



**BRABANTS NETWERK
WONEN-ZORG-WELZIJN**

Startdocument:

Verhuismogelijkheid en woningaanpassing

Brabants Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn

Ten behoeve van werkconferentie 18 november 2022

VERHUISMOGELIJKHEID & WONINGAANPASSING

HET IS BELANGRIJK DAT MENSEN TIJDIG NADENKEN OVER HUN WOONTOEKOMST, ZODAT ZE HIER PRO-ACTIEF STAPPEN IN KUNNEN ZETTEN. OF WANNEER ER GEZONDHEIDSPROBLEMEN OPTREDEN ZE (SNEL) HUN HUIDIGE WONING KUNNEN AANPASSEN OF KUNNEN VERHUIZEN NAAR EEN GESCHIKTE WONING ÉN WOONOMGEVING. VERHUISBESLISSINGEN WORDEN ECHTER NIET ALLEEN BEPAALD DOOR HET WONINGAANBOD, MAAR OOK OF OUDEREN HIERTOE IN STAAT EN BEREID ZIJN.

BELEMMERINGEN



URGENTIE & BEWUSTZIJN ONTBREEKT

- ✗ SENIOREN ERVAREN ZELF (NOG) GEEN PROBLEEM.
- ✗ ZE DENKEN TE LAAT NA OVER HUN WOONTOEKOMST.
- ✗ ZE HEBBEN HET GEVOEL TE MOETEN VERHUIZEN VOOR DE BENODIGDE DOORSTROMING.
- ✗ WAAROM VERHUIZEN? DE HUIDIGE WONING VOLDOET.
- ✗ SENIOREN KENNEN ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN NIET.



ONVOLDENDE GESCHIKT AANBOD

- ✗ WONINGAANBOD VOLDOET NIET AAN WENSEN SENIOR.
- ✗ WONINGEN EN WOONOMGEVING ONGESCHIKT VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING.
- ✗ ER IS GEEN GESCHIKT AANBOD IN BUURT WAAR SENIOREN HUN SOCIALE NETWERK HEBBEN.
- ✗ WONINGAANPASSING IS GOED VOOR BEWONER, MAAR SLECHT VOOR DE DOORSTROMING.
- ✗ INITIATIEVEN STRANDEN VOORTIJDIG.
- ✗ MOGELIJKHEDEN BESTAANDE BOUW WORDEN NOG ONVOLDENDE BENUT.



PSYCHOLOGISCHE BELEMMERINGEN

- ✗ OPZIELEN TEGEN VERLATEN VAN HET VERTROUWDE/BEKENDE.
- ✗ VERHUIZING TE VEEL GEDOE.
- ✗ VERHUISBESLISSING KOST TIJD.



FINANCIËLE DREMPELS

- ✗ HUIDIGE WONING IS (NOG) NIET VERKOOPBAAR.
- ✗ NIEUWE WONING IS DUURDER.
- ✗ SENIORENWONINGEN HEBBEN VAAK HOGERE SERVICEKOSTEN.
- ✗ VERHUIZEN KOST GELD.



WET- & REGELGEVING

- ✗ BELEID ONTBREEKT OM MOGELIJKHEDEN IN WETGEVING TE KUNNEN BENUTTEN.



BRABANTS NETWERK
WONEN-ZORG-WELZIJN

SUCCES FACTOREN

BEWUSTWORDING



- ✓ GEVOEL VAN URGENTIE IS NODIG OM IN ACTIE TE KOMEN.
- ✓ SENIOREN HEBBEN INZICHT IN EIGEN WOONSITUATIE EN TOEKOMSTPERSPECTIEF NODIG.
- ✓ NATUURLIJKE MOMENTEN ZIJN BELANGRIJKE AANGRIJPINGSPUNTEN.
- ✓ POSITIEVE FRAMING HELPT.
- ✓ PERSOONLIJKE VERHALEN BIJEN HERKENNING.

VERSCHILLENDE DOELGROEPEN



- ✓ DÉ OUDERE EN DÉ WOONOPLOSSING BESTAAN NIET. WAATWERK IS VAN BELANG.
- ✓ FACILITEER DE GROEP DIE WIL VERHUIZEN.
- ✓ SENIOREN MET GEZONDHEIDSPROBLEMEN HEBBEN SNEL HULP NODIG.
- ✓ OOK JONGERE SENIOREN VORMEN EEN BELANGRIJKE DOELGROEP.

INFORMEREN & ERVAREN



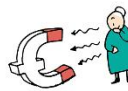
- ✓ SENIOR HEEFT GOEDE INFORMATIE & ERVARINGEN NODIG OM EEN KEUZE TE MAKEN.
- ✓ INFORMEER SENIOREN VIA LOKALE PARTNERS.
- ✓ MODELWONINGEN EN OPEN HUIZEN-DAGEN BIJEN CONCRETE ERVARING.
- ✓ NEEM SENIOREN EN (FAMILIE)NETWERK MEE IN HET PROCES.

