvergoeding is veelal niet doorslaggevend, aldus RIGO. De verhuisvergoeding is per gemeente sterk verschillend. Elke situatie is anders. Maatwerk is het devies. In de regio Zaanstreek/ Waterland kunnen ouderen kiezen voor een verhuisvergoeding of praktische ondersteuning bij verhuizing.

Aanbod, aantrekkelijk en passend

Ouderen willen minimaal drie kamers, aldus RIGO. De groei in eenpersoonshuishouders is de groei van het aantal ouderen, niet in starters, dáár moet je voor bouwen. Maak concreet afspraken over nieuwbouw die niet alleen qua normen geschikt is voor senioren, maar ook aantrekkelijk is: 3-kamers met flinke buitenruimte, berging met stroompunt, een aantrekkelijk straatbeeld, etc.). Verklein de onrendabele top door 1) aanpassingen in de grondexploitatie, 2) subsidies, 3) kruissubsidiering (binnen corporatie).

De regeling Van Groot Naar Beter is van groot belang, aldus De Alliantie. Zorg wel dat deze voorrang vóór andere vormen van voorrang gaat, want doorstromers laten altijd een andere woning achter waar andere urgenten in terecht kunnen. Het voordeel van VGNB is dat doorstromers uit de sociale huur voorrang hebben. In regio's zonder deze regeling ziet De Alliantie ook een instroom van ex-woningeigenaren met een laag inkomen en veel vermogen in onze woningen; zonde en ondoelmatig.

Maak afspraken met ontwikkelaars over doorstroming, aldus Joeri Migchelbrink. Bijvoorbeeld de afspraak om de woning een paar dagen vast te houden voor ouderen, daarna kan hij gewoon aan iedereen worden aangeboden. Joeri wijst erop dat geclusterde woningen in de betaalbare koop ook zijn toe te wijzen.

Lokale en regionale samenwerking

Naast de samenwerking lokaal verdient ook de regionale samenwerking aandacht. In Zaanstreek/ Waterland werken zeven gemeenten en acht woningcorporaties samen vanuit een gezamenlijke regeling voor 65+ (wordt 55+). Werk als gemeenten samen met alle betrokken en betrouwbare organisaties.

Waarom geldt Van Groot Naar Beter niet binnen de hele woonruimtere regio? Nu mag dat niet. Voorstel: Gooi VGNB open voor de 50% lokale binding. In de praktijk zou dat weinig problemen opleveren is de verwachting, maar politiek volstrekt onhaalbaar constateren anderen. De praktijk leert dat de eis voor lokale binding niet nodig is, aldus Inge. Oudere mensen verhuizen toch wel binnen eigen regio, ook als je de eis van lokale binding helemaal loslaat kom je uit op 75-80% uit eigen regio. Anderen bevestigen dit.

De mutatiekosten bij een verhuizing uit woning waar mensen al lang in zaten zijn relatief hoog. De kosten liggen bij de woningcorporatie. Maar deze kosten heb je tóch een keer? Er komen wel altijd 2 of 3 woningen vrij in de keten? Reken ook de voordelen uit voor de samenleving voor verduurzaming (oude woning krijgt bij verlaten een opknapbeurt) en zorgkosten (besparing WMO-aanpassingen).

Maak de maatschappelijke businesscase inzichtelijk, en reserveer geld van de betrokken partijen (het verdienmodel: minder WMO voor de gemeente, minder WLZ voor het Rijk, minder ziektekosten voor verzekeraars, huurharmonisatie voor de corporaties).

Zorg voor een gezamenlijke pot met geld. Verschillende mensen hebben verschillende redenen waarom zij niet verhuizen (financieel, type aanbod, gedoe). Een verhuisservice, stoffering van de woning, een verhuispremie mogen niet door de corporatie worden uitgekeerd i.v.m. de woningwet. Vanuit de gemeente is dit wel mogelijk.

Tot slot een pleidooi voor structurele ontschotting van de financiële structuur. Biedt Wet DOS (DomeinOverstijgend Samenwerken) hiervoor straks mogelijkheden? Zorgkantoor Zorg en Zekerheid constateert dat nu al meer ruimte ontstaat.

Conny Heemskerk rond af met de belofte dat de initiatiefnemers (aanjaagteam WWZ ouderen, provincie NH, platform woningcorporaties MRA en het zorgkantoor) in 2025 een vervolg zullen geven aan de kennisdeelsessies.

Bijgaand de presentatie met:

- “Meer resultaat van inzet op doorstroming”, met geleerde lessen Amersfoort;
- “Verleiden tot doorstromen vraagt om meerdere instrumenten”, met de ervaringen uit Zaanstreek Waterland, en
- tot slot de prikkelende vragen van onderzoeksbureau RIGO met “Haal alles uit de kast”.