

Projectplan Wooncoach



1. Inleiding

De woningmarkt in Nederland staat onder druk, met name door een tekort aan beschikbare woningen voor starters en gezinnen. Tegelijkertijd wonen veel ouderen in relatief grote woningen die niet meer passen bij hun huidige woonbehoeften.

Binnen de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe levert woningcorporatie SallandWonen in 2025-2026 193 woningen op die vrijwel allemaal levensloopbestendig zijn en gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Daarnaast kent SallandWonen in haar huidige bezit levensloopbestendige woningen die autonoom vrijkomen.

Door het faciliteren van de doorstroming van ouderen naar kleinere, meer passende woningen kan de druk op de woningmarkt deels worden verminderd. Bovendien kan het tijdig verhuizen van ouderen naar een levensloopbestendige woning bijdragen aan het voorkomen van hogere kosten aan WMO-voorzieningen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), die anders nodig zouden zijn in hun huidige woning.

2. Doelstelling

Het doel van dit project is om ouderen te verleiden om te verhuizen naar kleinere, beter passende woningen. Dit draagt niet alleen bij aan een betere benutting van de woningvoorraad, maar vermindert ook de afhankelijkheid van zorgvoorzieningen zoals WMO-aanpassingen. Door tijdig te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun fysieke en sociale behoeften, kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen zonder dure woningaanpassingen of aanvullende zorg.

Specifieke doelstellingen:

- Ouderen in een geschikte woning huisvesten zodat zij zo lang mogelijk, prettig zelfstandig kunnen wonen.
- Vergroten van het bewustzijn van ouderen over de voordelen van verhuizen naar een kleinere, levensloopbestendige woning.
- Aanbieden van persoonlijke begeleiding door een wooncoach om het verhuisproces te ondersteunen.
- Vermijden van kosten voor WMO-voorzieningen door proactieve verplaatsing naar beter toegeruste woningen.
- Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt door grotere woningen vrij te maken voor jonge gezinnen en starters.

3. Doelgroep

De primaire doelgroep van dit project zijn huishoudens van 55 jaar en ouder die momenteel in grote of ontoegankelijke woningen wonen, en die baat kunnen hebben bij een verhuizing naar een kleinere, levensloopbestendige woning. Dit kan ook ouderen betreffen die zorgbehoeften beginnen te ontwikkelen, maar die door tijdig te verhuizen afhankelijkheid van WMO-zorg of -aanpassingen kunnen voorkomen. We kiezen voor de leeftijd 55+ omdat men in de praktijk ervaart dat mensen vanaf die leeftijd zich gaan oriënteren op levensloopbestendig wonen.

4. Huidige situatie

In 2024 is SallandWonen op kleine schaal gestart met de inzet van Wooncoaches. Dit betreffen drie medewerkers die met Wooncoach als neventaak zich in zijn gaan spannen om in contact te komen met de huurders van SallandWonen die in de hierboven omschreven doelgroep passen, die een ruime inschrijfduur kennen en waar in hun buurt nieuwbouw opgeleverd gaat worden.

De Wooncoaches voeren inloopsprekuren in Olst, Wijhe, Heino en Raalte, sturen gericht brieven aan zittende huurders, hebben in de media aandacht weten te genereren en geven rondleidingen door appartementen en woningen van SallandWonen. Inmiddels voeren zij veel gesprekken en de behoefte vanuit de klanten is vooral gericht op informatie. Er wordt dan uitgelegd hoe men zich kan inschrijven en van wat voor regelingen men gebruik kan maken. Inmiddels zijn er ook minimaal 7 casussen bekend waarbij de wooncoach in meer of mindere mate een verhuizing tot stand heeft gebracht richting een levensloopbestendige woning. Het is daarnaast niet ondenkbaar dat men na een gesprek op eigen initiatief verhuist.

5. Gewenste situatie

SallandWonen merkt op dat de Wooncoaches ook de interesse hebben weten te wekken van mensen die in een koopwoning wonen. Met een blik op de gehele woningmarkt stellen de partijen dat het maatschappelijk gezien wenselijk is om ook deze groep 'kopers' te bedienen. Zodat die inwoners ook een duidelijk aanspreekpunt krijgen. De wijze waarop dit georganiseerd wordt, vraagt nadere invulling.