ONTZORGEN



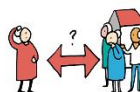
- ✓ VERHUIS- EN SENIORENCOACHES KUNNEN HELPEN.
- ✓ ONTZORG DOORSTROMERS BIJ DE VERHUIZING.
- ✓ ER IS OOK BEHOEFTE AAN KANT EN KLARE WOONCONCEPTEN.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN



- ✓ HUURPRIJSBEHOUD VOOR DOORSTROMERS.
- ✓ VERHUISKOSTENVERGOEDING.
- ✓ OVERBRUGGINGSKREDIETEN RIJKSREGELING WONEN EN ZORG.
- ✓ IMPACTFINANCIËRING INSTITUTIONELE BELEGGERS VOOR KLEINSCHALIGE PROJECTEN IN KLEINE KERNEN.
- ✓ MAAK DE STAP VAN KOOP NAAR HUUR (FINANCIËEL) AANTREKKELIJK.
- ✓ NIEUWE TOEWIJZINGSREGELS BIJEN MOGELIJKHEDEN VOOR SENIOREN MET VERMOGEN.
- ✓ BRENG HET TOTALE FINANCIËLE PLAATJE IN BEELD.
- ✓ GEBRUIK MOGELIJKHEDEN VAN DE BLIJVERS- EN VERZILVERLENING.

WONINGTOEWIJZING



- ✓ HET IS BELANGRIJK DAT ASPIRANT-BEWONERS PAssEN IN DE GROEP.
- ✓ WETSVOORSTEL MAAKT VOORRANG VERLENEN AAN EIGEN INWONERS MOGELIJK.
- ✓ WIJS GESCHIKTE WONINGVOORRAAD (WEER) TOE AAN SENIOREN.

PASSEND AANBOD CREËREN



- ✓ REALISEER IN IEDERE WIJK EN DORP VERNIEUWENDE (GECLUSTERDE) WOONVORMEN.
- ✓ ZORG OOK VOOR (TIJDELIJKE) WOONVORMEN VOOR MENSEN MET EEN GROTERE ZORGVRAAG.
- ✓ GEMEENTEN HEBBEN EEN REGIE-, STIMULERENDE EN FACILITERENDE ROL.
- ✓ VERRUIM CREATIEVE MOGELIJKHEDEN IN BESTAANDE WONINGVOORRAAD.
- ✓ BETREK (POTENTIËLE) BEWONERS VANAF BEGIN IN PLANONTWIKKELING.

Verhuismogelijkheid en woningaanpassing

Senioren wonen niet altijd in een woning die geschikt is om tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis te wonen. Wanneer gezondheidsproblemen optreden kunnen zij hun huidige woning aanpassen of verhuizen naar een geschikte woning én woonomgeving. Bijvoorbeeld een levensloopbestendige woning in de buurt van voorzieningen en/of in een vitale zorgzame gemeenschap. Of een collectieve en geclusterde woonvorm met gemeenschappelijke voorzieningen gericht op gemeenschapsvorming. Maar ook woningaanpassingen zijn mogelijk, zoals het ombouwen van de schuur tot woning, het plaatsen van een mantelzorgwoning of woningsplitsing. Met de totstandkoming van meer van dergelijke (nieuwe) woonoplossingen voor senioren komt de doorstroming op de woningmarkt op gang. Senioren laten immers een woning achter, die dan beschikbaar komt voor gezinnen en andere doelgroepen. Een verhuizing van een senior brengt al snel vijf verhuisbewegingen op gang, tot en met uiteindelijk ook jonge gezinnen en starters. Maar een groter aanbod van woningen voor ouderen is op zichzelf niet voldoende om doorstroming op gang te brengen. Ouderen moeten ook in staat en bereid zijn om daadwerkelijk te verhuizen. Verhuisbeslissingen worden namelijk niet alleen bepaald door de mogelijkheden die ouderen geboden krijgen, maar ook door wat ze kunnen en willen.

In dit document leest u de belangrijkste factoren die de verhuismogelijkheid en -bereidheid van senioren en het realiseren van woningaanpassingen bevorderen en belemmeren. Dit alles om het toekomstbestendig wonen voor senioren te faciliteren.

Belemmerende factoren



URGENTIE & BEWUSTZIJN ONTBREEKT

- ✘ Senioren ervaren zelf het probleem op de woningmarkt (nog) niet en zijn nog nauwelijks bezig om zich voor te bereiden op de toekomst die gaat komen. Ze voelen zich nog goed, hebben nog geen zorg nodig en gaan ervan uit dat ze vitaal oud worden. Ze zijn nog niet bezig met toekomstscenario's en voelen zich hier ook (nog) niet op aangesproken. Het gevoel van urgentie ontbreekt.
- ✘ Mensen realiseren zich niet hoe lang het duurt om te komen tot een woonoplossing en dat men dus te laat is als men wacht tot verhuizing vanwege de gezondheid onvermijdelijk wordt. Het kan namelijk wel 6 tot 10 jaar duren voordat men de woning vindt die men zoekt of totdat de gewenste nieuwe woonvoorziening is gerealiseerd. Senioren op hoge leeftijd hebben die tijd niet. Het belang om tijdig na te denken over de wijze waarop men in de toekomst wil wonen moet dus al in een vroeg stadium onder de aandacht worden gebracht. Voorkomen moet worden dat mensen wachten met nadenken en de stap om te verhuizen pas zetten tot ze daadwerkelijk gezondheidsproblemen hebben en noodgedwongen moeten verhuizen.

