

TWAALFMAANDEN RAPPORTAGE

WOONCOACH STICHTSE VECHT



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Aanmeldingen	2
3.	Afgeronde begeleidingstrajecten	2
4.	Lopende begeleidingstrajecten.....	4
5.	Organisatie.....	5
6.	Tot slot	6

1. INLEIDING

Op 1 maart 2019 is de Wooncoach Stichtse Vecht formeel van start gegaan. Met deze twaalfmaanden rapportage informeren wij u over de voortgang en resultaten in het eerste jaar.

2. AANMELDINGEN

Bij de start van de pilot was de prognose dat er na 24 maanden 60 tot 75 huurders zouden zijn aangemeld bij de Wooncoach en 15 tot 25 woningeigenaren. Deze prognoses waren gebaseerd op de ervaringen in Nieuwegein waar in 2016 eenzelfde pilot startte.

Na de eerste 12 maanden staat in Stichtse Vecht de teller al op 56 aangemelde huurders en 19 aangemelde woningeigenaren. Dit betekent dat we er vanuit kunnen gaan dat er aan het einde van de pilot op 1 maart 2021 aanzienlijk meer aanmeldingen zullen zijn dan was verwacht.

Van de mensen die zich bij de Wooncoach aanmelden / die bij de Wooncoach aangemeld worden, is bijna een kwart jonger dan 65 jaar en ongeveer driekwart is ouder dan 65 jaar. We zien hierbij weinig verschil tussen huurders en woningeigenaren.

Tabel 1

	Huurders	Woningeigenaren
Tot 65 jaar	24,6 %	21,1 %
65 tot 75 jaar	36,8 %	36,8 %
75 jaar en ouder	38,6 %	42,1 %

Naast de aanmeldingen uit de doelgroep, melden zich ook geïnteresseerden die niet tot de doelgroep behoren.

Redenen waarom men niet tot de doelgroep behoort, zijn:

- Andere woonplaats dan de drie Kernen waar de Wooncoach tijdens de pilot actief is. De Wooncoach is actief in Maarssen Dorp, Maarssenbroek en Tienhoven, maar er komen ook aanmeldingen uit Breukelen, Kockengen en Loenen aan de Vecht.
- Andere verhuurder (Woonhaven en Rebo vastgoed).
- Leeftijd jonger dan 55 jaar.
- Huidige woning minder dan 4 kamers.

3. AFGERONDE BEGELEIDINGSTRAJECTEN

Wat betreft de resultaten was de prognose vooraf dat er na 24 maanden 12 tot 18 huurders verhuisd zouden zijn en twee tot vier woningeigenaren. Daarnaast was de verwachting dat er één of enkele huurders en twee tot vier woningeigenaren in de huidige woning zouden blijven met woningaanpassingen.

Na 12 maanden zijn er bij de huurders 14 begeleidingstrajecten afgerond, waarvan 10 met een verhuizing en twee met aanpassingen aan de huidige woning. Bij de eigenaren zijn na 12 maanden twee verhuizingen gerealiseerd en één woningaanpassing. Dit betekent dat na 12 maanden ook de verwachte resultaten al bijna zijn behaald.

In de tabel op de volgende pagina vindt u de gronden waarop de begeleiding is beëindigd.

Tabel 1

Reden beëindiging	Huurders	Eigenaren
Verhuizing	10	2
Uitstel verhuizing	1	1
Blijven met aanpassingen	2	1
Overig	1	0
Totaal	14	4

Bij acht van deze twaalf verhuizingen waren zowel de voorrangsregeling voor 65-plussers als de regeling Van Groot naar Beter van toepassing. Ook hadden deze mensen allen een wachttijd langer dan 15 jaar. Twee mensen hebben alleen gebruik kunnen maken van de voorrangsregeling voor 65-plussers. Dit betekent dat zonder voorrangsregelingen slechts twee mensen een woning hebben gevonden. Dit betrof één keer een lotingwoning in Utrecht en één keer is iemand uiteindelijk ingetrokken bij de partner. Geen van de twaalf verhuizingen is bereikt op basis van alleen wachttijd.

Van de in totaal achttien afgeronde begeleidingstrajecten zijn er zes afgerond zonder verhuizing. Met het beperkte gelijkvloerse woningaanbod in Stichtse Vecht mag dit een mooi resultaat genoemd worden. Ook wanneer we dit resultaat vergelijken met de eerste twaalf maanden van de Verhuisadviseur in Nieuwegein waar het eerste jaar werd afgerond met zeven verhuizingen (vier huurders en drie woningeigenaren).

