

Memo Voorstel vervolg pilot doorstroming regio Noord-Veluwe

Aanleiding

Vanaf eind 2021 loopt de ‘Samenwerkingsovereenkomst inzet verhuiscoach’ tussen Provincie Gelderland, gemeenten en woningcorporaties Noord-Veluwe. 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 een verhuisvergoeding van € 2.000,- beschikbaar gesteld. Daarnaast hebben gemeenten in de regio Noord-Veluwe samen met de corporaties een voorrangsregeling vastgesteld.

Doel van dit pakket aan maatregelen is ouderen 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 ouderen 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 zijn de betrokken partijen in gesprek geweest om vorm te geven aan een mogelijk vervolg. In deze 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

Van december 2021 tot en met mei 2023 zijn er 274 gesprekken gevoerd en 57 verhuizingen gerealiseerd. Tot 1 mei 2023 zijn er 53 verhuisvergoedingen verstrekt. Een enkele is afgewezen vanwege het niet voldoen aan de criteria van de huidige of toekomstige woning. Het aantal gesprekken ligt flink hoger dan beoogd. Dat is terug te zien in het aantal uren van de verhuiscoach. Voor de regio Noord-Veluwe had de provincie ingezet op 12 uur per week voor één verhuiscoach. De verhuiscoach, Carola Butink, besteedt tot nu toe gemiddeld 30 uur per week aan de pilot in onze regio. Er is een wachttijd van twee maanden ontstaan en er is te weinig tijd voor een gewenste opvolging van het traject met inwoners vanwege de hoge werkdruk.

Naar rato van deze gesprekken ligt het aantal gerealiseerde verhuizingen lager dan beoogd. Dit heeft een aantal redenen:

- Het beschikbaar aanbod is lager dan de vraag. Er komen maar mondjesmaat woningen vrij. Dit verklaart deels het hoge aantal uren van Carola. Ouderen die wachten tot er een woning beschikbaar komt, blijven af en toe om inzet van uren vragen.
- Financieel lijkt het soms niet gunstig voor ouderen om te verhuizen. Zij blijven dan liever in hun huidige woning.
- Sommige ouderen hebben een te hoog inkomen voor sociale huur.
- Overige redenen, zoals geen fijne herinneringen willen achterlaten en de papieren rompslomp.

Het grootste knelpunt zit hem in het aanbod van woningen.

Kortom, de pilot blijkt vrij succesvol. Onder ouderen is er grote behoefte aan gesprekken met de verhuiscoach en dit resulteert uiteindelijk in verhuizingen. Omdat het woningaanbod lager is dan de vraag duurt doorstroming langer dan verwacht.

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, 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 ouderen te informeren over hun toekomstige woonopties en ouderen voor en tijdens de verhuizing te ontzorgen. Uit de pilot blijkt bovendien dat doorstroming tijd nodig heeft. Op basis hiervan 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 gemeenten en corporaties te stimuleren. 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. Het voorstel is daarom om de organisatorische kant bij de corporaties neer te leggen en de financiering gezamenlijk te realiseren.

Samenwerkingsovereenkomst

Om dit te realiseren stellen de partijen opnieuw een samenwerkingsovereenkomst (SOK) op. De huidige overeenkomst kan gebruikt worden als basis. Het is logisch om de looptijd van de nieuwe overeenkomst aan te laten sluiten op de looptijd van de nieuwe Huisvestingsverordening. Die wordt in 2024 geactualiseerd en hier zou de voorrangsregeling in kunnen landen (zie instrumentarium).

Daarnaast wordt een addendum toegevoegd aan de huidige SOK om de inzet en financiering van de provinciale verhuiscoach voor het jaar 2024 te regelen. Het voorstel is de provinciale verhuiscoach in 2024 in te zetten voor de overdracht, het oplijnen van nieuwe verhuiscoaches en regie.

Instrumentarium

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

1. Verhuiscoach

Tot nu toe is de verhuiscoach gefinancierd vanuit de provincie. De provincie wil per juli 2023 afbouwen van 30 uur naar de oorspronkelijk beoogde 12 uur inzet per week. Tot en met eind 2023 financiert de provincie dit nog voor 100%. Daarna loopt de pilot af en is de provincie bereid 12 uur inzet van de provinciale verhuiscoach voor 50% te financieren indien partners zich inzetten om tot een structurele aanpak van doorstroming te komen. De provinciale kwartiermaker blijft gefinancierd vanuit de provincie.