- ✗ Senioren worden vaak aangewezen als de 'schuldigen' van de woningmarktcrisis. Omdat zij niet doorstromen zit de woningmarkt op slot. Voor hen lijkt het wel of ze moeten verhuizen (ongewenste druk), waardoor ze argwanend staan tegenover allerlei initiatieven, informatie en goed bedoelde adviezen.
- ✗ Veel senioren zijn tevreden met hun huidige woning. Deze voldoet aan al hun wensen. Extra kamers zijn geen probleem, maar juist handig voor kleinkinderen die komen logeren of als hobbykamer. Veel senioren hebben dan ook geen enkele behoefte om te gaan verhuizen.
- ✗ Senioren zijn vaak niet bekend met alternatieve woonvormen. Ze weten vaak niet wat voor verschillende woonvormen beschikbaar zijn en zijn zich niet bewust van de mogelijkheden en meerwaarde die collectieve en geclusterde woonvormen kunnen bieden.



ONVOLDOENDE GESCHIKT AANBOD

- ✗ Er is onvoldoende alternatief aanbod dat voldoet aan de (diversiteit aan) wensen en behoeften van senioren. Senioren zijn kritisch in hun zoektocht naar een nieuwe woning en kunnen alleen verleid worden om te gaan verhuizen als er een woning beschikbaar is, die meer biedt dan de huidige woning en beter aansluit bij de voorziene woonbehoeften. Senioren hebben daarbij veel persoonlijke wensen, die voor ieder individu anders zijn. Bijvoorbeeld in de buurt van voorzieningen, in de nabijheid van de kinderen, niet te klein of juist niet te groot, een eigen tuin of juist niet, een grondgebonden woning of liever een appartement, et cetera. Er wordt echter (nog) te vaak aanbodgericht gebouwd, waarbij het verdienmodel richtinggevend is. De eengezinswoningen die worden gebouwd sluiten niet aan bij de vraag van senioren die veelal behoefte hebben aan kleinere levensloopbestendige woningen, al dan niet gericht op gemeenschapsvorming. En als er al kleinere woningen of appartementen worden gebouwd zijn ze vaak zo klein dat bergruimte ontbreekt of het balkon zo klein is dat men er niet met bezoek kan zitten. Om senioren te verleiden om te verhuizen is het belangrijk om goed naar hun individuele woonwensen te luisteren. 'De senior', evenals 'de seniorenwoning' bestaat immers niet. Doe je dat niet, dan blijven ze waarschijnlijk liever op hun vertrouwde plek wonen.
- ✗ Woningen, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw, en ook woonomgevingen zijn vaak niet levensloopbestendig en geschikt voor senioren met een fysieke beperking. Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen is het belangrijk dat de woning en woonomgeving ook hiervoor geschikt is. Dit betekent dat de woning en woonomgeving goed toegankelijk moet zijn met een rollator of rolstoel, er voldoende ruimte is rondom het bed en douche om zorg te kunnen verlenen en dat belangrijke voorzieningen in de buurt aanwezig of beschikbaar zijn.

Er is echter geen verplicht eisenpakket voor seniorenwoningen als bijvoorbeeld woonkeur of het seniorenlabel. Ook bij verbouwingen van de eigen woning wordt niet altijd rekening gehouden met levensloopbestendigheid en aanpassingen om de woning comfortabeler te maken voor senioren.

- ✗ De plek waar mensen willen wonen, is erg belangrijk voor senioren. Men wil graag in de eigen wijk, het eigen dorp of de eigen gemeenschap blijven wonen. In de eigen vertrouwde omgeving hebben senioren hun sociale netwerk, waar zij een beroep op kunnen doen als zij hulp of ondersteuning nodig hebben. Dit netwerk is erg belangrijk voor hen. Het netwerk is goud geworden. (zie startdocument 'Vitale zorgzame gemeenschappen'). Dit vraagt om voldoende aantrekkelijk aanbod in de vertrouwde woonomgeving van senioren.
- ✗ Omdat de vertrouwde woonomgeving met de daar aanwezige faciliteiten en sociale netwerk zo belangrijk zijn, kan het voor een bewoner veel wenselijker zijn om de huidige woning aan te (laten) passen dan te gaan verhuizen. Woningcorporaties zien hierin een moreel dilemma: wat goed is voor de huurder is echter slecht voor de gewenste doorstroming.
- ✗ Initiatiefnemers van wooninitiatieven verwachten soms dat plannen voor de ontwikkeling van innovatieve woonvormen zullen stranden bij de gemeente, waardoor plannen al van tafel zijn voordat deze goed op mogelijkheden en kansen worden gezien.
- ✗ De focus voor de realisatie van nieuwe woonvormen voor senioren is (nog) vooral gericht op nieuwbouw. De mogelijkheden van woningaanpassingen en het realiseren van collectieve en geclusterde woonvormen in de bestaande woningvoorraad worden nog onvoldoende benut.



