

GEMEENTE ENSCHEDE

UITVOERINGSPLAN

DOORSTROMING SENIOREN

PASSEND WONEN VOOR OUDEREN



ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 3

1. HOE WILLEN OUDEREN WONEN? 4

Kwalitatief woonbehoefteonderzoek	4
De verhuisgeneigdheid	4
Verhuisbelemmeringen	4
De woonwensen	5
Zelfredzaamheid en eigen regie	5

2. DOORSTROMING 6

Landelijk kader	6
Regionaal kader	6
Lokaal kader	6
Relatie woonbeleid	6
De huidige woonsituatie van senioren	7
Positieve ervaringen	8

3. INSTRUMENTEN DOORSTROMING 9

Passend aanbod	10
Op weg helpen	10
Ontzorgen	10
Prijsprikkel	10
Voorrang	11
Samenwerking	11

4. ONZE AANPAK 12

Onze inzet: aanbod, bewustwording, voorrang	12
inzet Passend aanbod	12
Inzet op weg helpen	12
Inzet voorrang	13
Het begin en niet het eind	13
Focusbuurt	14
Link met Wmo - beleid	14

BIJLAGE 1: UITVOERINGSPLAN 15

BIJLAGE 2: WAT WE AL DEDEN / DOEN 16

INLEIDING

Het aandeel ouderen in de samenleving neemt toe, Nederland én ook Enschede vergrijst. Vrijwel iedereen, waaronder ook ouderen, wil graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven en zelf regie behouden over zijn/haar leven. Een passende woning in een geschikte woonomgeving draagt hier aan bij: mensen zijn er gelukkiger, gezonder en kunnen zich langer zelfstandig redden.

Ouderen hebben vaak specifieke woonwensen en woonbehoeften. Naarmate de leeftijd vordert wordt een woning zonder trappen en de nabijheid van voorzieningen steeds belangrijker. Veel senioren wonen momenteel in woningen die niet langer aansluiten bij hun levensfase. Hierdoor is een deel van hen eerder afhankelijk van zorg en ondersteuning. Door hen te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte kunnen we hun wooncomfort verbeteren, dit helpt hen bij het houden van de regie over hun eigen leven.

Een gevolg van de vergrijzing is ook dat er verhoudingsgewijs steeds minder mensen beschikbaar zijn op de arbeidsmarkt. De tekorten van zorg en ondersteunend personeel lopen op. Daarnaast zijn er steeds minder mantelzorgers beschikbaar. Hoe langer ouderen zich zelfstandig kunnen redden, hoe houdbaarder de zorg blijft voor de mensen die echt niet zonder kunnen. Het passend wonen in een geschikte woonomgeving is ook vanuit dit perspectief wenselijk.

Maar een passende woning vinden is voor veel inwoners, ook voor ouderen, steeds moeilijker op de huidige woningmarkt. Door doorstroming van ouderen te stimuleren helpen we niet alleen ouderen met het vinden van een passende woning, maar spelen we ook grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Hierdoor komen langere verhuisketens op gang. Doorstroming is één van de manieren om de bestaande woningvoorraad efficiënter en effectiever te gebruiken (beter benutten).

In dit uitvoeringsplan focussen we ons op doorstroming van Enschedese ouderen. De vraag is **hoe wij hen kunnen helpen tijdig door te stromen naar een passende woning**. Zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen en hun eigen regie kunnen behouden.

Leeswijzer

In dit plan bespreken we de woonwensen van senioren, het belang van doorstroming en de impact hiervan op Enschede. Vervolgens benoemen we het instrumentarium dat doorstroming op gang kan brengen. We geven een overzicht van de huidige instrumenten die we inzetten en welke instrumenten we verder gaan onderzoeken. Tot slot presenteren we een gericht uitvoeringsplan.

1.HOE WILLEN OUDEREN WONEN?

Voor ouderen geldt dat zij over het algemeen in de woningen blijven wonen waar zij het gezin zijn gestart. Het gaat hierbij vaak om grotere woningen die niet altijd levensloopbestendig zijn. Kinderen vliegen uit en de ouders blijven wonen, naast de bekende burens, in de buurt van vrienden, familie en de supermarkt waar ze al jaren komen.

Verhuizen naar een andere, meer geschikte woning beschouwen ouderen niet altijd als een mogelijkheid. Het vinden van aantrekkelijk aanbod is lastig en hoe ouder men wordt hoe lastiger het is om te verhuizen. De woonwensen van senioren zijn vaak divers en afhankelijk van de fase in hun leven. Denk hierbij aan gezondheid, mobiliteit en persoonlijke voorkeuren.

KWALITATIEF WOONBEHOEFTEONDERZOEK

Om meer te weten te komen over de woonwensen van ouderen voerden we in 2024 een kwalitatief woonbehoefte onderzoek uit. We gingen in gesprek met 55-plussers met verschillende (woon-)achtergronden (oa geslacht, koop/huur, alleenstaand/samenwonend etc). Samen met eerder informatie uit gesprekken / scans in verschillende wijken leverde dit ons een goed beeld van de woonwensen en de uitdagingen die ouderen tegenkomen bij het vinden van een geschikte woning.

Een allereerste en belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat DE oudere niet bestaat. Mensen zijn verschillend. Dit onderstreept het belang van een gevarieerd woningaanbod.