Ureninzet

Momenteel besteden de provinciale verhuiscoach en een woonconsulent van deltaWonen wekelijks gezamenlijk ongeveer 42 uur aan de pilot doorstroming. Woningcorporatie deltaWonen is de afgelopen maanden voor 12 uur per week bijgesprongen om de hoge werkdruk op te vangen. DeltaWonen heeft zich daarbij alleen gericht op de eigen huurders. De provinciale verhuiscoach besteedt 30 uur per week aan de functie en heeft daarmee eigenlijk nog steeds te weinig tijd om trajecten met inwoners goed af te ronden. Ook de wachttijd van twee maanden neemt niet af.

Woningcorporatie deltaWonen bezit 8% van de sociale huurwoningen in de regio, maar zet 12 van de 42 uur in voor haar eigen huurders. Naar verhouding is dat meer dan de provinciale verhuiscoach inzet voor de rest van de regio. Dit wordt verklaard vanuit het feit dat de woonconsulent van deltaWonen dieper in de organisatie geworteld zit dan de provinciale verhuiscoach in de andere woningcorporaties. De woonconsulent heeft hierdoor meer slagvaardigheid om bewoners te begeleiden naar een verhuizing en zo meer doorstroming te realiseren. Dit wordt ondersteund door de resultaten: circa 1 op de 5 casussen van de provinciale verhuiscoach resulteren in doorstroming (210 gesprekken, 41 verhuizingen), voor de woonconsulent is dit 1 op de 4 casussen (64 gesprekken, 16 verhuizingen). Dat betekent een hogere "effectiviteit" van 25%.

De hogere effectiviteit, oplopende wachttijd en naderende dubbele vergrijzing tonen aan dat er meer inzet nodig is en dat een hogere inzet ook loont wanneer deze bij de corporaties belegd wordt. Het voorstel vanuit corporaties en gemeenten is daarom om voor de komende jaren wekelijks 2 fte (72 uur) in te zetten voor het stimuleren van doorstroming. De inschatting is dat we hiermee kunnen voldoen aan de behoefte aan ondersteuning in onze regio.

Tevens wordt voorgesteld deze uren te beleggen bij de vier corporaties, naar rato van bezit in de regio. Dit betekent dat er niet meer één verhuiscoach actief is in onze regio, maar meerdere. Dat heeft als voordeel dat de verhuisondersteuning minder kwetsbaar is als een coach uitvalt of op vakantie is. Regelmatige afstemming tussen de verhuiscoaches in de vorm van een werkoverleg is van belang om de doorstroming regionaal en corporatie-overstijgend te houden. De verdeelsleutel van de uren ziet er als volgt uit:

	deltaWonen	Omnia Wonen	UWOON	Woningstichting Putten	Totaal
Regionaal aandeel woningbezit	8%	28%	52%	12%	100%
Wekelijkse inzet uren	6	20	37	9	72

De in 2024 wekelijks beschikbare 12 uur van de provinciale verhuiscoach worden ingezet voor het inwerken van de nieuwe verhuiscoaches. Het jaar 2024 kan gezien worden als de transitie van pilot naar structurele inbedding van de verhuiscoach in het reguliere werk. Woningstichting Putten en deltaWonen breiden de uren van hun huidige personeel uit. Omnia Wonen en UWOON willen elk een nieuwe verhuiscoach werven. Zij wensen die in loondienst te nemen.

Werkwijze

In 2024 worden de nieuwe verhuiscoaches ingewerkt. Hiervoor wordt de werkwijze van zowel de provinciale verhuiscoach als de woonconsulent van deltaWonen gebruikt. Daarnaast onderzoekt de huidige projectgroep de komende periode of er mogelijkheden zijn om de werkwijze te verbeteren. Denk aan het gericht benaderen van bewoners waarbij verhuizing kansrijk is, het 'nazorgtraject' en de werkwijze op moment dat bewoners in de wacht staan, bijvoorbeeld omdat er geen woningen beschikbaar zijn terwijl zij wel willen verhuizen.