PSYCHOLOGISCHE BELEMMERINGEN

- ✗ Weten dat verhuizen naar een ouderenwoning rationeel gezien meer voordelen dan nadelen heeft, hoeft nog niet te betekenen dat senioren ook daadwerkelijk gaan verhuizen. Naast rationele overwegingen spelen ook psychologische drempels een rol. Zo nemen veel mensen liever het zekere voor het onzekere. Bij verhuizing laat men iets vertrouwds en bekends achter. Bij een nieuwe woning is het nog de vraag of die wel geschikt is en of het wonen daar zal bevallen.
- ✗ Een verhuizing brengt veel gedoe met zich mee. Senioren kunnen hier erg tegenop zien waardoor ze liever niet verhuizen.
- ✗ Mensen hebben tijd nodig om tot de keuze van verhuizing te komen. Dit is een proces dat vraagt om loslaten.



FINANCIËLE DREMPELS

- * Soms is de huidige woning slecht of (nog) niet verkoopbaar. Bijvoorbeeld een vrijkomende agrarische bebouwing, waar (nog) geen woonbestemming op zit, kan (nog) niet in de markt gezet worden. Ook woningen in krimpgebieden worden in economisch mindere tijden moeilijker verkocht.
- * Een verhuizing betekent voor senioren vaak een financiële stap achteruit. Vooral bij verhuizing van een koopwoning, waarvan de hypotheek al (grotendeels) is afgelost, naar een huurwoning of appartementencomplex, worden de maandlasten (huur en servicekosten) vaak hoger. Ook zijn (nieuwbouw) seniorenwoningen en appartementen vaak relatief duur ten opzichte van de veelal grotere 'oude' woning die men achterlaat. Dit kan betekenen dat men een nieuwe hypotheek moet afsluiten. Behalve dat dit gevoelsmatig een belemmering kan zijn, kan het ook lastiger zijn om op hoge leeftijd nog een (aantrekkelijke) hypotheek te krijgen bij de bank.
- * (Geclusterde) woonvormen voor senioren hebben vaak te maken met extra (service)kosten. Denk aan bijvoorbeeld een grotere lift, grotere badkamer waar ook zorg kan worden verleend, de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte, huismeester et cetera. In het huidige voorstel voor vereenvoudiging van de huurtoeslagregeling is hier echter geen rekening mee gehouden. Servicekosten worden niet meegenomen in de huurtoeslaggrens van € 520 euro per maand. Dit zet de betaalbaarheid van (geclusterde) seniorenwoningen onder druk.
- * Verhuizen an sich kost ook geld. Zo moet er meestal nieuwe vloerbedekking, gordijnen, inrichting en dergelijke worden aangeschaft.

WET- & REGELGEVING



- * De realisatie van geclusterde woonvormen en woningaanpassingen, zoals het ombouwen van de schuur om inwoning van senioren bij bijvoorbeeld hun kinderen mogelijk te maken, het plaatsen van een mantelzorgwoning of woningsplitsing, stuiten vaak op belemmeringen in wet- en regelgeving. Bij het toevoegen van een extra woning heb je bijvoorbeeld te maken met aansluitingen voor energie, twee keukens in één woning, parkeernormen, et cetera. Er is behoefte aan regel- en experimenteerruimte. Door specifiek beleid op te stellen ontstaan meer mogelijkheden binnen de wet- en regelgeving. Dit beleid ontbreekt echter nog bij veel gemeenten.