Daarnaast zijn er contacten gelegd met de gemeentelijke WMO-consulenten en welzijnsorganisaties. Vanuit de WMO en welzijnsorganisaties ziet men kansen om gezamenlijk op te trekken met de Wooncoaches om naar de woonsituatie en verhuiskansen te kijken van hun cliënten, waarbij de wooncoaches mee kunnen kijken of aan kunnen sluiten op verzoek van de WMO-consulent.

SallandWonen is bereid om vanuit de ervaringen, wensen en knelpunten van ouderen te kijken naar het te voeren toewijzingsbeleid. Dit kan in de vorm van voorrangregels zijn op basis van de doelgroep bij toewijzing, of bijvoorbeeld op de achter te laten woning. SallandWonen kent reeds doorstroomregelingen die positief uitpakken voor de oudere doelgroep. Daarnaast voert SallandWonen in het eerste kwartaal van 2025 een zogenaamd tweehurenbeleid in. Hiermee kan iedereen in een ruime inkomensgroep binnen de corporatiedoelgroep reageren op onze woningen. Het inkomen bepaalt dan de huurprijs. Hiermee komen er voor de beoogde doelgroep meer woningen beschikbaar.

6. Voorstel

Het voorstel is om als gemeenten Raalte/Olst-Wijhe, SallandWonen en provincie Overijssel gezamenlijk een pilotproject te draaien, door voor de jaren 2025 en 2026 Wooncoaches in te zetten in de genoemde gemeenten. De Wooncoaches worden in dienst genomen door SallandWonen, voortborduren op het initiatief dat reeds loopt, maar hun werkzaamheden uitbreiden met de samenwerking richting WMO/welzijnsorganisaties en de gehele doelgroep inclusief mensen in een koopwoning die een verhuiscasus kunnen hebben naar een huurwoning. Daarnaast zien wij een lichte rol naar inwoners woonachtig in een koopwoning die een verhuiscasus hebben naar een levensloopbestendige koopwoning. Hiertoe kunnen contacten gelegd worden met makelaars/projectontwikkelaars/gemeente zodat de Wooncoaches kunnen doorverwijzen.

Gezien de inwonersaantallen van de gemeenten stellen wij voor om Wooncoaches aan te stellen voor 48 uur per week. Gemeente Olst-Wijhe 16 uur per week en voor Gemeente Raalte 32 uur per week.

Voor de provincie Overijssel is dit project een kans om te leren van de ervaringen die opgedaan gaan worden. Het project draagt bij aan bredere economische en maatschappelijke doelen en een leefbaar en vitaal platteland. Door ouderen te helpen naar geschikte woningen te verhuizen, kunnen ze langer zelfstandig wonen, vaak in woningen in meer stedelijke of dorpskernen. Dit bevordert sociale cohesie, toegankelijkheid en het gebruik van lokale voorzieningen, zoals zorg, winkels en openbaar vervoer, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van dorpen en kernen binnen de provincie. Het stimuleren van doorstroming onder ouderen sluit aan bij gemeentelijke en provinciale doelen om woonruimte efficiënter te gebruiken en te zorgen voor een toekomstbestendige woningaanbod.

7. Resultaten en beoogde impact

- **Korte termijn:**
 - Ouderen zijn beter geïnformeerd over de mogelijkheden van verhuizen naar een kleinere, toegankelijke woning.
 - Ouderen hebben toegang tot persoonlijke begeleiding door middel van een wooncoach.
- **Lange termijn:**
 - Het aantal ouderen dat verhuist naar een kleinere, levensloopbestendige woning neemt toe.
 - Het gebruik van WMO-voorzieningen zoals woningaanpassingen en thuiszorg neemt af doordat ouderen eerder in passende woningen worden gehuisvest.
 - De woningmarkt wordt meer in balans gebracht doordat grotere woningen beschikbaar komen voor gezinnen en starters.

8. Projectstructuur

Het project bestaat uit:

- **Werkgroep:** Verantwoordelijk voor de algehele coördinatie en voortgang van het project. Bestaande uit een afvaardiging namens de deelnemende partijen op ambtelijk niveau (Gemeentelijke beleidsadviseurs wonen/WMO, manager wonen en beleidsadviseur SallandWonen).
- **Wooncoaches:** De coaches die ouderen ondersteunen bij het oriënteren op, plannen van, en verhuizen naar een kleinere woning.
- **Ondersteuning:** De Wooncoaches worden ondersteund door de afdeling communicatie en bedrijfsvoering (monitoring) van SallandWonen.

