

Eindevaluatie

Pilot Van Groot Naar Beter

**Een uniform doorstroombeleid voor 55+ huurders
in Tilburg**



**TBV Wonen
WonenBregburg
Tiwos**

Juni 2023

Fokke Boorsma
Dimphy Voermans

1. Inhoud

1. Inhoud	2
2. Samenvatting	3
3. Inleiding	5
4. Opzet van de pilot	6
4.1 Aanleiding	6
4.2 Doel	6
4.3 Doelgroep.....	6
4.4 Aanpak	7
5. Resultaten: verhuizingen senioren	8
5.1 Aantallen	8
5.2 Wie zijn er verhuisd?.....	8
6. Resultaten: interventies	9
6.1 Passend aanbod	9
6.2 Op weg helpen en ontzorgen	10
6.3 Inzet prijsprikkels	12
6.4 Voorrang	13
7. Verhuisketens	14
8. Financiën	17
8.1 De corporaties.....	17
8.2 Gemeente Tilburg	18
9. Verbeterpunten uit evaluatie	19
9.1 Verbeterpunten vanuit bewoners	19
9.2 Verbeterpunten vanuit doorstroommakelaars.....	20
10. Bevindingen	21
11. Adviezen/ aanbevelingen	22
Bijlage 1	23
Bijlage 2	24
Bijlage 3	25
Bijlage 4	26

2. Samenvatting

De doorstroming van senioren uit woningen die voor hen niet meer passend zijn, stukt. De Tilburgse corporaties, SBOT en de gemeente Tilburg willen doorstroming stimuleren zodat senioren passender wonen. De verhuisbereidheid onder deze groep is laag. Passend wonen – denk aan gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk en nabij voorzieningen, maar wat passend is verschilt per persoon – verkleint het risico op ongevallen en vergroot hun wooncomfort. Maar ook andere doelgroepen hebben baat bij doorstroming van senioren. Er komen namelijk relatief grote woningen vrij waar gezinnen in kunnen gaan wonen.

Om de doorstroming te stimuleren hebben bovengenoemde partijen een pilot opgezet. Daarin stelde elke corporatie een seniorenmakelaar aan voor 15 uur per week. De seniorenmakelaars gingen in gesprek met senioren om ze te begeleiden bij het verhuizen en drempels weg te halen. Vanzelfsprekend gebeurt dat alleen als de senioren dit zelf willen; er wordt ingezet op verschillende manieren om bewoners te ondersteunen om een verhuizing mogelijk te maken. Een van deze interventies was een verhuiskostenvergoeding, gesubsidieerd door de gemeente.

Hieronder komend de verschillende relevante onderwerpen aan bod die samenhangen met de uitgevoerde pilot.

Aantal senioren die begeleid zijn naar een passendere woningen:

Van 1 oktober 2022 tot 1 april 2023 leverde de pilot 43 verhuizingen op. De senioren hadden leeftijden tussen 52 en 95, maar de overgrote meerderheid was tussen 65 en 85. De senioren reageerden allemaal positief op de begeleiding die zij kregen.

Totaal aantal verhuizingen	Aantal personen verhuisd
20 verhuizingen t/m 31 dec. 2022	23 personen
23 verhuizingen jan. t/m 31 mrt.	28 personen
43 verhuizingen totaal	51 personen verhuisd

Verhuisketens: de pilot heeft de gewenste doorstroming op gang gebracht. De gemiddelde verhuisketenlengte van ongeveer 2 is hoger dan landelijk gemiddeld. Er vindt dus meer doorstroming plaats dan gemiddeld. Er is daardoor meer dynamiek op de woningmarkt en meer mensen kunnen (passend) gehuisvest worden. Door 43 verhuizingen van senioren kwamen veel woningen vrij waarin nu grotere huishoudens wonen. Daardoor kunnen nu in door de pilot vrijkomende woningen 136 mensen wonen. Door het verhuizen van één oudere kunnen gemiddeld drie mensen een volgende stap maken in hun wooncarrière. De woonruimte wordt daardoor 3,2 keer zo effectief benut: dat betekent meer kans op een woning voor andere doelgroepen, waaronder spoedzoekers.

Urgenten: een aantal urgente doelgroepen is door de pilot ook bediend zonder dat daarop expliciet gestuurd is. In 5 vrijkomende woningen zijn huishoudens met een urgentie vanuit de urgentiecommissie gehuisvest. Naast de urgentie kandidaten hebben de corporaties 9 woningen aan spoedzoekers toegewezen. Het gaat om 7 statushouders(gezinnen), 1 uitstroomer uit begeleid wonen en één overige spoedzoeker met gezin.

Succesfactoren en resultaten: De grootste succesfactoren van de pilot bleken de intensieve samenwerking tussen corporaties, het persoonlijke contact dat de makelaars met senioren

hebben en het maatwerk dat zij kunnen bieden en de mogelijkheid om prijsprikkels te bieden zodat senioren de stap konden nemen om te verhuizen. Daarbij was het nieuw dat de doorstroming ook plaats kon vinden naar een woning van een andere Tilburgse corporatie.

Belangstelling: Er staan ongeveer 100 senioren op de bemiddelingslijst. Er is gedurende de pilot niet ingezet op actieve communicatie dan wel PR voor de pilot. Verwachting is dat wanneer dit wordt ingezet de belangstelling zal groeien.

Financiën

Prijsprikkels voor senioren:

Soort prijsprikkel	Kosten gedurende pilot
Verhuiskostenvergoeding (Subsidie gemeente Tilburg)	€ 56.040
Dubbele huur vergoeding (corporaties)	€ 4.010
Huurgewenning (corporaties)	€ 5.509
Totaal	€ 65.559

Gedurende de pilot is er in totaal € 65.559 aan prijsprikkels ingezet.

Het grootste deel daarvan betreft uitgekeerde verhuiskostenvergoedingen. De gemiddelde kosten van de prijsprikkels per verhuizing zijn: € 1.525. Waarvan € 1.303 vanuit de gemeente en € 222,- vanuit de corporaties. Let wel, de corporaties hebben daarnaast gedurende de pilot 2,1 fte extra ingezet om de dorstroming te begeleiden. Dit is feitelijk de grootste kostenpost.

3. Inleiding

De drie Tilburgse corporaties TBV Wonen, WonenBreburch, Tiwos, de gezamenlijke bewonersbelangenorganisaties SBO Tilburg en de gemeente Tilburg wilden de doorstroming voor senioren uit (niet passende) huurwoningen naar een geschikte huurwoning bevorderen. Dit is als ambitie verwoord in het Convenant Wonen 2020-2025.¹ Doorstroming helpt senioren bij het passend en langer zelfstandig blijven wonen. Dit sluit aan bij het overheidsbeleid en Gemeentelijk beleid zoals (G)goud. Daarnaast brengt doorstroming een keten van verhuizingen op gang waardoor de woningmarkt in beweging wordt gezet

De pilot was vooral gericht op persoonlijk contact met senioren om de belemmeringen voor verhuizen weg te nemen. Verhuizen was daarbij uitdrukkelijk vrijwillig. Daarnaast was het een intensieve samenwerking tussen de drie corporaties. Zij hebben alle drie voor 15 uur per week een doorstroommakelaar aangesteld. De doorstroommakelaars hadden inzicht in de woningvoorraad van de andere corporaties en wisselden informatie uit. Daardoor werd ook verhuizen tussen verschillende corporaties mogelijk gemaakt. We probeerden hiermee aan te sluiten op de wens van senioren om in de eigen wijk door te stromen, ook al was dat naar een woning van een andere corporatie.

