



## MEMO

**BESTEMD VOOR:** : Werkgroep Wooncoach Stichtse Vecht  
**AFZENDER** : Jiska Ruis  
**DATUM** : 24 juni 2019  
**ONDERWERP** : Stand van zaken na 20 weken

Beste werkgroep leden,

Inmiddels is de Wooncoach 20 weken actief in de gemeente Stichtse Vecht. In deze periode hebben we de organisatie vorm gegeven en zijn we tegelijkertijd met de eerste begeleidingstrajecten gestart.

In dit memo doe ik verslag van de stand van zaken tot nu toe.

### Start

Hoewel we in februari al zijn gestart, was de formele start op 1 maart. Bij aanvang is er door alle partijen veel aandacht besteed aan communicatie over de start van de Wooncoach Stichtse Vecht. Huurders in een grote woning zijn door Portaal aangeschreven, er is een artikel verschenen in de krant, op de websites van de Gemeente en van Portaal is aandacht geschonken aan de start van de Wooncoach, de website [www.wooncoachsenioren.nl](http://www.wooncoachsenioren.nl) is gelanceerd en er is een Facebookpagina gemaakt. Daarnaast zijn verschillende organisaties met betrekking tot wonen, welzijn en zorg per brief geïnformeerd.

Op dit moment worden we nog niet vaak benaderd door deze organisaties. Onze ervaring in Utrecht en Nieuwegein laat echter zien dat het ook daar langere tijd nodig heeft gehad voordat het gewoon werd om even met de Wooncoach te bellen bij woonvraagstukken. Het lijkt waardevol om in de toekomst een presentatie te geven, bijvoorbeeld voor het sociaal wijkteam, zodat de mogelijkheid om de Wooncoach in te schakelen meer gaat leven.

Een positieve en opvallende uitzondering is de samenwerking met makelaars in Stichtse Vecht. Naar aanleiding van het bericht in de krant, hebben zij contact met ons gezocht en hebben we gezocht naar een manier waarop we elkaar kunnen versterken. Inmiddels staan er een aantal vrijblijvende gezamenlijke gesprekken gepland met woningeigenaren, makelaar en wooncoach. In deze gesprekken wordt gezamenlijk gekeken naar de mogelijkheden van deze mensen in de vrije sector en de koopmarkt.

De samenwerking met Portaal verloopt soepel en plezierig. Medewerkers van Portaal hebben inmiddels een presentatie bijgewoond, zodat zij goed op de hoogte zijn wanneer mensen doorverwezen kunnen worden naar de Wooncoach en welke regels en regelingen mogelijk van toepassing zijn. Dit leidt tot korte lijnen tussen Portaal en de Wooncoach.

### Organisatie

De Wooncoach heeft op dinsdag en woensdag tussen 10 en 12 uur telefonisch spreekuur. Wij zijn dan op twee telefoonnummers bereikbaar. Daarnaast hebben we om de week op dinsdagmiddag een spreekuur op afspraak in Maarssenbroek. Hiervoor heeft Portaal ruimte beschikbaar gesteld. Er zijn nog een paar hobbels met betrekking tot sleutels en deurbel, maar hier wordt aan gewerkt. Huurders van wie wij inschatten dat een persoonlijk gesprek nodig is, in plaats van een telefonische intake, worden hier uitgenodigd. Mensen die niet in staat zijn om naar ons toe te

komen, bezoeken we thuis. Woningeigenaren bezoeken we vaker thuis. Dit heeft te maken met de aard van de informatie die wij aan woningeigenaren vragen, waarmee mensen niet graag over straat gaan.

### Resultaten huurders

Van iedereen die zich bij ons aanmeldt, registreren wij de gegevens en houden een logboek bij. In de eerste 20 weken, zijn er 36 huurders bij ons aangemeld. In onderstaande tabel, staat vermeld in welke fase van het begeleidingstraject deze dossiers zich bevinden. Daarna wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende fases.