Huurders en woningeigenaren hebben over het algemeen dezelfde redenen om na te denken over een verhuizing. De meest genoemde redenen zijn:

- Het huis wordt te groot / onderhoud huis en tuin wordt lastiger.
- De wens of noodzaak om gelijkvloers te wonen / traplopen wordt lastiger / gebruik rollator en/of scootmobiel.
- De wens om te verhuizen naar een service-/aanleunwoning.
- De noodzaak voor wonen met zorg.
- Voorsorteren op de toekomst.
- Vrije sector huur bij een laag inkomen (particuliere verhuur).

Opvallend is dat veel mensen willen verhuizen naar service- of aanleunwoning in Maarssenbroek of Maarssen Dorp. Dit aanbod is zeer klein en vaak alleen bereikbaar voor mensen met een indicatie uit de Wet langdurige zorg of de Zorgverzekeringswet. Dit betekent dat deze mensen ofwel moeten uitwijken naar een andere gemeente ofwel moeten kiezen voor een woning zonder de voorzieningen die horen bij service- en aanleunwoningen. Geen van de cliënten zonder indicatie hebben tot dusver een service- of aanleunwoning kunnen bemachtigen.

Wat verder opvalt, is dat de mensen vaak absoluut in de eigen woonplaats willen blijven wonen en niet open staan voor een verhuizing naar een andere plaats binnen de gemeente. Iemand uit Maarssenbroek, wil niet naar Maarssen Dorp en andersom. Hetzelfde geldt voor mensen uit Tienhoven.

Voor één van de huurders is zeer intensief samengewerkt met Maria Oord in Vinkeveen waar cliënt op dat moment voor revalidatie verbleef. Door deze efficiënte samenwerking kon deze cliënt na de revalidatieperiode meteen naar de nieuwe woning verhuizen.

Voor één eigenaar die is verhuisd, is samengewerkt met Van Scherpenzeel makelaars. Deze cliënt is ook verhuisd naar een koopwoning. De andere eigenaar die is verhuisd, heeft een woning gevonden in de vrije sector huur. De samenwerking die in Stichtse Vecht bestaat tussen de Wooncoach en Van Scherpenzeel makelaars is tot dusver uniek en wordt door ons als zeer waardevol ervaren. De driehoeksgesprekken die wij soms voeren worden door de cliënten heel positief ontvangen.

Twee huurders en één woningeigenaar hebben besloten in de huidige woning te blijven, eventueel met aanpassingen. De reden hiervoor is bij één huurder dat het inkomen net te hoog is voor sociale huur en te laag voor vrije sector huur. Deze mensen hebben daarom geen andere keus dan in de huidige woning te blijven wonen. De andere huurder die heeft besloten om niet te verhuizen, is tot dit besluit gekomen omdat zij bij een verhuizing de huidige woning terug moet brengen in oude staat. Voor de woningeigenaar die heeft besloten om in de huidige woning te blijven, komt dit besluit voort uit gezondheidsoverwegingen. Deze mensen zijn door ons warm overgedragen aan het WMO-loket met als resultaat dat deze cliënt met behulp van enkele woningaanpassingen en hulp van een ergotherapeut in de eigen woning kan blijven wonen.

Daarnaast zijn er een huurder en een woningeigenaar die de verhuiscwens hebben uitgesteld. Beiden kwamen tot de conclusie dat zij op dit moment nog niet toe zijn aan een volgende stap, maar zij wilden wel goed voorbereid zijn. Hierbij heeft de Wooncoach hen kunnen helpen. Beiden stonden nog niet als woningzoekende ingeschreven bij WoningNet, maar hebben dat nu wel geregeld zodat zij wachttijd opbouwen.

Eén huurder is tijdens het begeleidingstraject overleden.

4. LOPENDE BEGELEIDINGSTRAJECTEN

Op 1 maart waren er 42 lopende begeleidingstrajecten bij de huurders en vijftien bij de woningeigenaren.

Een begeleidingstraject kent verschillende fases:

Informereren

Wanneer mensen contact opnemen met de Wooncoach start de informatiefase. Bij mensen die niet tot de doelgroep behoren en bij mensen die afzien van ondersteuning door de Wooncoach eindigt de begeleiding met het verstrekken van informatie, het geven van tips en adviezen en in sommige gevallen een doorverwijzing naar andere professionals zoals de corporatie, gemeente, buurtteam of het WMO-loket.

