

# presentatie tussenevaluatie van Groot naar Beter wonen

pilot doorstroming senioren

30 november 2023



# Wat is 'van groot naar beter wonen'?

- Aanpak doorstroming senioren
- Corporaties Eindhoven: Wooninc., 'thuis, Trudo, Woonbedrijf
- Pilot van 2 jaar - start medio 2022
- Selectie complexen in Eindhoven (circa 1.100 woningen)
- Senioren (55+) met een grote EGZ-woning (3+ slaapkamers)
- Voorrang op seniorenwoning in Eindhoven
- Uitvoering via SeniorenPunt - per brief benaderd
- Maatwerk mogelijk (financieel en ondersteuning)



# Onderzoek tussenevaluatie

## Doel van het onderzoek:

Na 1 jaar de pilot *van Groot naar Beter wonen* evalueren om succesfactoren en verbeterpunten in kaart te brengen. Daarmee worden handvatten geboden voor het bepalen van vervolg aanpak doorstroming senioren.

## Onderzoeksopzet:

- motieven om deel te nemen: telefonische interviews onder deelnemende senioren
- barrières om niet deel te nemen: enquêtes onder niet-deelnemende senioren
- ervaringen van betrokkenen: groepsgesprek medewerkers SeniorenPunt, evaluatie Helmondse regeling, onderzoek Platform31
- analyse van de cijfers: aantal verhuizingen, verhuisbewegingen en kenmerken nieuwe bewoners



# Cijfers

- 1.041 senioren aangeschreven
- 115 (+ 50) = 165 senioren aangemeld
- 25 senioren (15%) doorgestroomd na 1 jaar
- Stijging mutatiegraad van 7% naar 9%
- Verhuisketen  $3 \times 25 = 75$  (indicatief)
- Bezetting EGZ-woning stijgt naar gemiddeld 3 personen



# Een andere aanpak in Helmond

- Senioren 65+
- Opendezet (geen selectie)
- Start najaar 2022
- Cijfers eerste ½ jaar: 49 labels en 11 verhuizingen (22%)

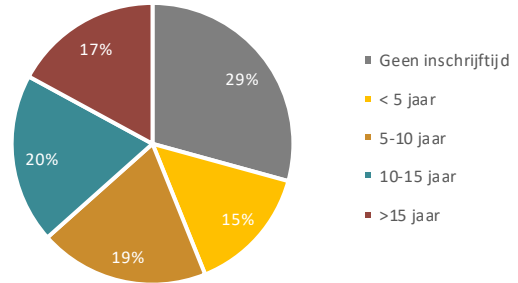
*Het 'open zetten' van de regeling heeft niet geleid tot een te groot aantal aanvragen en een onacceptabele verdringing van de reguliere woningzoekende senior.*



# Deelnemende senioren

- Inschrijftijd: de helft van de verhuizers had geen inschrijving. Gemiddelde inschrijftijd voor seniorenwoningen is iets meer dan 9 jaar. 63% heeft regeling 'nodig' om te kunnen verhuizen.
- Motivatie om te verhuizen: grootte van de woning en lichamelijke beperkingen.
- Obstakels bij verhuizen: aanbod niet passend, opzien tegen het verhuizen, te hoge huur.