De pilot liep van 1 oktober 2022 tot 1 april 2023. De doelstelling was om binnen een periode van 6 maanden 20 verhuizingen tot stand te brengen. Over de periode van 1 oktober 2022 tot en met 31-12-2022 is eerder een tussenevaluatie geschreven. In deze evaluatie kijken we terug op de gehele pilot.

¹ *“We ontzorgen senioren die willen verhuizen bijvoorbeeld door zo goed mogelijk te werken aan vroege bewustwording, het aanbieden van de juiste informatie, het faciliteren van de praktische kant van een verhuizing. We faciliteren doorstroming voor senioren in praktische en/of financiële zin, dit is altijd maatwerk.” “De drie corporaties gaan nauwer samenwerken om doorstroom vanuit een woning van de ene naar een woning van de andere corporatie te vergemakkelijken.”*

4. Opzet van de pilot

4.1 Aanleiding

Op dit moment vindt er een dubbele vergrijzing plaats in Tilburg. Dit houdt in dat de groep senioren steeds groter wordt én tegelijk dat de gemiddelde leeftijd steeds hoger wordt. Daarnaast is er een groot tekort aan woningen. Uit recent onderzoek blijkt dat de behoefte naar sociale huurwoningen in Tilburg zal toenemen van 31.410 in 2019 naar 35.630 in 2030. Doordat er de komende jaren meer senioren zijn en er een tekort aan woningen is, stagneert de doorstroom. Daarnaast is het landelijk overheidsbeleid erop gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning te laten wonen.

In de toekomst gaan we meer zorg² nodig hebben, terwijl er in de zorg minder personeel bij komt. Verzorgingshuizen zijn er nauwelijks meer Thuiszorg wordt minder goed beschikbaar. Dit vergroot de urgentie om senioren tijdig passend te laten wonen. Gelijkvloerse woningen lenen zich meer voor ouderenhuisvesting dan gezinswoningen met een slaapkamer en kleine badkamer op de eerste verdieping. Het begeleiden van senioren naar een woning die passend is bij de levensfase wordt dus steeds belangrijker. We merken echter dat de verhuisbereidheid onder senioren aan de lage kant is. Verhuizen kan spannend zijn en senioren zien er vaak tegenop omdat ze het proces niet overzien. En omdat men het soms moeilijk vindt om een woning waarin men al lang woont en familie en vrienden, lokale clubs en herinneringen achter te laten. Daarnaast zijn de kosten die komen kijken bij een verhuizing voor veel mensen (best) hoog.

Daarnaast is het voor andere woningzoekenden ook goed als senioren verhuizen. De senioren wonen nu vaak in grotere woningen. Wanneer die woningen vrijkomen, ontstaat er een langere verhuisketen. Dat wil zeggen dat er door die éne verhuizing meer verhuizingen plaatsvinden. Gevolg is dat meer mensen passend kunnen wonen. Doordat de vrijkomende grotere woningen aan gezinnen kunnen worden verhuurd, worden de woningen effectiever benut.

4.2 Doel

Senioren die nu nog wonen in eengezinswoningen ondersteunen, ontzorgen en stimuleren om te verhuizen naar een meer passende woning (drempelloos, gelijkvloers, nabij voorzieningen, etc.). Daardoor kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen met minder risico's. Zij worden daartoe verleid, maar nooit gedwongen. Door de verhuizingen van senioren de dynamiek op de woningmarkt bevorderen zodat ook andere huurders passender kunnen wonen.

4.3 Doelgroep

De doelgroep waarop deze pilot gericht was:

55+ huurders (zonder thuiswonende kinderen) van eengezinswoningen van Tiwos, TBV Wonen en WonenBreborg

- met de wens om kleiner/ gelijkvloers/ passender te gaan wonen vanwege persoonlijke omstandigheden (wensverhuizers);

² Zie ook bijlage 3 voor de infographic van het RIVM over vergrijzing in Nederland: Deze infographic laat zien hoe onze volksgezondheid en zorg zich ontwikkelen tot 2040 als we als maatschappij op de huidige voet zouden doorgaan en niets extra's zouden doen.

- kwetsbare senioren die hulp nodig hebben (noodverhuizers);
- vitale senioren die voor willen sorteren op de toekomst.

4.4 Aanpak

In de pilot hebben we gebruik gemaakt van de interventie categorieën zoals benoemd door Platform31 in hun publicatie *Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt* (2021).

De corporaties hebben alle drie een doorstroommakelaar aangesteld voor initieel 15 uur per week (35 uur totaal). De doorstroommakelaars van de drie corporaties hebben in het kort de volgende interventies ingezet:

1. Senioren verleiden met passend woningaanbod: de seniorenmakelaars boden op basis van maatwerk passende gelijkvloerse of aanleunwoningen aan. Daartoe wisselden ze onderling informatie uit over het bezit van alle corporaties om qua aanbod zo goed mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen van senioren.
2. Bewoners op weg helpen: de makelaars informeerden senioren en maakten het verhuisproces voor hen overzichtelijker.
3. Ontzorgen: de makelaars voerden veel persoonlijke gesprekken met senioren en vernamen daarin twijfels en moeilijkheden. Vervolgens namen ze de voornaamste drempels weg.
4. Prijsprikkel: de doorstroommakelaars konden een verhuiskostenvergoeding aanbieden (bekostigd door de gemeente) en konden op basis van maatwerk huurgewenning, gelijkwaardig oversteken of het voorkomen van dubbele huur inzetten.
5. Voorrang verlenen: de beschikbare woningen kwamen buiten WIZ om beschikbaar. De inschrijftijd van de verhuizende huurder werd gehandhaafd.

5. Resultaten: verhuizingen senioren

5.1 Aantallen

Er zijn in totaal 43 verhuizingen van senioren naar gelijkvloerse woningen gerealiseerd binnen de pilot (01-10-2022 t/m 31-03-2023). Het doel was om in totaal 20 verhuizingen te realiseren. Dat doel is dus ruimschoots behaald.

Totaal aantal verhuizingen	Aantal personen verhuisd
20 verhuizingen t/m 31 dec. 2022	23 personen
23 verhuizingen jan. t/m 31 mrt.	28 personen
43 verhuizingen totaal	51 personen verhuisd

Op 31-03-2023 stonden er nog ongeveer 100 personen op de bemiddelingslijst. Zij hebben in het kader van de pilot een intakegesprek gehad en op basis daarvan kenbaar gemaakt dat zij graag willen verhuizen naar een gelijkvloerse geschikte woning. Zij zijn zich ervan bewust dat de doorstroombegeleiding nog in de pilotfase zit.

5.2 Wie zijn er verhuisd?

Er zijn binnen de pilot periode 51 senioren met behulp van de doorstroommakelaars verhuisd. Het gaat om:

- 8 echtparen en 35 alleenstaanden;
- leeftijd tussen de 52 en 95 jaar, waarvan het merendeel tussen de 65 en 85 jaar.

Na de pilot

Ook na 31 maart zijn er nog senioren verhuisd: in april en mei zijn er nog eens 20 verhuizingen gerealiseerd. Op 31 mei zijn er in totaal 74 senioren verhuisd (waarvan 11 echtparen en 52 alleenstaanden.)

6. Resultaten: interventies

6.1 Passend aanbod



Binnen de pilot was het uitgangspunt dat de huurders konden doorstromen naar een passende woning van een van de drie corporaties, waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie er in eerste instantie gehuurd werd.