Succesfactoren

BEWUSTWORDING



- ✓ Gevoel van urgentie bij de senioren zelf én bij de organisaties die de voorzieningen moeten organiseren is een belangrijke voorwaarde om tot actie over te gaan. Overigens vraagt bewustzijn ook om een handelingsperspectief. Het heeft weinig zin om senioren bewust na te laten denken over toekomstbestendig wonen als er geen perspectief is om hier invulling aan te kunnen geven. Dan haken senioren helemaal af.
- ✓ Biedt (aankomende) senioren inzicht in de eigen situatie en de mogelijkheden voor de toekomst door rechtstreeks met hen in gesprek te gaan middels thuisbezoeken en (voorlichtings)activiteiten. Er zijn goede voorbeelden waar Zorgcoöperaties, seniorenverenigingen en welzijnsorganisaties hier initiatieven in nemen en projecten of programma's voor opzetten. Zo heeft KBO een programma waarin alle KBO-afdelingen lokaal een voorlichtingsbijeenkomst op dit gebied kunnen organiseren. Ook de Koepel van Zorgcoöperaties Zuid-Nederland ondersteunt met het project '[Goed voor elkaar](#)' gemeenten en bewonersorganisaties met het opzetten van een aanpak met voorlichtingsbijeenkomsten aan de hand van de [netwerkaart](#). In het Land van Cuijk is door KBO en Welzijn Ouderen, samen met de woningcorporatie en welzijns- en zorgorganisatie, het project 'Sleutel tot langer thuis' op basis van [voorzorgcirkels](#) opgestart.
- ✓ Ook kunnen in huisbezoeken door ouderenadviseurs de onderwerpen wonen, verhuisbereidheid en woningaanpassing als onderdeel worden opgenomen in de methodiek. Één op één gesprekken zijn arbeidsintensief, maar leveren veel op.
- ✓ Grijp natuurlijke momenten aan om mensen te laten nadenken over een verhuizing of het realiseren van woningaanpassingen. Denk hierbij aan belangrijke levensgebeurtenissen, zoals met pensioen gaan of als de kinderen uit huis gaan of bijvoorbeeld bij een vergunningaanvraag voor een aanbouw. Door mensen op die momenten pro-actief te informeren over de mogelijkheden van verhuizing en de voorzieningen die beschikbaar zijn voor woningaanpassingen kunnen zij tijdig de juiste keuzes maken. Op het moment dat men gaat verbouwen kunnen woningaanpassingen bijvoorbeeld nog vaak eenvoudig en met relatief weinig extra kosten meegenomen worden.
- ✓ Zorg voor positieve framing van verhuizing en woningaanpassingen. Dit kan door de voordelen van een passende, veelal kleinere, (collectieve/geclusterde) woning of van preventieve zorgaanpassingen in de huidige woning te benadrukken. Een nieuwe of aangepaste woning biedt meer gemak, comfort en veiligheid. In een geclusterde woonvorm is het prettiger leven en gezellig. Bovendien vergt een nieuwbouwwoning op korte termijn nauwelijks onderhoud en is energiezuiniger. In feite kan een nieuwe of aangepaste woning worden gezien als een 'Lot uit de loterij' en een unieke kans die je niet voorbij kunt laten gaan.



- ✓ Verhalen van mensen die de stap gemaakt hebben helpt ook anderen over de streep. Mensen herkennen zich in de verhalen, waardoor zij ook zelf gaan nadenken over hun eigen woonsituatie en wat verhuizing of woningaanpassing voor hen kan betekenen.

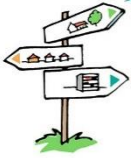


VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Dé oudere bestaat niet en daarmee ook dé gewenste woonoplossing niet. Er zijn senioren die actief op zoek zijn naar een (collectieve of geclusterde) woonvorm, senioren die vanwege gezondheidsredenen min of meer gedwongen worden te verhuizen en senioren die in de huidige (afbetaalde) woning en woonomgeving willen blijven wonen en deze zo nodig zullen aanpassen. Ook de specifieke woonwensen zijn zoals eerder aangegeven voor iedereen anders. Tevens is er een verschil in de wijze waarop senioren ondersteuning behoeven. Senioren met een eigen woning zijn gewend alles zelf te regelen. Senioren die altijd in een sociale huurwoning hebben gewoond zijn juist gewend te worden ontzorgd. Elke senior vraagt dus om een andere woonoplossing, heeft een andere ondersteuningsbehoefte en vergt een andere aanpak. Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de verschillende doelgroepen en je interventie daarop af te stemmen. Kortom: bied maatwerk!

- ✓ 80% van de senioren wil (nog) niet verhuizen. Maar er is ook een grote (latente) groep die actief op zoek is naar een (collectieve of geclusterde) woning of die misschien wel wil verhuizen, maar aarzelt of (nog) onvoldoende is toegerust om tot actie over te gaan. Help en faciliteer hen waar mogelijk. Als 20% van de senioren (de groep die al wil verhuizen) daadwerkelijk verhuist, dan vindt er al heel veel beweging plaats.
- ✓ Van de 65-plussers die willen verhuizen is dat bij 50% om gezondheidsredenen. Bij 85-plussers is dat zelfs 80%. De verhuisbereidheid van deze groep mensen met gezondheidsproblemen is groter dan van senioren die nog gezond en vitaal zijn, omdat zij zelf inzien dat verhuizen of woningaanpassing nodig is vanwege acute problemen die zij ervaren. Deze groep heeft op korte termijn behoefte aan concrete hulp en ondersteuning bij het realiseren van een geschikte woonoplossing. Ondersteun hen hierbij.
- ✓ Richt je ook op de jongere ouderen van 50-60 jaar. Er is een groep die uit preventief oogpunt op zoek is naar een andere (collectieve of geclusterde) woning. Zij zijn vaak nog in staat om een nieuw netwerk op te bouwen in een nieuwe woonomgeving. Het is de doelgroep die nog werkt, maar zij ervaren nu soms bij hun eigen ouders tegen welke problemen en belemmeringen zij aanlopen als zij op hoge leeftijd gezondheidsproblemen krijgen en noodgedwongen moeten verhuizen. Zij willen eenzelfde situatie voor zichzelf voorkomen en denken graag al in een vroeg stadium na over hun toekomstige woonsituatie.