– Belangrijke kanttekening –

Gemeenten hebben budget aangevraagd in hun kadernota's voor financiering van de verhuiscoaches. Deze zomer wordt bekend of dit budget wordt toegewezen. Ook de corporaties moeten budget vrijmaken. Het inzetten van de verhuiscoaches voor 2 fte is daarom onder voorbehoud van het rondkrijgen van de financiering.

Financiering

Wat betreft financiering van de verhuiscoaches is het voorstel dit 50/50 te verdelen tussen gemeenten en corporaties. De verdeelsleutel tussen gemeenten gaat naar rato van het aandeel sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties. De verdeelsleutel tussen woningcorporaties gaat naar rato van het woningbezit. Op jaarbasis worden de kosten per fte (36 uur) grofweg geschat op € 73.000,- voor iemand in loondienst (o.b.v. einde loonschaal H, CAO Woondiensten). De financiering voor 2 fte (72 uur) zou er op jaarbasis als volgt uit komen te zien:

2 fte ≈ € 146.000,-					
Gemeenten 50% ≈ € 73.000,-			Corporaties 50% ≈ € 73.000,-		
Gemeente	Regionaal aandeel sociale huurwoningen	Jaarlijkse bijdrage	Woningcorporatie	Regionaal aandeel woningbezit	Jaarlijkse bijdrage
Elburg	13,8%	€ 10.074,-	deltaWonen	8%	€ 5.840,-
Ermelo	15,2%	€ 11.096,-	Omnia Wonen	28%	€ 20.440,-
Harderwijk	32,8%	€ 23.944,-	UWOON	52%	€ 37.960,-
Nunspeet	14,4%	€ 10.512,-	Woningstichting Putten	12%	€ 8.760,-
Oldebroek	11,9%	€ 8.687,-			
Putten	11,9%	€ 8.687,-			

Bron: CBS (data 2022) en dVi (de Verantwoordingsinformatie)

Hier komt voor het jaar 2024 50% financiering van de 12 uur inzet van de provinciale verhuiscoach bovenop. Vanaf 2025 valt deze kostenpost weg. Voorstel is om dezelfde verdeelsleutel te hanteren:

50% van 12 uur pr. verhuiscoach (2024) ≈ € 23.000,- (excl. reiskosten)					
Gemeenten 50% ≈ € 11.500,-			Corporaties 50% ≈ € 11.500,-		
Gemeente	Regionaal aandeel sociale huurwoningen	Jaarlijkse bijdrage	Woningcorporatie	Regionaal aandeel woningbezit	Jaarlijkse bijdrage
Elburg	13,8%	€ 1.587,-	deltaWonen	8%	€ 920,-
Ermelo	15,2%	€ 1.748,-	Omnia Wonen	28%	€ 3.220,-
Harderwijk	32,8%	€ 3.772,-	UWOON	52%	€ 5.980,-
Nunspeet	14,4%	€ 1.656,-	Woningstichting Putten	12%	€ 1.380,-
Oldebroek	11,9%	€ 1.368,50			
Putten	11,9%	€ 1.368,50			

Bron: CBS (data 2022) en dVi (de Verantwoordingsinformatie)

2. Voorrangsregeling

Bij wijze van experiment is vorig jaar een voorrangsregeling ingesteld voor 55+'ers die een sociale huurwoning achterlaten en verhuizen naar een gelijkvloerse sociale huurwoning met maximaal 2 slaapkamers. De corporaties labelen maximaal 75% van de woningvoorraad als doorstroom-woning. Dit experiment loopt ook eind 2023 af. De voorrangsregeling draagt bij aan doorstroming. Naast ouderen zijn hier dus ook andere doelgroepen bij gebaat. Met het maximum percentage blijft ook een deel regulier beschikbaar. Voorstel is om een vergelijkbare voorrangsregeling op te nemen in de Huisvestingsverordening die dit jaar regionaal geactualiseerd wordt. De exacte voorwaarden worden in het proces rondom de actualisatie besproken.