Het gezamenlijke aanbod van de drie corporaties is in beeld gebracht en de kennis over dit bezit is onder de betrokken doorstroommakelaars gedeeld. Er is een gezamenlijke folder ontwikkeld waarin het totale aanbod van geschikte seniorenwoningen staat. Tijdens de eerste helft van de pilot was de brochure (met het totaal aanbod van woningen van de drie gezamenlijke corporaties) nog niet gereed. Deze is in februari opgeleverd en voorziet in duidelijke informatie over het aanbod van geschikte gelijkvloerse woningen.

In principe werd bij het matchen van senioren en woningen voldaan aan passend toewijzen. Er is in een enkel geval ook afgeweken van het passend toewijzen (afwijkend m.b.t. passend toewijzen op basis van inkomen). Daarnaast hebben een deel van de senioren, bij 19 van de 43 verhuizingen, de inkomensafhankelijke huurverlaging gekregen. Daarover meer in hoofdstuk 6.

6.1.1 Verhuizingen tussen corporaties

WonenBreburg		TBV Wonen		Tiwos	
Van WBB naar WBB	13	Van TBV naar TBV	6	Van Tiwos naar Tiwos	9
Van WBB naar Tiwos	3	Van TBV naar Tiwos	1	Van Tiwos naar TBV	9
		Van TBV naar WBB	1	Van Tiwos naar WBB	1
Totaal	16		8		19

Tabel: verhuizingen t/m 31 maart

Van de 43 verhuizingen hebben er 28 plaatsgevonden waarbij huurders bij dezelfde corporatie bleven huren, de overige 15 verhuizingen brachten ook een wisseling van corporatie met zich mee. Deze getallen laten de meerwaarde van de samenwerking van de drie corporaties in deze pilot duidelijk zien. Wanneer een corporatie voor een huurder geen geschikte woning had, maar een andere corporatie wel, is verhuizen tussen corporaties mogelijk gemaakt. Vooral als een van de corporaties in een bepaalde wijk geen gelijkvloerse woningen heeft maar een andere corporatie wel, is dit een logische en effectieve stap. De samenwerking tussen corporaties en de toegang tot het bezit van een andere corporatie, was een van de grote succesfactoren van de pilot; 15 van de verhuizingen waren anders niet binnen de termijn van de pilot mogelijk geweest.

6.1.2 Verhuizingen binnen of buiten eigen wijk

	WBB	TBV Wonen	Tiwos	Totaal
In eigen wijk	12	3	5	20
Buiten eigen wijk	4	5	14	23

Het aantal verhuizingen binnen de wijk waar men al woonde is vrijwel gelijk aan het aantal verhuizingen naar een andere wijk. Het vaak geschetste beeld dat senioren alleen maar in hun eigen wijk willen blijven wonen klopt dus binnen deze pilot niet helemaal. Vaak bepaalt een combinatie van factoren waar senioren willen wonen, zoals of er familie in de buurt woont, wat de woningen kosten en of ze de woningen/ de wijk mooi vinden.

6.2 Op weg helpen en ontzorgen



Bij op weg helpen en ontzorgen staat bewustwording, informeren en adviseren centraal. De doorstroommakelaars bieden hulp voor, tijdens en na de verhuizing. Hier is in de pilot het meeste op ingezet door de doorstroommakelaars de tijd te geven persoonlijk met huurders in gesprek te gaan.

De bekendheid van de pilot is vooral bewerkstelligd door mondelinge informatie door de collega's in de wijken; wijkopzichters, woonconsulenten, opzichter renovatie, wijkbeheer, leefbaarheidsconsulenten, buurtbeheerders. Daarnaast is erover gecommuniceerd door de collega's van de KCC's, Woning in Zicht en via berichten op de websites van de betrokken corporaties.

6.2.1 De doorstroommakelaar: een vast aanspreekpunt

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat mensen vanaf 55 jaar de procedures rondom verhuizen erg onduidelijk ingewikkeld en stressvol vinden. Het gaat dan om veranderingen in huurprijs, het organiseren van een verhuizing, verhuiskosten en administratieve wijzigingen. De doorstroommakelaar pakte hier in een duidelijke rol. De doorstroommakelaar is het eerste aanspreekpunt voor bewoners die interesse hebben in een verhuizing naar een passende gelijkvloerse woning en creëert een overzicht van het verhuustraject en ondersteunt hierin.

De doorstroommakelaar stemde met de bewoner af waar de wens ligt, wat de mogelijkheden zijn en bespreekt eventuele alternatieven. Ook biedt deze een ondersteunde rol en maakt de bewoner wegwijs in het traject voor, tijdens en na de verhuizing. De doorstroommakelaar staat naast de bewoner en biedt maatwerk met als doel om de zelfredzaamheid en het woonplezier van de bewoner te bevorderen.

De voornaamste succesfactor om senioren te ondersteunen in de verhuisbeweging is de persoonsgerichte aanpak van de doorstroommakelaar. De persoonlijke aanpak vertaalt zich in verschillende vormen van dienstverlening aan de bewoner zoals het voeren van een intakegesprek en het in kaart brengen van de wensen en mogelijkheden van de bewoners. Daarnaast matcht de doorstroommakelaar de vraag en het beschikbare aanbod (ook van de andere corporaties) en ondersteunt bewoners in het maken van een beslissing. Ook het afstemmen wat er praktisch of financieel nodig is om de bewoners te helpen doet de doorstroommakelaar.

Tijdens de pilot is ter ondersteuning ook de budgetcoach van Tiwos een aantal malen ingezet en ook hebben senioren ondersteuning gehad van "Nieuw Huisje" (zie bijlage 2).

6.2.2 Ervaringen senioren met op weg helpen en ondersteunen

Uit de evaluatie die gehouden is onder de verhuisde senioren kwamen diverse redenen naar voren die ervoor gezorgd hebben dat men uiteindelijk is verhuisd.

- Het persoonlijke contact met de doorstroommakelaar, de ondersteuning in het zoeken naar een passende woning.
- Niet zelf in WIZ te hoeven zoeken en reageren.
- Vaker de woning mogen bekijken.
- Het gevoel te hebben de tijd te mogen nemen.
- Door kunnen stromen naar andere corporatie (breder aanbod woningen).
- Praktische hulp bij verhuizing.
- Voorrang op de woningen.

Bovenstaande redenen hebben bijna allemaal te maken met het op weg helpen en ondersteunen door seniorenmakelaars. Dat is dus een cruciale succesfactor geweest. In de evaluatie is ook gevraagd naar de ervaringen met het persoonlijke contact met de doorstroommakelaars. Die is als zeer positief ervaren.

De reden om te verhuizen die worden aangegeven zijn onder andere dat de huidige woning te groot wordt, de tuin niet meer bij te houden is, dichterbij kinderen willen wonen, gezondheid en het tegengaan van eenzaamheid.

6.2.3 Verhuishulp

De meeste senioren die verhuisd zijn binnen deze pilot bleken voldoende netwerk te hebben waardoor verhuishulp niet nodig was. Voor sommige mensen was wel hulp nodig doordat zij een klein eigen netwerk hebben. In een enkel geval is er al wel gebruik gemaakt van klussendienst Beter 3West. Niet in alle wijken/ buurten zijn op dit vlak dezelfde voorzieningen. Hiervoor is nog geen structurele oplossing gevonden.

6.3 Inzet prijsprikkels



Omdat een verhuizing ook altijd kosten met zich meebrengt en dit een obstakel kan zijn om te verhuizen hebben we gedurende de pilot een palet aan prijsprikkels ingezet.