INFORMEREN & ERVAREN

- ✓ Stel senioren in staat om een 'goede' verhuisbeslissing te maken. Dit houdt onder andere in dat ze voldoende relevante kennis hebben en alle benodigde informatie op een zorgvuldige manier kunnen afwegen.
Veel (aankomende) senioren zijn nog onbekend met de mogelijkheden van nieuwe (geclusterde) woonvormen en woningaanpassingen. Via lokale projecten bestaande uit bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten, gesprekken, informatiefolders en internetpagina's kunnen senioren worden voorzien van informatie. Belangrijk hierbij is dat de informatie afkomstig is van een lokale partner, zonder commerciële belangen, die men vertrouwd zoals bijvoorbeeld de gemeente, KBO, zorgcoöperatie of welzijnsstichting. Het niet alleen laten zien maar ook laten ervaren van het gemak van mogelijke technologie en eenvoudige hulpmiddelen in de huidige woning is belangrijk voor senioren om een keuze hiervoor te maken. Senioren willen ook graag met eigen ogen zien en ervaren wat de meerwaarde is van passende vernieuwende (collectieve en geclusterde) woonvormen. Plattegronden of tekeningen spreken hiervoor onvoldoende tot de verbeelding. Middels open huizen-routes langs (collectieve en geclusterde) wooninitiatieven en modelwoningen, die eventueel kunnen worden ingezet als vakantiewoning, kunnen senioren zelf de woonvorm en meerwaarde van de betreffende woning(en) voelen en ervaren.
- ✓ Biedt (aankomende) senioren perspectief. Schets het mogelijke 'eindplaatje' en neem hen mee in de weg er naartoe. Laat senioren zoveel mogelijk zelf meedenken over mogelijke oplossingen voor de belemmeringen die men onderweg tegenkomt (zie startdocument 'Betrekken senioren'). Betrek ook het (familie) netwerk bij dit proces.



ONTZORGEN

- ✓ Zet een, [verhuiscoach](#), seniorondersteuner, woonadviseur of doorstroommakelaar in die het gesprek aangaat met senioren om eventuele wensen en mogelijkheden voor toekomstbestendig wonen en een eventuele verhuizing te bespreken. Deze persoon kan de senior middels persoonlijke gesprekken meenemen in het denk- en verhuisproces, maar kan ook actief aan de slag gaan en uitzoeken wat hij of zij vanuit de eigen professionele organisatie kan doen of wat anderen kunnen doen om de senior te helpen. Zo kan de senior zo nodig geholpen worden met inschrijving bij de woningcorporatie en worden geattendeerd en geholpen bij het reageren op geschikt aanbod.
- ✓ Er is een groep senioren die verhuizing te veel gedoe vindt of niet weet waar te beginnen. Probeer doorstromers daarom zoveel mogelijk te ontzorgen bij de verhuizing. Probeer ook zoveel mogelijk verhuisstress weg te nemen door de stappen inzichtelijk te maken en de mogelijkheden voor hulp bij de verhuizing te bespreken. Biedt eventueel een gratis verhuisservice aan die alles regelt, tot het inpakken van de verhuisdozen toe.



- ✓ Niet alle ouderen willen zelf meedenken en -praten over het ontwerp van hun nieuwe woning. Biedt voor deze groep een kant en klaar woonconcept. Dit geldt niet alleen voor de realisatie van nieuwe (geclusterde) woonvormen, maar ook voor het realiseren van woningaanpassingen.