#### Aanmeldingen en status huurders na 20 weken (dd. 24-06-2019)

<b>Informereren</b>	<b>2</b>
<b>Intake</b>	<b>10</b>
<b>Hulpfase/Actief matchen</b>	<b>18</b>
<b>Zelf zoeken/Vinger aan de pols</b>	<b>2</b>
<b>Tijdelijk geparkeerd</b>	<b>2</b>
<b>Afgerond met verhuizing</b>	<b>0</b>
<b>Afgerond overig</b>	<b>2</b>
<b>Totaal</b>	<b>36</b>

#### Infomereren

Twee dossiers hebben status "Informereren". Voordat we een intake houden, verstrekken we de mensen informatie over hoe WoningNet werkt, welke regels en regelingen er zijn en dergelijke. In één van de twee gevallen gaat het om iemand met wie wij later alsnog een intake zullen gaan doen en deze mevrouw gaan begeleiden. De tweede situatie is gecompliceerder omdat deze oude dame nog niet staat ingeschreven bij WoningNet en bovendien behoefte heeft aan een aanleunwoning. Helaas kent Maarssen momenteel eigenlijk geen aanbod dat hier aan voldoet, behalve Achter Maria Dommer en bij de Merenhoef, maar daarvoor is een WLZ-indicatie nodig. Er wordt nu eerst onderzocht of mevrouw daar kans op maakt.

#### Intake

Op dit moment zijn er 10 dossiers met status "Intake". Bij een deel van deze mensen is wel al een gedeeltelijke intake gedaan, maar is besloten dit te vervolgen tijdens een huisbezoek of een kantoorbezoek. Ook is een aantal intakes nog niet helemaal afgerond omdat de mensen niet de benodigde informatie voor handen hadden. In deze gevallen, is er afgesproken dat de benodigde gegevens alsnog worden opgezocht zodat wij de intake compleet kunnen maken. Voor zes cliënten staat de intake ingepland.

#### Hulpfase/actief matchen

Op dit moment zijn wij voor 18 huurders actief op zoek naar een passende woning die aan hun wensen voldoet. In de afgelopen 20 weken hebben er 13 woningen in Maarsenbroek op WoningNet gestaan, waarvan 9 op Bisonspoor, 7 woningen in Maarssen Dorp en 2 woningen in Tienhoven. Acht van deze 22 woningen hebben in de eerste 3 weken van juni op WoningNet gestaan.

#### Zelf zoeken / vinger aan de pols

Een klein aantal cliënten kan nadat ze op weg geholpen zijn, zelf verder. Bij deze mensen houden wij vinger aan de pols door zo nu en dan even na te bellen. Ook mailen we woningadvertenties door die mogelijk interessant voor hen zijn, maar wij reageren niet voor hen.

#### Tijdelijk geparkeerd

Op dit moment staan er twee dossiers tijdelijk geparkeerd. Hier kunnen verschillende redenen voor zijn. Bij één van deze mensen is het inkomen nu net te hoog, maar men verwacht binnen een jaar wel een inkomensdaling waardoor men dan wel in aanmerking komt voor sociale huur. De ander

heeft om door ons onbekende reden aangegeven op dit moment even niet geïnteresseerd te zijn, maar later dit jaar wel.

### **Afgerond met verhuizing**

Op dit moment kunnen wij nog geen verhuizingen melden. Dit heeft vooral te maken met de beperkte doorlooptijd tot nu toe (20 weken) in combinatie met het aanbod (zie hulpfase/actief matchen) en de wachttijd die men heeft opgebouwd. De gemiddelde wachttijd van onze cliënten huurders) is op dit moment ongeveer 8 jaar met uitschieters naar beneden (geen wachttijd) en naar boven (25 jaar). Mogelijk dat de invoering van de voorrangregeling "Van Groot naar Beter" per 1 juli a.s. het mogelijk maakt dat men sneller in aanmerking komt voor een woning.

### **Afgerond Overig**

Op dit moment hebben wij twee dossiers afgerond zonder verhuizing. Eén van de twee heeft naar aanleiding van de informatie die zij van ons heeft gekregen, zich onmiddellijk ingeschreven bij WoningNet. Over een aantal jaren wil zij actief op zoek naar een andere woning. Het andere dossier is afgerond omdat mevrouw Van Portaal te horen heeft gekregen dat zij de woning in oude staat terug moet brengen. Dat is voor mevrouw niet mogelijk. Ook zijn de kosten van een verhuizing niet te dragen voor mevrouw.