Op basis van de persoonlijke situatie van de bewoner hadden de doorstroommakelaars vier financiële instrumenten ter beschikking om in te zetten:

- Huurgewenning (maximaal 3 jaar)
- Huidige huurprijs behouden
- Het voorkomen van dubbele huur
- Een verhuiskostenvergoeding (subsidie door de gemeente)

Prijsprikkel	Wonen Breburg		TBV Wonen		Tiwos		Totaal
	aantal	totaal bedrag	aantal	totaal bedrag	aantal	totaal bedrag	
Verhuiskostenvergoeding	16	€ 21.270,00	8	€ 10.135,00	19	€ 24.635,00	€ 56.040,00
Dubbele huur vergoeding	6	€ 1.965,92	2	€ 1.354,68	1	€ 688,91	€ 4.009,51
Huurgewenning	1	€ 1.240,44			1	€ 4.269,00	€ 5.509,44
Totaal		€ 24.476,36		€ 11.489,68		€ 29.592,91	€ 65.558,95

Gedurende de pilot is er in totaal € 65.558,95 aan prijsprikkels ingezet. Het grootste deel daarvan betreft uitgekeerde verhuiskostenvergoedingen. De gemiddelde kosten van de prijsprikkels per verhuizing zijn: € 1.524,63 (in dit bedrag zijn geen arbeidskosten verwerkt).

Deze financiële prikkels werden voor het grootste deel op basis van maatwerk ingezet. De doorstroommakelaars hebben beoordeeld wat – gegeven de individuele situatie – nodig is aan prijsprikkel om een verhuizing financieel haalbaar te maken. Dit bleek in 11 van de 43 interventies wenselijk.

Verder is er ook nog aanvullend maatwerk toegepast omdat de casus daarom vroeg. Er is een aantal keer niet-passend toegewezen om een verhuizing mogelijk te maken. Hierbij is in sommige gevallen een wat duurdere woning aangeboden aan senioren met lagere inkomens, maar ook een andersom; senioren met een wat hoger inkomen hebben een goedkopere woning aangeboden gekregen. En is er viermaal een vergoeding uitbetaald voor het regelen van de verhuisadministratie (ondersteuning daarin). Van het behouden van de huidige huurprijs is geen gebruik gemaakt.

Een vastgesteld bedrag aan verhuiskostenvergoeding werd standaard aangeboden aan alle senioren. Deze heeft zeker bijgedragen aan het feit dat mensen de stap hebben gezet om te verhuizen, dat blijkt uit de enquête die gehouden is onder deelnemers. Voor een groot aantal deelnemers geldt dat zij zonder deze bijdrage niet verhuisd waren. De vergoedingen zijn gebruikt waarvoor zij bedoeld waren: de verhuizing mogelijk maken. Als de pilot wordt doorgezet als regulier doorstroombeleid, is het behouden van de subsidie een aandachtspunt. Zeker bij een intensivering van de inzet (vooral het uitbreiden van de beschikbare fte's) kunnen meer verhuizingen gerealiseerd worden, dan is ook een hoger budget voor verhuiskostenvergoedingen nodig.

6.4 Voorrang

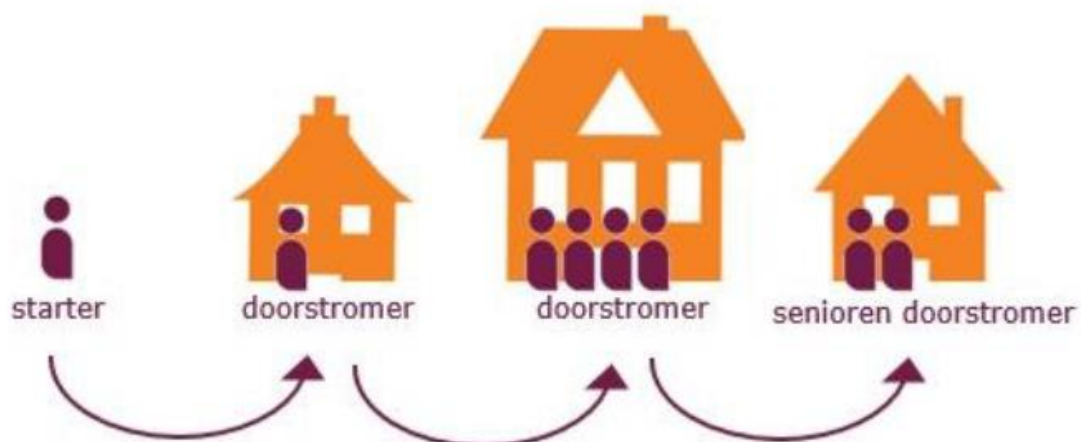


De doorstroommakelaars hebben actief gezocht en bemiddeld voor de senioren in deze pilot. Een deel van de in de pilot periode vrijgekomen gelijkvloerse woningen zijn met voorrang aan de deelnemers van de pilot toegewezen. Bij het aanbieden van een passende woning stond de woonwens centraal. Bij acceptatie van een woning hebben de senioren hun inschrijftijd van WIZ behouden.

Er is tijdens de pilot goed gekeken naar de balans tussen regulier adverteren van seniorenwoningen en met voorrang toewijzen van deze woningen. Dat wil zeggen dat één op de twee geschikte gelijkvloerse woningen voor de pilot beschikbaar is gekomen terwijl de andere regulier is toegewezen. Reden hiervoor is om ook woningen beschikbaar te houden voor andere senioren, bijvoorbeeld met een indicatie voor een 'volledig pakket thuis' (WLZ). Belangrijk om te vermelden is dat de verhuizingen in het kader van de pilot allemaal een volgende verhuizing mogelijk maakten naar de vrijkomende woning. Voorrang geven aan senioren gaat dus niet ten koste van toewijzen aan andere doelgroepen, maar maakt dat soms juist mogelijk. Daarover meer in hoofdstuk 7.

7. Verhuisketens

Tijdens de periode van de pilot (oktober 2022 tot en met 31 maart 2023) zijn 51 senioren naar een passender woning verhuisd. Dat heeft ook indirecte effecten. Senioren laten vaak relatief grote woningen achter die door gezinnen betrokken worden; daardoor komen weer kleinere woningen vrij voor andere woningzoekenden. Dat wordt de verhuisketen genoemd. De afbeelding hieronder geeft aan hoe deze eruit ziet. De theorie is dat door het verhuizen van senioren de woningmarkt meer in beweging komt; de verhuisketens zijn dan langer dan gemiddeld. Om te kijken hoe de verhuisketens eruitzien en wat er door de pilot aan aanbod is vrijgekomen hebben we een klein onderzoek gedaan.



In de publicatie van Platform31 wordt een verhuisketen van 1,4 genoemd als het gemiddelde zonder doorstroombesleid. Door een verhuizing in het kader van deze pilot vinden gemiddeld 2 andere verhuizingen plaats. Op 50 verhuizingen is dat een verschil van 25 extra verhuizingen. Dat is positief omdat bij langere verhuisketens meer mensen passend wonen. De kans dat een grotere woning door een groter huishouden betrokken wordt is dan groter.

Het totaal aantal woningen dat door de pilot is vrijgekomen is 85. Het gaat dan om de 43 vrijkomende woningen van de senioren doorstromers, maar ook 42 vrijkomende woningen van de doorstromers die hun woning betrekken. Van de 85 zijn er 42 inmiddels verder verhuurd aan de doelgroep van woningcorporatie. Over die woningen is het meest te zeggen. Hieronder de belangrijkste cijfers met daaronder een korte toelichting.³

³ Met de gebruikte dataset van Woning in Zicht is het alleen mogelijk de doorstroomeffecten te zien in de sociale huurwoningen, in de regio, die al verder verhuurd zijn. Ook zijn er huurders die eerst samenwonend waren, maar door bijvoorbeeld relatiebreuk of het verlaten van het ouderlijk huis op zichzelf gaan wonen. In deze gevallen komt er geen sociale huurwoning vrij.