8.2 Rol van de Wooncoach

De Wooncoach zal:

- Persoonlijk contact leggen met ouderen die mogelijk willen verhuizen.
- Advies geven over levensloopbestendige woningen en de voordelen van een kleinere woning voor hun toekomstige zorgbehoeften.
- Ondersteuning bieden tijdens het verhuisproces (bijvoorbeeld hulp bij het vinden van een nieuwe woning, administratieve ondersteuning, etc.).
- Emotionele begeleiding bieden om eventuele bezwaren en angsten rondom verhuizing te bespreken.
- Inzicht geven aan de doelgroep over hoe een tijdsige verhuizing kan bijdragen aan het voorkomen van hoge zorgkosten, zoals woningaanpassingen onder de WMO.
- Partners zoeken en aan het project binden voor eventuele praktische verhuisondersteuning.

- Contact leggen met de nodige partijen om kennis op te doen over de ontwikkelingen in de koopsector zodat doorverwezen kan worden.
- De opgedane kennis en knelpunten in de praktijk delen in het netwerk en richting de inwoners middels het aansluiten bij bestaande overlegstructuren en het organiseren van informatiebijeenkomsten.
- Signaleringen ten aanzien van sociale problematiek doorspelen naar de juiste netwerkpartner (voorliggend veld).
- Tussenrapportages opmaken met daarin de voortgang van de KPI's en gesignaleerde knelpunten.

9. Financiering

De Wooncoaches zullen onder het team Verhuur vallen van SallandWonen. Het loon inclusief werkgeverlasten en toeslagen voor 48 uur is 6800 euro per maand. 81.600 euro per jaar en 163.200 euro gedurende het project. SallandWonen zal hierin het risico dragen voor uitval en vervanging.

Wij gaan uit van gezamenlijke financiering vanuit de drie pijlers Woningcorporatie, Gemeenten en Provincie met verdeling 1/3, 1/3, 1/3. Dit laat de volgende verdeling zien:

Verdeling kosten	€ 163.200		
SallandWonen	€ 54.400		
Provincie Overijssel	€ 54.400		
Gemeenten	€ 54.400	Olst-Wijhe	€ 18.133
		Raalte	€ 36.267

Voor de bemensing van de Werkgroep wordt er vanuit gegaan dat deze vanuit de bestaande capaciteit van de organisaties weggezet gaat worden.

De gemeente Raalte stelt budget beschikbaar voor het in beeld brengen van ervaringen van inwoners die de stap naar een levensloopbestendige woning al gezet hebben.

10. Implementatie

SallandWonen stelt een functieprofiel op en zal de Wooncoaches in eerste instantie binnen de eigen organisatie gaan werven gezien de benodigde kennis van de toewijzingscriteria, systemen, het bezit en de lopende nieuwbouwprojecten. Per 1 januari 2025 willen wij dan de Wooncoaches aanstellen en hen spoedig in verbinding brengen (of houden) met de WMO afdelingen van de gemeenten en andere signalerende samenwerkingspartners.

In Q1 2025 wordt een startbijeenkomst georganiseerd voor het betrokken netwerk, ambtenaren en bestuurders die betrokken zijn bij het project.

11. Monitoring

Ten behoeve van monitoring letten wij op een aantal prestatie indicatoren.

Aantal bereikte huishoudens in de doelgroep (huur)	
Definitie	Het aantal oudere huishoudens in een niet levensloopbestendige huurwoning >90m ² (van SallandWonen) die aangeschreven zijn.
Meetmethode	Registratie van de poststromen.

Doel	Minimaal 90%
-------------	--------------

Aantal bereikte huishoudens in de doelgroep (koop)	
Definitie	Het aantal oudere huishoudens in een niet levensloopbestendige koopwoning >90m ² die aangeschreven zijn.
Meetmethode	Registratie van de poststromen (data gemeente).
Doel	Minimaal 50%

Eerste contact	
Definitie	De manier waarop het contact met de wooncoach tot stand gekomen is (na mailing, via WMO, inlooppreekuur, andere afdelingen SallandWonen/gemeente, maatschappelijk werk etc.)
Meetmethode	Registratie van ontstaan contact.
Doel	Inzicht in de meest effectieve manier van contact maken met de doelgroep.

Aantal contactmomenten met de doelgroep	
Definitie	Het aantal ouderen waarmee de wooncoach gesproken heeft over doorstroming.
Meetmethode	Registratie van de unieke aantallen bezochte ouderen.
Doel	Minimaal 600 contactmomenten.