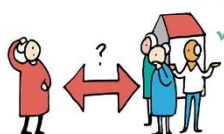
FINANCIËLE INSTRUMENTEN



- ✓ Als een senior al langere tijd in de huidige huurwoning woont en verhuist naar een andere huurwoning, is er meestal sprake van een huurverhoging. Met het instellen van een [doorstroomregeling](#) kunnen verhuurders de mogelijkheid bieden om te verhuizen naar een passende huurwoning met gelijkblijvende huurlasten.
- ✓ Geef, indien verhuiskosten een belemmerende factor zijn, doorstromers een verhuiskostenvergoeding. Dit kan zowel in de koop- als in de huursector.
- ✓ Voor nieuwbouw van groepswohnungen is net als bij nieuwbouw van reguliere koopwoningen, zolang de eigen woning nog te koop is, een overbruggingskrediet noodzakelijk. Niet alle banken staan open voor het financieren van groepswohnungen. Als een groot deel van de appartementen onder de NHG-grens blijft, dan zijn er overbruggingsmogelijkheden via de [Rijksregeling Wonen en Zorg](#).
- ✓ Voor institutionele beleggers zijn woonprojecten met minder dan 30 woningen vanuit rendementsperspectief niet interessant. Er is echter vraag naar kleinschalige woonprojecten, zeker in de kleine kernen. Mogelijk biedt impactfinanciering hiervoor een oplossing.
- ✓ Biedt de mogelijkheid om de stap van koop naar huur financieel aantrekkelijk te maken. Zo zijn er voorbeelden van wooncoöperaties waarbij inwoners vanuit hun eigen vermogen samen investeren in het pand, waardoor nog slechts een kleine (of geen) huurlast resteert.
- ✓ Per 1 januari 2022 zijn de [toewijzingsregels voor woningcorporaties](#) verruimd. Sindsdien kunnen verhuurders, als een oudere daar zelf om vraagt, mensen met een laag inkomen maar mét voldoende vermogen (bijvoorbeeld uit verkoop van een woning) een duurdere huurwoning toewijzen, bijvoorbeeld omdat deze woning beschikt over specifieke zorgvoorzieningen.
- ✓ Breng aan de hand van een rekenvoorbeeld het totale financiële plaatje in beeld. Senioren met een eigen woning hebben vaak geen of lage hypotheekkosten, waardoor ze huurprijzen en servicekosten als (te) hoog ervaren. Als men echter kijkt naar de totale maandlasten, zoals energie- en onderhoudskosten, belastingen en woonhuisverzekeringen, kunnen de huidige totale maandlasten wel eens hoger uitkomen dan de nieuwe maandlasten bij een (nieuwe) huurwoning.
- ✓ Met instrumenten zoals de [Blijvers- en Verzilvereningen](#) kunnen gemeenten senioren de mogelijkheid bieden om, tegen een gunstige rente en voorwaarden, de woning levensloopbestendig te maken en/of aan te passen aan een zorgvraag.

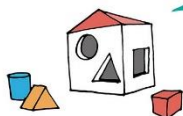


WONINGTOEWIJZING



- ✓ Houd bij woningtoewijzing rekening met de sociale structuur van de woongemeenschap. Voor een levendige, duurzame en betrokken woongemeenschap is het belangrijk dat aspirant-bewoners passen in de groep. Geef bewoners (huurders, buurt/dorpsbewoners) een stem in de woningtoewijzing, zodat ze mede of zelf kunnen bepalen wie er komt te wonen. In plaats van kiezen welke persoon het meest past, kunnen aspirant-bewoners er ook op worden gewezen welke mate van sociale inzet van hen wordt verwacht als men kiest voor deze woning. Op die manier maken aspirant-bewoners een bewuste keuze voor de betreffende gemeenschap en vindt er een natuurlijke selectie plaats. Om ook in de huursector bewoners (mede) invloed te kunnen geven op de woningtoewijzing bij bijvoorbeeld geclusterde woonvoorzieningen kan een [beheercoöperatie](#) of [wooncoöperatie](#) worden opgericht.
- ✓ Het ministerie werkt momenteel aan een [wetsvoorstel](#) waarin 50% van de vrijkomende corporatiewoningen en betaalbare koop (nieuwbouw)woningen met voorrang toegewezen mogen gaan worden aan de inwoners uit de eigen gemeente. Dit biedt vooral perspectief voor de woningzoekenden uit de kleine kernen.
- ✓ Bestaande seniorenwoningen zijn in de loop der tijd vaak aan andere doelgroepen verhuurd. Zorg dat woningen die geschikt zijn voor senioren ook daadwerkelijk weer worden toegewezen aan senioren.

PASSEND AANBOD CREËREN



- ✓ Senioren blijven graag binnen de eigen vertrouwde buurt wonen, waar zij hun sociale netwerk hebben (zie startdocument 'Vitale zorgzame gemeenschappen'). Zorg daarom in de bestaande wijken en dorpen voor voldoende alternatief aanbod van kleinschalige passende (geclusterde) woonvoorzieningen voor senioren.
- ✓ Voor veel mensen is gezondheid een reden om te verhuizen. Er zijn dan ook woningen gewenst in de buurt van een zorgcentrum zodat men daar een beroep op kan doen als men een grotere zorgvraag krijgt. Daarnaast is er, bij voorkeur in de (nabijheid van de) eigen vertrouwde buurt, behoefte aan tijdelijke -modulair opgebouwde- woonvormen, waar volledige zorg wordt geboden en waar zorgbehoevenden snel terecht kunnen.
- ✓ Gemeenten hebben een belangrijke regierol in het opstellen van een heldere woonzorg(welzijns)visie en kunnen een belangrijke stimulerende en faciliterende rol spelen bij de totstandkoming van innovatieve woonvormen en het benutten van de bestaande woningvoorraad.
- ✓ Verruim de mogelijkheden om de bestaande voorraad creatief in te zetten. Denk aan o.a. het bieden van mogelijkheden voor inwoning, mantelzorgwoningen, woningsplitsing of juist het koppelen van woningen, flexwonen of het herontwikkelen van bestaand (maatschappelijk) vastgoed. Gemeenten kunnen hierop actief beleid voeren en ondersteuning bieden om deze ontwikkelingen te faciliteren.