Intake

Met mensen die wel gebruik willen maken van de dienstverlening van de Wooncoach en die tot de doelgroep behoren, wordt nu een intake ingepland. De intake kan telefonisch plaatsvinden, op kantoor of bij de mensen thuis. Vaak is één gesprek niet genoeg omdat de mensen toch niet alle gegevens paraat hebben. Tijdens de intakefase wordt alle informatie verzameld die nodig is om de wensen en mogelijkheden goed in beeld te krijgen en de mensen goed te kunnen adviseren en ondersteunen. Indien nodig en gewenst wordt informatie gegeven over WoningNet en andere digitale platforms voor woningzoekenden, urgenties en indicaties. Ook wordt beoordeeld of mensen zelfredzaam genoeg zijn om zelf het woningaanbod in de gaten te houden en te reageren of dat er mensen in hun omgeving zijn die dit voor hen kunnen doen. Als dit beide niet het geval is, dan gaat de Wooncoach dit doen.

Adviesfase (woningeigenaren)

Nu alle informatie verzameld is, worden de verschillende scenario's doorgerekend. Op grond hiervan krijgt de woningeigenaar een advies richting koop, vrije sector huur of sociale huur. Ook ontvangt hij informatie over het aanbod dat past bij de persoonlijke situatie en de wensen. Waar nodig wordt doorverwezen naar andere partijen zoals makelaars of Centrum Indicatiestelling zorg. Een driehoeksgesprek met Van Scherpenzeel makelaars behoort ook tot de mogelijkheden. Woningeigenaren die een woning zoeken in de sociale huursector komen hierna in de actieve hulpfase of gaan zelf op WoningNet zoeken.

Hulpfase / Actief matchen

De mensen die onvoldoende zelfredzaam zijn, gaan wij nu actief helpen bij de zoektocht naar een woning. Concreet houdt dit in dat wij dagelijks het woningaanbod "matchen" aan onze cliënten. Voor alle cliënten voor wie één of meer mogelijke matches is gevonden, wordt nu gekeken of ze op

een voorlopige positie eindigen waarmee het zinvol is om te reageren. Wanneer dat zo is, worden deze mensen persoonlijk benaderd. De aangeboden woning wordt met ze besproken en er worden afspraken gemaakt of en door wie er gereageerd gaat worden. Als mensen beschikken over e-mail en ze kunnen zelf reageren dan wordt de informatie soms ook per mail verstrekt. In tabel 2 ziet u dat het overgrote deel van de cliënten deze actieve hulp nodig heeft.

Zelf zoeken / vinger aan de pols

De mensen die wel voldoende zelf redzaam zijn of die iemand in hun eigen omgeving hebben die hen hierbij kan helpen, houden zelf het woningaanbod in de gaten en reageren op geschikte woningen. De Wooncoach kijkt op de achtergrond mee en checkt regelmatig of het nog goed gaat.

Tijdelijk niet actief

Soms doet zich een situatie voor dat een begeleidingstraject even wordt gestopt om later weer voortgezet te worden. Dit kan bijvoorbeeld zijn in situaties dat de gezondheid een verhuizing nu niet toestaat of omdat mensen tot de conclusie komen dat het allemaal even te snel gaat en dat ze wat meer tijd nodig hebben om aan het idee te wennen, te sparen of om vast spullen op te gaan ruimen.

In de volgende tabel ziet u de verschillende fases en het aantal begeleidingstrajecten dat zich op 1 maart in deze fases bevond.

Tabel 2

Fase	Aantal huurders	Aantal eigenaren
Informereren	4	1
Intake	4	1
Adviesfase	0	0
Hulpfase / actief matchen	27	10
Zelf zoeken / vinger aan de pols	2	3
Tijdelijk niet actief	5	0

5. ORGANISATIE

Behalve de cliëntbegeleiding onderneemt de Wooncoach ook andere activiteiten ten behoeve van de organisatie.

PR en communicatie

Voor de formele start is een website gebouwd en een Facebookpagina aangemaakt. Ook is er een folder gemaakt en een nieuwsbericht opgesteld voor de eigen website en de websites van de gemeente en Portaal en er is een persbericht opgesteld. Ook hebben de wonen-, welzijn- en zorgorganisaties in Maarssen Dorp, Maarssenbroek en Tienhoven een digitaal nieuwsbericht ontvangen. De huurders van Portaal vanaf 55 jaar die een grote woning huren, zijn rechtstreeks aangeschreven. Voor de cliënten zijn informatiebladen opgesteld met informatie over woning zoeken, regels en regelingen waar men mee te maken krijgt e.d.

Gedurende het jaar is er gepost op de website en de Facebookpagina. Ook zijn er artikelen geplaatst in VARnieuws en het huis-aan-huis-blad Vechtstroom.