Info verhuisketens achter doorstroomwoningen 30-05-2023	
Totaal aantal vrijgekomen woningen	85
Gemiddelde ketenlengte	2
Totaal aantal verhuringen in opnieuw verhuurde sociale huurwoningen	42
Totaal aantal huurders in opnieuw verhuurde sociale huurwoningen	136
Gemiddelde wachttijd (zonder spoedzoekers)	6,45 jaar
Aantal keer extra inschrijfduur toegekend	5 keer, gemiddeld 95 maanden
Aantal statushouders gehuisvest	7 woningen, 38 personen
Aantal uitstromers MO/BW	1

In totaal zijn er door de pilot vooralsnog 85 woningen vrijgekomen. Het gaat dus om woningen die vrijkomen doordat de senioren verhuizen, maar ook van degenen die in hun woning gaan wonen en verder in de keten. Daarmee is het volgende gebeurd:

- 42 woningen zijn verhuurd aan mensen die een sociale huurwoning in Tilburg achterlaten Dit betrof 35 eengezinswoningen en 7 appartementen.
- 25 zijn verhuurd aan mensen die geen sociale huurwoning in Tilburg achterlaten. Vaak is er dan sprake van een relatiebreuk, mensen die het ouderlijk huis verlaten of vestigers van buiten Tilburg.
- 13 woningen zijn nog niet verder verhuurd, deze zitten nog in het verhuurproces.
- 5 woningen zijn verkocht.⁴

Dat door de pilot de sociale woningvoorraad effectiever benut wordt, zien we in de cijfers terug. De doorstromers, 52 mensen, woonden in 43 woningen. In alle vrijkomende woningen tot nu toe wonen inmiddels 136 mensen. Dat komt neer op gemiddeld 3,2 mensen per woning. Ook grote gezinnen van statushouders, waar doorgaans moeilijk plek voor te vinden is, konden door de pilot gehuisvest worden. De tabel hieronder geeft de grootte van huishoudens aan die in de achtergelaten woningen terechtkwamen.

Huishoudensgrootte nieuwe huurders	aantal
1 persoonshuishouden	5
2 persoonshuishouden	11
3 persoonshuishouden	12
4 persoonshuishouden	5
5 persoonshuishouden	5
7 persoonshuishouden	2
8 persoonshuishouden	2
TOTAAL	42

⁴ Verkoop van woningen gebeurt o.a. vanwege volkshuisvestelijk redenen (gemengde wijken - differentiatie tot stand brengen, woningen passen niet meer bij doelgroep van beleid).

Toewijzing achtergelaten woningen

De vrijkomende woningen zijn op een aantal verschillende manieren toegewezen. Veruit het meest komt reguliere toewijzing voor, op basis van wachttijd. In 5 gevallen is door de urgentiecommissie extra wachttijd toegekend, gemiddeld 95 maanden. Er zijn ook varianten waarbij wachttijd gecombineerd is met voorrang voor huurders van een specifieke corporatie of voor gezinnen.

Naast het toekennen van extra wachttijd van de urgentiecommissie hebben de corporaties 9 woningen aan spoedzoekers toegewezen. Het gaat om 7 statushouders(gezinnen), 1 uitstromer uit begeleid wonen en één overige spoedzoeker met gezin. Hieronder de criteria waaronder de woningen zijn toegewezen. 43 van de 136 mensen die in de vrijkomende woningen gehuisvest zijn, is spoedzoeker (waaronder statushouders). Dit is ongeveer 1 op de 3, zoals bij reguliere woningtoewijzing ook het geval is.

8. Financiën

8.1 De corporaties

De corporaties maakten extra kosten ten opzichte van hun reguliere werkzaamheden. De belangrijkste zijn:

Inzet doorstroommakelaars: binnen de pilot zijn de drie doorstroommakelaars nauwer met elkaar gaan samenwerken. Binnen elke corporatie is er voorafgaande aan de pilot 15 uur per beschikbaar gemaakt voor de realisatie van deze pilot. De samenwerking is intensief en wordt als prettig ervaren door de betrokken doorstroommakelaars. Ze hebben wekelijks overleg en de lijntjes zijn erg kort. De samenwerking verloopt goed. De tijdsinvestering van de doorstroommakelaars werd aan de voorkant ingeschat op ongeveer 15 uur per week per corporatie. Die inschatting blijkt gedurende de pilot aan de lage kant. TBV Wonen en Tiwos geven aan zeker 24 uur per week te besteden en WBB besteed 27 uur per week aan de pilot. De meeste tijd zit in het voeren van de persoonlijke gesprekken met de kandidaten. Het kost meer tijd dan bij een reguliere verhuuring waarin een kandidaat zelf al op zoek is naar een woning. Gemiddeld worden er 15-20 uur besteed aan een verhuizing (tijd van eerste belletje tot daadwerkelijke verhuizing en nazorggesprek). Uiteraard kost naast het voeren van de gesprekken ook het zoeken naar een geschikte woning tijd. Daarnaast worden er ook gesprekken gevoerd met kandidaten die uiteindelijk toch niet kiezen voor een verhuizing. Ook besteedden de makelaars tijd aan het lobbyen voor hun aanpak binnen de eigen organisatie en daarbuiten en hadden ze, vooral in het begin, tijd nodig om hun manier van samenwerken te ontdekken. In totaal besteden de makelaars 75 uur per week (2.1 fte) aan de pilot.

Prijsprikkel voor doorstromers: zoals hierboven benoemd zijn prijsprikkel ingezet om doorstromers tegemoet te komen bij hun verhuizing. Het grootste deel hiervan werd door de gemeente gesubsidieerd, het andere deel betaalden de corporaties. De woningen die senioren betrokken werden opgetrokken naar de streefhuur, en werden daarmee gemiddeld voor zo'n € 35 per maand meer verhuurd dan aan de vorige huurder. Vooral de woningen die zij achterlieten konden in huurprijs verhoogd worden. Hier is het verschil tussen wat de senior betaalde en wat de nieuwe huurder betaalt gemiddeld bijna € 110 per woning per maand. Door het optrekken van de huren zou in totaal zo'n € 6.000 per maand extra aan huurinkomsten binnenkomen. Door de wettelijke inkomensafhankelijke huurverlaging 2023 wordt dit beeld echter iets minder gunstig en blijft daar circa € 3.500 van over.

Extra mutatiekosten: de senioren in de pilot hadden vaak relatief lang in hun woning gewoond. Dat betekent dat toen de woning leegkwam, de corporaties vrij hoge mutatiekosten hadden. Op basis van 54 woningen van de corporaties zijn de gemiddelde mutatiekosten € 14.227,45 per woning. Dit zijn kosten die de corporaties op den duur toch hadden moeten maken, alleen door de pilot kwamen ze eerder bij corporaties terecht. Het gaat vaak om woningen waar senioren lang hebben gewoond en gedurende die tijd niet gevraagd hebben om renovaties.