- ✓ Betrek (aankomende) senioren en andere potentiële bewoners vanaf het begin en neem hen mee in de planontwikkeling. Gemeenten hebben hier ook een belangrijk taak in. De senioren kunnen dan al in een vroeg stadium besluiten hier wel of niet naartoe te willen verhuizen en kunnen vanaf het begin zelf met de ontwikkeling van een (vernieuwende) woonvorm aan de slag gaan, zodat deze zo goed mogelijk aansluit bij hun wensen en behoeften.

Interessante achtergrondinformatie

Algemeen:

Tegenlicht bij VPRO op NPO 2:

<https://www.vpro.nl/programmas/tegenlicht/kijk/afleveringen/2022-2023/samen-grijs-woorden.html>

Spel om in gesprek te gaan over je toekomstige woonbehoeften:

<https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/hop-hop-spel-gelanceerd>

Bewustwording: <https://sociom.nl/aanbod/sleutel-tot-langer-thuis/>

Goed voor Elkaar - Asten <https://youtu.be/87p9FHYPFmk>

Wooncoöperatie maakt bouwen voor eigen inwoners mogelijk:

<https://www.achterhoeknieuwsborculoruurlo.nl/nieuws/wonen/342862/wooncooperatie-achterhoek-gaat-aan-de-slag>

Inwoners invloed op woningtoewijzing in complex woningcorporatie:

<https://www.lvgo.nl/30-jaar-de-gouden-bal/>

Verhuissubsidies in provincie Gelderland:

<https://www.gelderland.nl/subsidies/verhuisvergoeding-huurwoning>

Doorstroomregeling Tilburgse woningstichtingen Tiwos, Wonen Breburg en TBV Wonen:

<https://www.wonenbreburg.nl/over-ons/publicaties/nieuws/wonenbreburg-start-met-een-proef-doorstromen-in-tilburg/>

Verhuiscoaches: <https://www.talis.nl/verhuiscoach-helpt-gelderse-woningmarkt-in-beweging-te-krijgen/> en <https://www.ikwoonleefzorg.nl/hulp-en-zorg/de-verhuiscoach>

Benutten bestaande woningvoorraad: <https://www.bergeijk.nl/beter-benutten-bestaande-woningvoorraad>



Verhalen van senioren:

Doorstroming: <https://www.platform31.nl/nieuws/senioren-vertellen-over-doorstromen-op-de-woningmarkt> en <https://www.platform31.nl/nieuws/senioren-vertellen-over-doorstromen-op-de-woningmarkt-2>

Mantelzorg: <https://zorgvoordoy.nl/>

Woonbehoefte senioren: <https://www.anbo.nl/nieuws/senioren-willen-geen-eengezinswoning-met-tuin>

Oplossingen en tips voor woningaanpassingen:

Huistest KBO: <https://www.kbo-brabant.nl/huistest/>

Rabobank: <IkWoonLeefZorg.nl>

Wonen met gemak: <https://wonenmetgemak.nl>

Langer wonen in eigen huis: <https://www.eigenhuis.nl/wonen/langer-zelfstandig-wonen/in-je-woning-blijven/langer-wonen-in-eigen-huis#>

Bergen op zoom: www.huis-van-morgen.nl

T-huiz: <https://www.t-huiz.nl/>

Onderzoeksrapporten:

Lessen en inzichten uit de praktijkpakketten van het experiment 'Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt' van Platform31:

- <https://www.platform31.nl/thema-s/wonen-zorg/stimuleren-doorstroming-van-senioren-op-de-woningmarkt>
- <https://www.platform31.nl/publicaties/een-nieuw-t-huis>
- <http://docplayer.nl/8606230-Langere-verhuisketens-het-kan.html>
- <http://docplayer.nl/5933766-Senioren-in-beweging-handreiking-voor-de-doorstroming-van-senioren-tineke-lupi-sjoerd-zeelenberg-en-eline-van-kessel-rigo-research-en-advies.html>

Belemmeringen en kansen voor benutten bestaande woningvoorraad (meerdere huishoudens in één woning, meerdere woningen op één kavel en de doorstroming van senioren: <https://www.platform31.nl/publicaties/beter-benutten-bestaande-woningbouw>

Psychologische drempels: <https://www.universiteitleiden.nl/nieuws/2022/08/advies-in-wooncrisis-stimuleer-65-plussers-tot-keuze-voor-ouderenwoning>