### **Vergelijking huurders Nieuwegein**

In de eerste 20 weken dat wij actief waren in Nieuwegein waren er 20 huurders aangemeld. Het eerste dossier werd na 25 weken afgerond met een verhuizing met behulp van een urgentie. We kunnen dus wel vaststellen dat het aantal aanmeldingen in Stichtse Vecht alle verwachtingen overtreft. We hebben ook aan de reacties van de mensen kunnen merken dat de meeste mensen erg blij zijn dat er een Wooncoach in Stichtse Vecht is gekomen.

### **Woningeigenaren**

Behalve huurders, ondersteunen wij in de gemeente Stichtse Vecht ook woningeigenaren. Net als bij de huurders registreren wij van iedereen de gegevens en houden wij een logboek bij. In de eerste 20 weken zijn er 8 woningeigenaren bij ons aangemeld. In onderstaande tabel, staat vermeld in welke fase van het begeleidingstraject deze dossiers zich bevinden. Daarna wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende fases.

**Aanmeldingen en status eigenaren na 20 weken (dd. 24-06-2019)**

<b>Informereren</b>	0
<b>Intake</b>	1
<b>Hulpfase/actief matchen</b>	4
<b>Zelf zoeken/vinger aan de pols</b>	1
<b>Afgerond met verhuizing</b>	1
<b>Tijdelijk geparkeerd</b>	0
<b>Afgerond zonder verhuizing</b>	1

### **Infomeren en intake**

Met 7 van de 8 woningeigenaren die zich hebben aangemeld, is inmiddels een intake gedaan en is de begeleiding gestart. Met één cliënt moet nog een intake worden ingepland.

### **Hulpfase/actief matchen**

Voor één woningeigenaar zoeken wij actief op WoningNet naar een sociale huurwoning. Wij verwachten dat dit zal lukken. Voor een andere woningeigenaar ligt het moeilijker. Deze mensen hebben een middeninkomen, waarmee zij zowel op de sociale huurmarkt als in de vrije sector beperkte mogelijkheden hebben. Deze mensen is een vrijblijvend gesprek aangeboden met een makelaar om het "goedkope" vrije sector aanbod voor hun in beeld te brengen. De andere twee cliënten in deze fase hebben ook een gesprek met de makelaar aangeboden gekregen. Met één van hen zal dit gesprek binnenkort plaatsvinden. Deze mensen hebben zowel mogelijkheden om te kopen als in de vrije sector huur. Wij verwachten dan ook dat ook dit traject uiteindelijk tot een

verhuizing zal leiden. Van de ander weten wij nog niet of ze gebruik willen maken van dit aanbod. Dit echtpaar richt zich vooral op koopwoningen.

#### **Zelf zoeken/vinger aan de pols**

Er is één cliënt die met de verkregen informatie zelf verder kan. Net als bij de huurders houden we bij hier vinger aan de pols en we mailen woningadvertenties die mogelijk interessant zijn. Deze mensen zijn gebonden aan sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 607,46.

#### **Tijdelijk geparkeerd**

Er zijn op dit moment geen dossiers van woningeigenaren tijdelijk geparkeerd.

#### **Afgerond met verhuizing**

Eén dossier is al afgerond met een verhuizing. Deze mensen zijn er in geslaagd, nadat zij van ons informatie hadden verkregen om een vrije sector woning te bemachtigen op Bisonspoor.

#### **Afgerond zonder verhuizing**

Ook is er één dossier afgerond zonder verhuizing. Deze mensen hebben besloten op zijn vroegst over 10 jaar te willen verhuizen richting een vrije sector huurwoning. Ze willen zich daarvoor nu bij diverse complexen in Maarssen inschrijven zodat zij wachttijd opbouwen.

#### **Vergelijking woningeigenaren Nieuwegein**

In Nieuwegein hadden wij in de eerste 20 weken 6 aanmelding van woningeigenaren. Het eerste dossier werd in Nieuwegein na 30 weken afgerond. Niet met een verhuizing, maar met woningaanpassingen waardoor cliënt weer prettig in de eigen woning kon wonen.

#### **Tot slot**

De resultaten tot nu toe laten zien dat de Wooncoach in gemeente Stichtse Vecht meer dan welkom is. De aanmeldingen overtreffen alle verwachtingen en eerdere ervaringen. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de werkdruk en caseload van de medewerkers. Wij doen er alles aan om mensen niet te lang te laten wachten op een afspraak of gespreksbevestiging. Op dit moment overwegen wij om in een eerder stadium vrijwilligers te gaan werven en opleiden.