Inschrijftijd Woonzieie bij aanmelden voorrangregeling



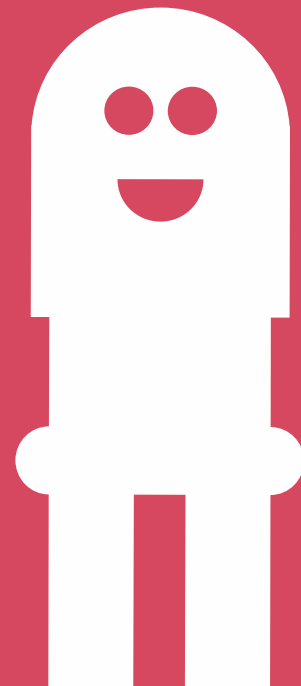
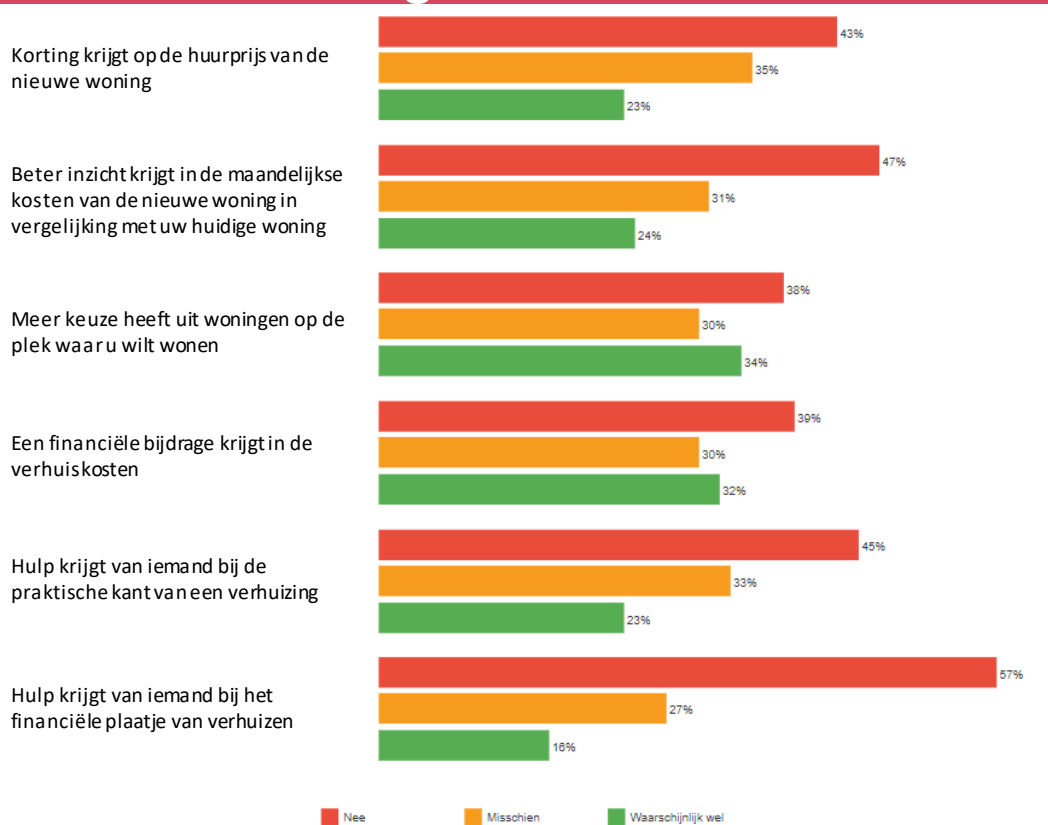


# Niet-deelnemende senioren

- Meer behoefte aan duidelijkheid/uitleg regeling, persoonlijk contact en een vast aanspreekpunt.
- Regeling wordt aantrekkelijker door beter aanbod woningen en financiële bijdrage verhuiskosten.
- Een deel kwam niet in aanmerking (thuiswonende kinderen).
- Voelt zich geen senior (-65).



# Zou u wel gebruik maken van de voorrangsregeling als u, naast voorrang op seniorenwoningen, ook:












# Ervaring andere betrokkenen

- Verbeterpunten samenwerkende woningcorporaties: werkwijzen en initiatieven op elkaar afstemmen. Aandacht informatievoorziening achterban (KCC) en afstemming met SeniorenPunt.
- Interventies: Platform31 benoemt vijf interventie-categorieën die passen bij het verhuis- en doorstroomproces. De pilot sluit aan op twee van de vijf punten. Onderzoek uitbreiding van de maatregel op de andere punten.
- Medewerkers Seniorenpunt: aandacht voor de operationele kant o.a. informatie over selectie, keuzes en uitzonderingen, registratie (Excel)

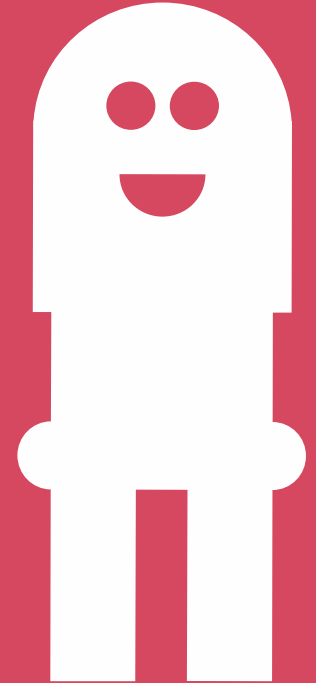
Figuur 3 Overzicht van interventie-categorieën