Werving vrijwilligers

Met het groeiende aantal aanmeldingen is het wenselijk dat het team van de Wooncoach wordt uitgebreid met een aantal vrijwilligers. Hiervoor is contact gelegd met stichting Welzijn Stichtse Vecht waarna een vacature is geplaatst bij de vrijwilligerscentrale. Ook is een oproep gedaan op RTV Stichtse Vecht en hebben wij berichten geplaatst op de website en de Facebookpagina van de Wooncoach. Dit alles heeft nog niet geleid tot reacties van geïnteresseerden. De komende periode breiden wij de wervingsactiviteiten uit.

Samenwerking andere partijen

In het eerste jaar van de pilot zijn er lijntjes gelegd met het netwerk in Wonen, Welzijn en Zorg. Dit

heeft er toe geleid dat er met het WMO-loket en met Van Scherpenzeel makelaar waar nodig wordt samen gewerkt en overlegd. Daarnaast is er voor individuele casussen samengewerkt met Parkub, Maria Oord en met Werk en Inkomen voor een aanvraag voor woonkostentoeslag. Verder vinden er over en weer doorverwijzingen plaats met Sociaal Wijkteams, huisartsen, Stichting Welzijn en Stichting Nazorg.

WoningNet

In 2019 is het systeem van WoningNet vernieuwd. Voor de Wooncoach leidde dit tot problemen. Het grootste probleem werd veroorzaakt doordat nu ingelogd moet worden met een e-mailadres. Dit betekent dat iedere woningzoekende een uniek e-mailadres nodig heeft. Veel cliënten van de Wooncoach hebben geen eigen e-mailadres en voor hen gebruikten wij het e-mailadres van de Wooncoach. Nu er ingelogd moest worden met een (uniek) e-mailadres was dit niet meer mogelijk. In eerste instantie leek dit niet opgelost te kunnen worden. Na bemoeienis van de SWRU, die wij hiervoor benaderd hebben, is toch een oplossing gevonden. Het e-mailadres van de Wooncoach kan inmiddels weer gebruikt worden voor meerdere cliënten.

6. TOT SLOT

Wij kijken positief terug op het eerste jaar van de Wooncoach Stichtse Vecht. Het aantal aanmeldingen groeide boven verwachting snel en ook het aantal bereikte verhuizingen stemt tevreden. Naar verwachting zal dit aantal in het tweede jaar nog stijgen vanwege de langere doorlooptijd van de begeleidingstrajecten. Waarbij wel aangetekend dient te worden dat de ervaring van het eerste jaar laat zien dat het zelden lukt om zonder voorrangregelingen en alleen op grond van wachttijd een woning te vinden. Daarnaast is een complicerende factor dat er geen aanbod is van sociale service- en aanleunwoningen waar mensen zonder indicatie voor in aanmerking kunnen komen.

De samenwerking met de opdrachtgevers verloopt prettig en de verrassende samenwerking met Van Scherpenzeel makelaars ervaren wij als een meerwaarde. Wij hopen dit dan ook in het tweede jaar voort te zetten.

Belangrijk aandachtspunt voor het tweede jaar is het werven van vrijwilligers. Dit willen wij samen met de communicatiemedewerkers van de opdrachtgevers gaan oppakken.

Een signaal dat wij tot slot nog willen afgeven, is dat wij zowel uit Maarssenbroek als uit Maarssen Dorp met enige regelmaat aanmeldingen krijgen van mensen die een vrije sector woning huren van een vastgoedmaatschappij terwijl er sprake is van een inkomen onder de sociale huurgrens van € 39.055. Soms ligt het inkomen zelfs onder de eerste huuraftoppingsgrens (€ 23.175 voor een eenpersoonshuishouden boven de AOW leeftijd en € 31.475 voor een tweepersoonshuishouden boven de AOW leeftijd).

Ook de Coronapandemie kan bij mensen in een vrije sector huurwoning leiden tot zorgen over de huurbetalingen. Wij zijn inmiddels een aantal malen benaderd door mensen die te maken hebben gekregen met een inkomensdaling vanwege de Corona maatregelen. Zij geven aan dat de verhuurder niet bereid is om (tijdelijk) de huurprijs te verlagen. De Wooncoach biedt deze mensen desgewenst ondersteuning en advies om een andere woning te vinden. Deze mensen hebben echter niet altijd wachttijd opgebouwd omdat zij vanwege het hogere inkomen dachten toch niet in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Ook kunnen zij geen gebruik maken van de voorrangregeling Van Groot naar Beter. Tot slot kunnen de mensen die te maken hebben met een inkomensdaling ook nog geen gebruik maken van de voorrangregeling voor 65-plussers. Dit maakt de situatie van deze huurders complex.