Tevredenheid van doelgroep over Wooncoach	
Definitie	De score (1-10) die door de bezochte doelgroep ervaren wordt.
Meetmethode	Enquête via het systeem van SallandWonen (Inceptivize) bij contacten die de mogelijkheid bieden om digitaal te bevragen.
Doel	Gemiddelde ervaring moet gewaardeerd worden met een 8.

Aantal inschrijvingen in deWoningzoeker	
Definitie	Het aantal ouderen dat zich inschrijft voor een andere woning.
Meetmethode	Registratie van het aantal inschrijvingen na contact met de Wooncoach.
Doel	90% van de bezochte doelgroep staat naderhand ingeschreven.

Aantal succesvolle verhuizingen	
Definitie	Het aantal ouderen dat daadwerkelijk is verhuisd naar een kleinere, levensloopbestendige woning.
Meetmethode	Registratie van het aantal verhuisde ouderen per kwartaal.
Doel	Minimaal 5% van de benaderde ouderen verhuist naar een kleinere woning binnen het projecttijdsplan.

Reden (niet-)verhuizing	
Definitie	De reden van (niet-)verhuizing voor de betrokkenen en of de wooncoach hier een rol in gespeeld heeft.
Meetmethode	Registratie van de reden van verhuizing door de Wooncoach
Doel	Inzicht in de ervaring van inwoners op de inzet van de Wooncoach.

Kenmerken verhuizers	
Definitie	De kenmerken van betrokken huishoudens die verhuist zijn na inzet/contact met de Wooncoach.
Meetmethode	Registratie leeftijdsklasse, huishoudomvang, gebruik huurtoeslag woonsituatie: locatie (gemeente/wijk), type woning, oppervlakte, (sociale) huur/koop, huur in oude en nieuwe situatie en gezondheidssituatie.
Doel	Inzicht in factoren die bij kunnen hebben gedragen aan het besluit om door te stromen.

Aantal gebruikte regelingen	
Definitie	Hoe vaak is er gebruik gemaakt van de (doorstroom)regelingen in het toewijzingsbeleid van SallandWonen (achterlaten woning, levensloopbestendig doorstromen, woningruil, etc)
Meetmethode	Registratie van de regeling bij verhuizing.
Doel	Inzicht in de effectiviteit van regelingen.

Vrijgekomen grote woningen	
Definitie	Het aantal grotere woningen (3+ slaapkamers) dat door de verhuizing van ouderen is vrijgekomen voor gezinnen of starters.
Meetmethode	Registratie van het aantal en soort vrijgekomen woningen.
Doel	Minimaal 80% van de vrijgekomen woningen komt beschikbaar voor starters of gezinnen.

Huishoudgrootte in de vrijgekomen huurwoning	
Definitie	Het aantal personen dat een vrijgekomen huurwoning (>90m ²) betreft.
Meetmethode	Registratie van de huishoudgrootte in de toewijzingen.
Doel	Inzicht in het effect van het vrijmaken van grote woningen.

Verhuringen nieuwbouw aan doelgroep	
Definitie	Het percentage verhuringen van levensloopbestendige nieuwbouw dat aan de doelgroep is toegekend.
Meetmethode	Registratie van de doelgroep in de toewijzingen.
Doel	Inzicht in de benodigde beleidsinstrumenten.

Verhuringen nieuwbouw aan inwoners uit werkgebied SallandWonen	
Definitie	Het percentage verhuringen van nieuwbouwwoningen aan de doelgroep waarvan het huishouden afkomstig is uit de gemeente Olst-Wijhe of Raalte.
Meetmethode	Registratie van de herkomstgemeente in de toewijzingen.
Doel	Inzicht in de benodigde beleidsinstrumenten.

12. Evaluatie en Monitoring

Tijdens het project wordt één keer per half jaar geëvalueerd of de doelstellingen worden behaald. Indicatoren voor succes zijn onder andere het aantal ouderen

dat verhuist, het aantal vrijgekomen grote woningen, en de tevredenheid van de deelnemende ouderen.

Ieder half jaar zal een tussenrapportage opgeleverd worden waarin de KPI's terugkeren signaleringen van knelpunten. Na de tussenrapportage van Q1 2026 wordt door de Werkgroep een aanbeveling gedaan voor een eventuele voortzetting of uitbreiding van het project. Het is de intentie om bij een positief resultaat de wooncoach structureel in te bedden als middel in de deelnemende gemeenten en daarmee het werkgebied van SallandWonen.

Na beëindiging van de pilot zal een eindrapportage opgemaakt worden door de Werkgroep.