Interventie-categorie	Doel
1. Passend aanbod 	Verleiden tot verhuizen naar een plek om prettig oud te worden
2. Op weg helpen 	Bewustwording, luisteren en informeren
3. Ontzorgen 	Begeleiden en uit handen nemen
4. Prijsprikkel 	Financiën geen belemmering laten zijn
5. Voorrang 	Minder lang wachten op een woning



## Gebruik van data

- Met behulp van verschillende databronnen de potentiële doelgroep beter in kaart brengen en volgen in hun verhuis/doorstroomproces.
- Inspelen op signalen van bewoners. Denk aan:
  - 1) Bij de jaarlijkse F&O meting (Woonbedrijf) geven bewoners aan niet fijn te wonen of expliciet iets te zeggen over de woning is te groot, behoefte aan een kleine gelijkvloerse woning.
  - 2) Bij renovatietraject als bewonersbegeleiders bij de bewoners over de vloer komen en het traject van de renovatie bespreken merken zij dat mensen bereid zijn te verhuizen.





# Conclusie (1)

Het verhuisproces is een omvangrijker proces dan enkel het verkrijgen van een voorrangslabel.

Er zijn ook andere fasen zoals:

- het bewust worden van de situatie
- een passend aanbod zoeken
- het ontzorgen van de senior
- eventueel een financiële prikkel (met name in de verhuiskosten)

Het voorrangslabel is de laatste stap in het proces. Door meer tijd te investeren in de weg ernaartoe, zal de aanpak succesvoller worden.



## Conclusie (2)

- Maatwerk aanbieden — aan senioren die willen verhuizen, maar dit niet kunnen — is onderdeel van de aanpak. Voor zover bekend is dit niet toegepast. Hier ligt in voorkomende gevallen dus nog een kans.
- Er is veel voordeel te halen door over langere periodes te communiceren, zowel intern als extern. Een meer persoonlijke benadering wordt door veel senioren ook als iets positiefs gezien.
- Er is behoefte aan meer keuze in woningen om naar toe te verhuizen (passend bij de woonwensen) en niet enkel in Eindhoven. Dit pleit voor uitbreiding van de aanpak naar andere gemeenten. Overigens hebben Geldrop-Mierlo en Veldhoven al interesse getoond om aan te sluiten. Ook zouden woningen die geschikt zijn voor senioren, maar niet een seniorenlabel hebben, kunnen worden toegevoegd aan het aanbod.



# Aanbevelingen

- 1) Heroverweeg de selectiecriteria door de regeling open te zetten en/of meer in te zetten vanuit de behoefte van de bewoner (bijvoorbeeld bij renovatietrajecten of signalen dat een senior niet meer prettig woont). Dit in combinatie met uitbreiden van de aanpak naar de regio en het verhogen of in ieder geval gelijkstellen van de leeftijd met de regeling in Helmond.
- 2) Door ook de aspecten 'passend aanbod, ontzorgen en prijspikkel' toe te voegen aan het totale pakket aan maatregelen voor doorstroming, naast voorrang en informatie, wordt het een integrale aanpak met meer kans van slagen. Daarnaast kan een goede communicatiestrategie ervoor zorgen dat informatie en maatregelen beter aansluiten op de behoeften en wensen van de bewoner.
- 3) Om medewerkers van SeniorenPunt hun werk efficiënter te laten doen is het een aanbeveling om intern en extern duidelijk(er) te maken wie er wordt uitgenodigd en op basis van welke kenmerken. Ook de registratie van relevante data kan worden uitgebreid en verbeterd.



# Vervolg (1)

Direct:

1. Regeling informeel opengezet t/m einde pilot (25 senioren extra)
2. Warme overdracht aanbevelingen onderzoek en aanpassing pilot
3. Verbeteren registratie en data

Straks:

1. Open zetten regeling – geen selectie van complexen
2. Communicatieplan met campagne
3. Instrueren medewerkers in buurten en wijken
4. Gemeenschappelijke kaders voor (financieel) maatwerk



## Vervolg (2)

Onderzoeken:

1. Uitbreiden aanbod 'voor senioren geschikte' woningen
2. Verhogen leeftijdsgrens naar 65
3. Uitrol aanpak andere gemeenten SGE/MRE en/of corporaties
4. Deelname/bijdrage andere maatschappelijke partners (o.a. gemeente/WIJeindhoven)
5. Quotum