8.2 Gemeente Tilburg

De gemeente heeft een subsidie van € 100.000 beschikbaar gesteld om in te zetten als verhuiskostenvergoeding. Dat deden ze met twee subsidiebudgetten van € 50.000. Hiervan is € 56.040,00 besteed tijdens de pilot periode (1-10-2022 t/m 31.03.2023)

Verhuiskostenvergoeding	Wonen Breburg		TBV Wonen		Tiwos		Totaal
	aantal	totaal bedrag	aantal	totaal bedrag	aantal	totaal bedrag	
1-10-22 t/m 31-3-2023	16	€ 21.270,00	8	€ 10.135,00	19	€ 24.635,00	€ 56.040,00

De verhuiskostenvergoeding werd standaard aan de senioren aangeboden. Per verhuizing een verhuiskostenvergoeding van € 1500 bij een inkomen tot 130 % van het bestaansminimum. En een verhuiskostenvergoeding van € 1000 bij een inkomen tussen 130% van het bestaansminimum en max € 55.000.

Vier keer is € 135 uitbetaald zodat bewoners hun verhuisadministratie konden uitbesteden. De pot was kort voor het einde van de pilot, op 16 maart, leeg. Sinds die tijd is een nieuwe subsidie beschikbaar gekomen van € 50.000. De keuze om iedereen een vast bedrag aan verhuiskostenvergoeding uit te keren is genomen zodat er bewoners zoveel mogelijk gelijk behandeld werden.

In Bijlage 4 staat een overzicht van de totale verhuiskostenvergoedingen uitbetaald tot en met 30-06-2023.

Maatschappelijke meerwaarde van doorstroom

De maatschappelijke meerwaarde van de doorstroom pilot kunnen we niet uitdrukken in bedragen, we kunnen het wel beschrijven. Dit heeft met een aantal factoren te maken. Zo kunnen we niet achterhalen of mensen ook waren doorgestroomd zonder de ingezette maatregelen of met maar een deel van de ingezette maatregelen. Daarnaast zijn de effecten op de gezondheid van senioren doordat ze in een geschiktere woning en een geschiktere omgeving wonen niet te kwantificeren.

Meerwaarde op domein ruimte/ fysiek

Doorstroom brengt een verhuisketen op gang. Er is op dit moment een tekort aan sociale woningen en de wachtlijsten zijn lang. Veel senioren wonen in een eengezinswoning. Met de doorstroompilot komen deze woningen vrij waardoor per saldo meer personen kunnen worden gehuisvest, zonder dat daarvoor woningen toegevoegd zijn aan de voorraad. Dit draagt bij aan de verlichting van de druk op de woningmarkt en biedt kansen voor de huisvesting van andere woningzoekenden, waaronder aandachtsgroepen. Niet alleen de senior, maar ook anderen kunnen hierdoor passender wonen.

De doorstroom van senioren draagt bij aan zorgvuldiger gebruik van beschikbare woonruimte. Bij doorstroom van senioren verhuizen over het algemeen een- en tweepersoonshuishoudens (grote) eengezinswoning, naar een kleinere woning. In de meeste gevallen verhuizen deze huishoudens van een grondgebonden woning naar een gestapelde woningen.

Meerwaarde op domein sociaal/ Gezondheid

- De senioren uit de pilot kiezen zelf de omgeving waarin zij gaan wonen. Dit is over het algemeen daar waar zij hun sociale netwerk hebben. In hun eigen omgeving

- weten we dat mensen actiever blijven en daarmee (langer) vitaal en zelfstandig blijven.
- Een geschikte woning (nultreden) vermindert de kans op vallen en daarmee het beslag op WMO kosten
 - WMO kosten kunnen afnemen als de woning kleiner is (minder huishoudelijke hulp nodig).
 - Als men in de buurt van het eigen netwerk woont is het vaker zo dat men een beroep kan doen op mantelzorg/ burenhulp. Er wordt dan minder beroep gedaan op professionele ondersteuning.
 - Bij verhuizing naar een geclusterde woonvoorziening met gezamenlijke ruimten kan ontmoeting bijdragen aan levensgeluk en het voorkomen van eenzaamheid.

9. Verbeterpunten uit evaluatie

9.1 Verbeterpunten vanuit bewoners

In interviews met een deel van de senioren die al verhuisd zijn hebben de doorstroommakelaars evaluatievragen gesteld. Uit de evaluatie kwamen vooral positieve ervaringen naar voren van de senioren. In reactie op de vraag 'wat kan beter/ wat heeft u gemist?' kwamen vier punten naar voren.

- Er waren soms te veel mensen betrokken bij het hele proces. Doordat het opleveren van de woning en de contacten met betrekking tot het nieuwe huurcontract niet bij elke corporatie door de doorstroommakelaar werd uitgevoerd maar door andere medewerkers. Per corporatie verschilt het hoeveel mensen er betrokken zijn bij een verhuizing. Een aantal senioren gaf aan dat ze liever met wat minder verschillende mensen te maken hadden rondom het betrekken van de nieuwe woning. Door doorstroommakelaars meer ruimte te geven om ook tijdens de verhuizing zelf begeleiding te bieden of het contact op zich te nemen kan dit ondervangen worden.
- Lang moeten afwachten of de woning passend toegewezen kon worden. Hier ging het om het aanvragen van inkomensgegevens rond de jaarwisseling. Met vakantieperioden en wachten op de belastingdienst gingen er een paar weken over de inkomenscheck heen. Dit is in de toekomst niet volledig te vermijden.
- Het duurde lang voordat er een nieuwe kandidaat voor de oude woning gevonden is. Een huurder gaf aan dat ze vond dat het vinden van een volgende huurder voor haar woning lang duurde. De woningen die de senioren achterlaten hebben vaak relatief intensief mutatieonderhoud nodig, zoals ook te zien is aan de gemiddelde mutatiekosten van meer dan € 10.000. Afhankelijk van de planning van de aannemer kan dat even duren. Dit is dus ook niet volledig te voorkomen.
- Een van de deelnemers aan de pilot gaf aan dat hij graag een appartement had toegewezen gekregen met minder gebreken.

De doorstroommakelaars merkten dat senioren de gesprekken fijn vonden. Na de evaluatie willen ze dus graag met verhuisde senioren in gesprek blijven gaan, in het kader van een nazorggesprek.

9.2 Verbeterpunten vanuit doorstroommakelaars

De doorstroommakelaars hebben gezamenlijk ook een aantal verbeterpunten geformuleerd.

- Bij diverse verhuizingen bleek dat de hoeveelheid huisraad die men in de loop van de jaren verzameld heeft een obstakel kan zijn. Er moet dan grondig opgeruimd en geruimd worden. Dit brengt werk en kosten met zich mee. Ook vragen sommige situaties om iets meer maatwerk. Het zou wenselijk zijn voor de doorstroommakelaars om vanuit de corporatie een jaarlijks budget te hebben om hierin te kunnen ondersteunen wanneer dat echt nodig is.
- Soms blijkt in de praktijk dat ook met de verhuiskostenvergoeding van € 1.500 het financieel toch niet haalbaar is om te verhuizen: het zou daarbij helpen wanneer er vooraf een akkoord is voor de bijzondere bijstand. De route om bijzondere bijstand aan te vragen kan tot 6 weken duren. Voor doorstroomkandidaten zou het fijn zijn als er op voorhand een akkoord kan komen van de gemeente (dat zij voor een jaar bijzondere bijstand krijgen voor bijvoorbeeld het opknappen van de woning.) Dat men niet eerst een woning moet accepteren en daarna de aanvraag doen waardoor ze die periode nog moeten wachten.