3. Verhuisvergoeding

Ook deze regeling loopt eind 2023 af of al eerder wanneer het plafond bereikt is. Er is ruimte voor 500 aanvragen waarvan er al meer dan 400 zijn toegekend. De provincie is momenteel aan het onderzoeken of zij in 2024 of eerder een vervolg kan en wil geven aan de vergoeding. Er wordt ook nagedacht over het bedrag en de voorwaarden van de verhuisvergoeding. Is de vergoeding een daadwerkelijke stimulans voor inwoners om te verhuizen? Of kan hetzelfde bereikt worden met een lager bedrag? En komt de verhuisvergoeding bij de juiste mensen terecht? Nu vragen ook inwoners die al in het verhuisproces zitten de vergoeding aan, terwijl het doel ervan is om die inwoners over te halen die nog geen verhuisplannen hebben.

Indien de provincie geen vervolg geeft aan de vergoeding, zullen gemeenten en corporaties na moeten denken of zij een financiële prikkel als instrument willen inzetten. Vooralsnog wordt afgewacht wat de provincie gaat doen.

Aanvullende instrumenten

Corporaties zijn aan het onderzoeken of zij aanvullende instrumenten kunnen inzetten, zoals:

- Meeneemhuur of meeneemwoonlasten (= incl. kosten g/w/l en toeslag).
- Laten vervallen van dubbele huur.
- Andere financiële prikkels.
- Voorinspectie anders inrichten.

Opmerking hierbij is dat maatwerk lastig is in verband met rechtsongelijkheid. Verder zijn gemeenten aan het onderzoeken hoe het instrumentarium zich verhoudt tot ondersteuning vanuit de Wmo. Mogelijk zorgt een toename van verhuizingen voor een afname in Wmo-aanvragen.

Evaluatie

Gedurende de samenwerking moet het instrumentarium geëvalueerd worden. Zo kunnen we ontwikkelingen tijdig signaleren en bijsturen indien nodig. Aan het eind van 2024 vindt in ieder geval een tussentijdse evaluatie plaats op ureninzet en resultaten. Als blijkt dat de ureninzet niet passend is, dan kan hierop gestuurd worden. Voorstel is om hier geen extra overlegvormen voor op te tuigen, maar gebruik te maken van de bestaande overlegvormen:

- Ambtelijk: de huidige projectgroep zet zich voort. De frequentie van vergaderen wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst (SOK). In 2024 sluit Provincie Gelderland nog

aan vanwege de overdracht. Na 2024 bestaat deze uit gemeente Harderwijk, Nunspeet en de corporaties. Terugkoppeling aan andere gemeenten vindt plaats in de reguliere regionale AO's. Terugkoppeling aan corporaties in het corporatie-overleg woonruimteverdeling.

- Bestuurlijk: terugkoppeling vindt plaats in de reguliere regionale BO's tussen gemeenten en corporaties.

Voortzetting pilot tot en met eind 2023

De provincie wil de inzet van de huidige verhuiscoach vanaf juli 2023 afbouwen van 30 uur naar de oorspronkelijk afgesproken 12 uur per week. Idealiter zou (een deel van) de nieuwe verhuiscoaches na het tekenen van de SOK zo snel mogelijk ingezet worden om uitbreiding van de wachtlijst te voorkomen. Het is momenteel nog onbekend of gemeenten en corporaties hier capaciteit en financiering voor hebben.

Planning

Actie	Actiehouder	Wanneer
Bestuurlijk vaststellen van memo (individueel)	Gemeenten en corporaties	Naar eigen invulling voor of na 6 juli
Bestuurlijk vaststellen van memo (regionaal)	Bestuurders corporaties en wethouders	6 juli (BO)
Uitwerken SOK	Projectgroep doorstroming	Juli – augustus
Uitwerken addendum huidige SOK	Provincie	Juli – augustus
Tekenen nieuwe SOK en addendum huidige SOK	Bestuurders corporaties, wethouders en gedeputeerde	Vóór 2024
Opname voorrangsregeling in Huisvestingsverordening (Hvv)	Werkgroep Hvv	N.t.b. (loopt gelijk aan actualisatie Hvv)
(Indien actualisatie Hvv na 2023 valt: tijdelijke verlenging voorrangsregeling in huidige Hvv)	Projectgroep doorstroming, besluitvorming in colleges	Eind 2023