10. Bevindingen

Beter passende huisvesting voor senioren: op dit vlak is de pilot in onze ogen een succes. In een korte periode van 6 maanden zijn er 51 senioren passender gehuisvest. Zij wonen nu gelijkvloers en veiliger; als de gezondheid in de toekomst afneemt en/of lichamelijke beperkingen zich voordoen kan de actieradius verkleinen. Bij een beperkte mobiliteit kan een niet geschikte woning een obstakel vormen. In de gelijkvloerse woning kunnen zij naar verwachting langer zelfstandig blijven wonen. Iets wat prettig is voor de betreffende bewoners maar ook vanuit maatschappelijk oogpunt positief is. Een veilige, gezonde woonomgeving kan bijdragen aan beperking van de zorguitgaven, zowel collectief als individueel. De senioren hadden leeftijden tussen 52 en 95, maar de overgrote meerderheid was tussen 65 en 85.

Verhuisketens: de pilot heeft de gewenste doorstroming op gang gebracht. De gemiddelde verhuisketenlengte van ongeveer 2 is hoger dan landelijk gemiddeld. Er vindt dus meer doorstroming plaats dan gemiddeld. Er is daardoor meer dynamiek op de woningmarkt en meer mensen kunnen (passend) gehuisvest worden. Door 43 verhuizingen van senioren kwamen veel woningen vrij waarin nu grotere huishoudens wonen. Daardoor kunnen nu in door de pilot vrijkomende woningen 136 mensen wonen. Door het verhuizen van één oudere kunnen gemiddeld drie mensen een volgende stap maken in hun wooncarrière.

Urgenten: een aantal urgente doelgroepen is door de pilot ook bediend zonder dat daarop expliciet gestuurd is. In 5 vrijkomende woningen zijn huishoudens met een urgentie vanuit de urgentiecommissie gehuisvest. Naast de urgentie kandidaten hebben de corporaties 9 woningen aan spoedzoekers toegewezen. Het gaat om 7 statushouders(gezinnen), 1 uitstromer uit begeleid wonen en één overige spoedzoeker met gezin.

Succesfactoren en resultaten: de grootste succesfactoren het persoonlijke contact dat de makelaars met senioren hebben, de intensieve samenwerking tussen corporaties en de mogelijkheid om prijsprikkels te bieden zodat senioren de stap durven nemen om te verhuizen.

Het doel van de pilot is behaald. 43 senioren wonen in een passender woning. Daardoor wonen zij fijner en veiliger. Door hun verhuizingen zijn woningen vrijgekomen voor 136 andere huurders. De woonruimte wordt daardoor 3,2 keer zo effectief benut: dat betekent meer kans op een woning voor andere doelgroepen, waaronder spoedzoekers.

Belangstelling: Er staan ongeveer 100 senioren op de bemiddelingslijst. Er is gedurende de pilot niet ingezet op actieve communicatie dan wel PR voor de pilot. Verwachting is dat wanneer dit wordt ingezet de belangstelling zal groeien.

11. Adviezen/ aanbevelingen

Het belangrijkste advies is om deze werkwijze door te zetten en te implementeren als regulier doorstroombeleid voor senioren. In een halfjaar zijn 43 verhuizingen van senioren gerealiseerd. De ambitie is om 100 verhuizingen per jaar te realiseren. Om dit mogelijk te maken zijn een aantal zaken noodzakelijk:

Corporaties:

- Inzet van 2.1 fte doorstroommakelaar (verdeeld over de drie corporaties) is bestendig.
- Vaststellen jaarlijks budget prijsprikkels en onvoorziene zaken voor de doorstroommakelaars bij de corporaties. Hiervoor is op basis van de ervaring tijdens de pilot € 15.000 per corporatie nodig.
- De evaluatiegesprekken na verhuizing omzetten in nazorggesprekken.

Gemeente Tilburg:

- Aan verhuiskosten is tijdens de pilot periode € 56.040 uitgegeven. De ambitie is om 100 verhuizingen per jaar te gaan realiseren. Hiervoor is een jaarlijkse bijdrage van € 130.000 nodig. Het voortzetten van de subsidie door de gemeente is dus belangrijk om het succes van de pilot voort te zetten.

Prijsprikkel	kosten gedurende pilot	Kosten bij 100 verhuizingen per jaar
Verhuiskostenvergoeding	€ 56.040,00	€ 130325,00
Dubbele huur vergoeding	€ 4.009,51	€ 9324,44
Huurgewenning	€ 5.509,44	€ 12812,65

We adviseren in het kader van de doorontwikkeling om een aantal zaken verder te onderzoeken:

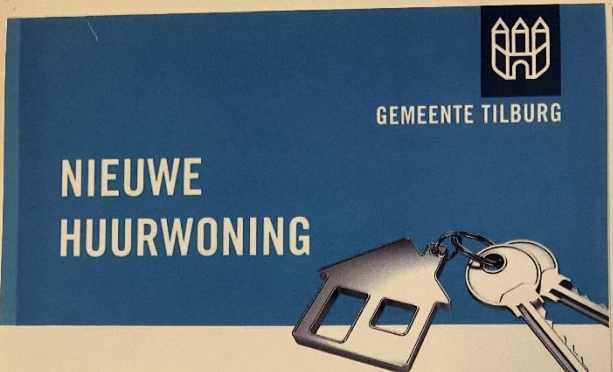
- Is het wenselijk om doorstroom senioren uit te breiden naar regio WIZ?
- Is het wenselijk om doorstroom senioren uit te breiden naar senioren met een verhuishwens in (grotere) appartementen in plaats van alleen eengezinswoningen?
- Zijn er mogelijkheden de verhuishulpmogelijkheden (hulp bij fysieke verhuizing) bij bijv. Contour de Twern te organiseren (iig stedelijk met één aanspreekpunt)?
- Op dit moment behouden de senioren hun inschrijftijd in WIZ na verhuizing. Hiervoor is gekozen omdat men dan bij spijt toch nog mogelijkheden heeft om nogmaals te verhuizen. Onderzoeken of dit in stand moet blijven of dat dat de Inschrijftijd bijvoorbeeld na 1 jaar komt te vervallen.
- Uniform doorstroombeleid voor alle doelgroepen (in eerste instantie binnen de Tilburgse corporaties)
- De leeftijdsgrens in deze pilot was 55 jaar. Is dit de juiste grens?

Ten slotte adviseren we de resultaten van deze pilot actief te delen met externe partijen. De afgelopen periode zijn we een aantal keer benaderd door diverse partijen met interesse in de pilot. Daarmee kunnen we helpen de resultaten – passender wonende senioren en meer woonruimte voor andere doelgroepen – ook op andere plekken te bereiken.

BIJLAGE 1

Thema	Uitgangspunten	Nodig
Passend aanbod	<ul style="list-style-type: none">• De seniorenwoningen worden op basis van maatwerk toegewezen.• Alle vrijkomende gelijkvloerse of aanleunwoningen worden individueel gematcht.• De drie seniorenmakelaars gaan intensiever samenwerken volgens de beschreven werkwijze.	<ul style="list-style-type: none">• De drie corporaties stellen daarvoor de noodzakelijk geachte tijd ter beschikking (15 uur per week per corporatie). We monitoren of dit ook echt noodzakelijk is.
Op weg helpen	<ul style="list-style-type: none">• Er wordt een brochure ontwikkeld, zowel digitaal als in papieren vorm.• De communicatie rondom het doorstroombeleid vindt via diverse kanalen plaats, zowel intern als extern.	<ul style="list-style-type: none">• De geraamde kosten voor het maken en drukken van een dergelijke brochure zijn € 5000.• Inzet van medewerkers communicatie van corporatie. Ook afstemming met gemeente hierover.
Ontzorgen	<ul style="list-style-type: none">• We gaan in overleg met gemeente Tilburg en ContourdeTwern om de mogelijkheden voor een verhuishulp te onderzoeken.	<ul style="list-style-type: none">• Afstemming met gemeente en ContourdeTwern
Prijsprikkel	<ul style="list-style-type: none">• Op basis van situatie kunnen drie maatregelen worden ingezet: huurgewenning, gelijkwaardig oversteken of het voorkomen van dubbele huur.• De kosten zijn voor de corporatie waar de huurder gaat wonen.	<ul style="list-style-type: none">• Budgettaire ruimte is moeilijk in te schatten.
	<ul style="list-style-type: none">• Met de Gemeente Tilburg wordt besproken wat de mogelijkheden zijn om een verhuiskostenvergoeding in te zetten. Deze vergoeding wordt gehaald uit de reserve Volkshuisvesting.	<ul style="list-style-type: none">• Afstemming met Gemeente
Voorrang	<ul style="list-style-type: none">• Bij de woningtoewijzing staat de woonwens van de huurder centraal.• De beschikbaar komende woningen worden buiten WIZ om toegewezen (bemiddeling).• De inschrijftijd van de verhuizende huurder wordt gehandhaafd.	<ul style="list-style-type: none">• Afstemming met WIZ
Vervolg	<ul style="list-style-type: none">• Eind 2022 wordt de pilot geëvalueerd en wordt het vervolg bepaald.	<ul style="list-style-type: none">• Monitoring van aantallen, ervaringen van huurders en ingezette prikkels.

BIJLAGE 2



GEMEENTE TILBURG

NIEUWE HUURWONING

Gefeliciteerd, u heeft een nieuwe woonruimte gevonden en gaat binnenkort verhuizen. Een nieuwe woning heeft gevolgen voor de vaste lasten (huur, energie en water) die u iedere maand betaalt. Ook de reden dat u verhuist kan een financiële verandering met zich meebrengen. Bijvoorbeeld omdat u voor het eerst op uzelf gaat wonen, een gezinsuitbreiding verwacht of net gescheiden bent.

FINANCIEEL SERVICEGESPREK

De gemeente Tilburg biedt u vrijblijvend een financieel servicegesprek aan. In dit gesprek kijken we of er toeslagen of gemeentelijke regelingen zijn waar u recht op heeft. Denk hierbij aan de toeslagen van de Belastingdienst of misschien komt u in aanmerking voor gemeentelijke regelingen zoals bijvoorbeeld bijzondere bijstand of kwijtschelding van gemeentelijke belasting. Als u moeite heeft om rond te komen, kijken we samen of u ergens op kunt bezuinigen. Mocht u problemen hebben om uw schuld af te lossen, dan bieden we passende hulpverlening aan.

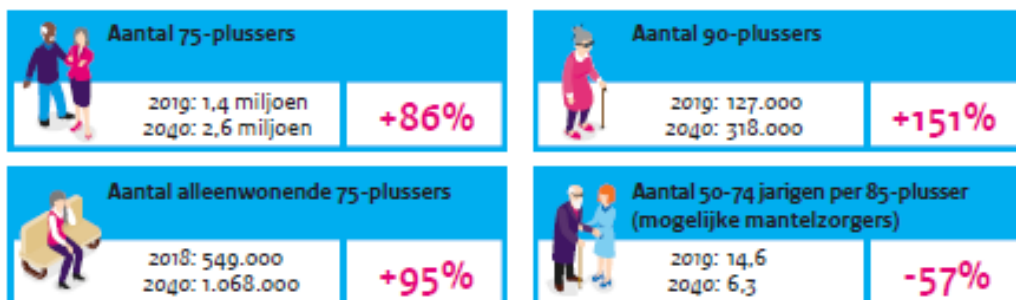
MEER INFORMATIE

Als u de toestemmingsverklaring hebt getekend bij uw woningcorporatie, nemen we contact met u op om een afspraak te maken voor het financieel servicegesprek. Dit gesprek vindt binnen 8 weken plaats op uw nieuwe woonadres. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de gemeente Tilburg via telefoonnummer: 06 50030587.

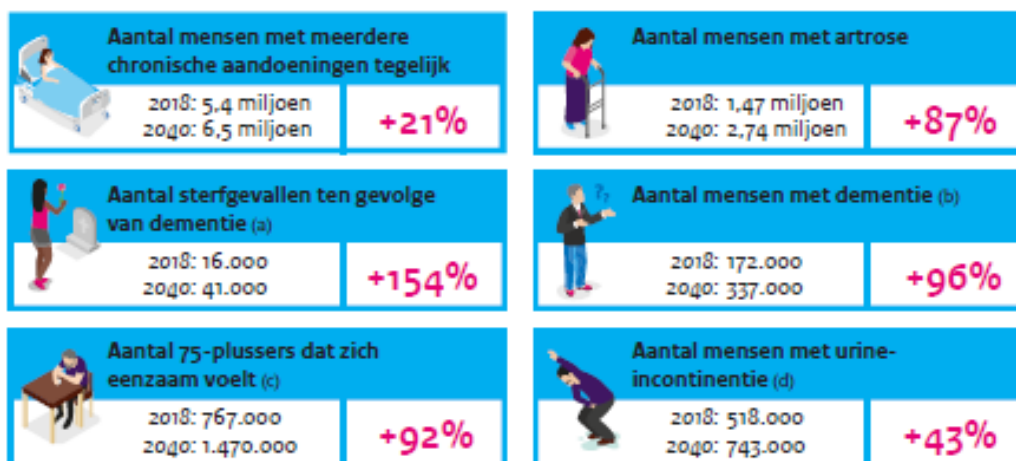
16-21-506

Impact van de vergrijzing

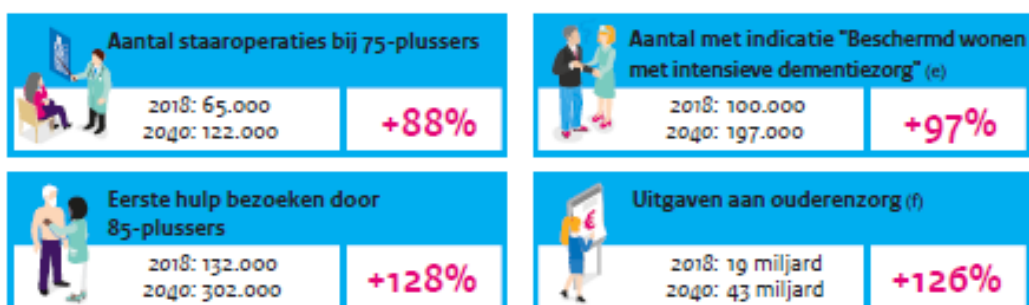
Veranderingen in de bevolking



Gevolgen voor de volksgezondheid



Gevolgen voor de zorg



Deze infographic laat zien hoe onze volksgezondheid en zorg zich ontwikkelen als we als maatschappij op de huidige voet zouden doorgaan en niets extra's zouden doen.

BIJLAGE 4

Verhuiskostenvergoeding	Wonen Breburg		TBV Wonen		Tiwos		Totaal
	aantal	totaal bedrag	aantal	totaal bedrag	aantal	totaal bedrag	
1-10-22 t/m 31-3-2023	16	€ 21.270,00	8	€ 10.135,00	19	€ 24.635,00	€ 56.040,00
1-4-2023 t/m 30-06-2023	10	€ 13.500,00	2	€ 2.500,00	12	€ 16.500,00	€ 32.500,00
Totaal		€ 34.770,00		€ 12.635,00		€ 41.135,00	€ 88.540,00
Verhuiskosten vergoedingen uitbetaald t/m 30-06-2023							