DE VERHUISGENEIGDHEID

Er is een groep 55-plussers die bewust nadenkt over de toekomst. Zij denken na over het moment van verhuizen, het gewenste type woning en de woonomgeving. Zolang de gezondheid echter goed is, zijn mensen van nature meer geneigd de verhuizing uit te stellen. Het is immers nog niet nodig en ze wonen nog fijn. Op het moment dat de situatie verandert, iemand wordt bijv. ziek of de levenspartner valt weg, blijkt verhuizen op hogere leeftijd ineens lastiger dan gedacht.

VERHUISBELEMMERINGEN

Ouderen verhuizen minder snel als zij belemmeringen ervaren. De grootste belemmering zit in het gedrag van de mens zelf. Verhuizen is een live-event met praktische en emotionele uitdagingen. Hoe ouder iemand wordt, hoe lastiger het wordt om met de verhuisstress om te gaan.

Andere belemmeringen die we tegenkwamen in onze onderzoeken zijn:

- Een beperkt gewenst / geschikt aanbod
- Onvoldoende kennis
Mensen weten geschikt woonaanbod niet altijd te vinden. Daarnaast is de manier van toewijzing soms onbekend, ze weten niet altijd welke mogelijkheden (ook financieel) er zijn.
- Financiële belemmeringen
Vooral de groep ouderen in een koopwoning loopt hier tegenaan. Zij hebben vaak een (bijna) afbetaalde koopwoning, willen de overwaarde beschikbaar houden voor de erfenis of eigen vrijetijdsactiviteiten en een nieuwe koopwoning is dan minder betaalbaar.

DE WOONWENSEN

Uit het woonbehoefte onderzoek blijkt dat voor veel ouderen de ideale woning een woning is “met de voordeur in de stad en de achterdeur in het weiland”. Hoewel iedereen wel snapt dat dit ideaalplaatje niet bestaat, geeft het toch in een notendop de woonwensen van ouderen weer. Een woning dichtbij voorzieningen, met voldoende (uitzicht op) buitenruimte, waar kan worden gerecreëerd.

Vrijwel alle respondenten van het onderzoek geven aan dat de woning en woonomgeving contacten met anderen mogelijk moeten maken. De huidige buurt met herkenbare contacten geniet hierbij voorkeur. In relatie tot contacten met anderen wordt ook het wonen in gemeenschappen genoemd, waarbij stevast de opmerking wordt gemaakt “het moet geen moeten worden.

ZELFREDZAAMHEID EN EIGEN REGIE

Tot slot blijkt uit het woonbehoefteonderzoek dat het behoud van zelfredzaamheid en eigen regie is cruciaal voor ouderen als het gaat om hun woning en woonomgeving. Zelfredzaamheid betekent dat ouderen in staat zijn om hun dagelijkse activiteiten zelfstandig uit te voeren (denk aan boodschappen doen, koken en persoonlijke verzorging). Eigen regie houdt in dat zij zelf beslissingen kunnen nemen over hun leven en woonomstandigheden. Deze aspecten zijn belangrijk omdat ze bijdragen aan het gevoel van autonomie en waardigheid. Wanneer ouderen de controle over hun leven behouden, voelen ze zich meer betrokken en tevreden. Dit kan leiden tot een betere mentale en fysieke gezondheid, omdat ze actief blijven en minder afhankelijk zijn. Daarnaast kan het behoud van zelfredzaamheid en eigen regie helpen om sociale isolatie te voorkomen.

2. DOORSTROMING

LANDELIJK KADER

In het kader van de vergrijzing hebben de ministeries van VWS en BZK in 2023 een tweetal programma's opgesteld: het programma Wonen,



Ondersteuning en Zorg Ouderen (VWS) en het programma Wonen en Zorg Ouderen (BZK). Beide programma's stimuleren het langer zelfstandig wonen van ouderen. Vanuit het programma van VWS ligt de nadruk op de zorg, het gezond en vitaal oud worden. Vanuit het programma van BZK ligt de nadruk meer op het wonen.

Het programma Wonen en Zorg Ouderen kent 3 actielijnen: (1) Versnellen woningbouw voor ouderen, (2) Stimuleren van doorstroming (3) realiseren van een geschikte woonomgeving. De actielijn over doorstroming is gericht op het informeren, ontzorgen van ouderen en de doorstroming verbeteren. Een van de uitvoerings-gerichte acties uit deze lijn is bijvoorbeeld de landelijke campagne "praat vandaag over morgen" (www.praatvandaagovermorgen.nl). De gedachte achter deze campagne is dat door ervoor te zorgen dat ouderen zich bewust worden van het belang van een passende woning, zij eerder geneigd zijn te verhuizen naar die geschikte woning..

REGIONAAL KADER

Begin 2024 is de regionale woonzorgvisie ouderen vastgesteld door de 14 Twentse gemeenten, de provincie Overijssel en WoOnTwente. Ook in deze visie is

opgenomen dat het bevorderen van doorstroming een essentieel aspect is van het beleid voor ouderenhuisvesting. Het aanbieden van faciliteiten en middelen die mensen ondersteunen om door te stromen is cruciaal.

LOKAAL KADER

In onze lokale woonzorgvisie ouderen (onderdeel van de gemeentelijke woonvisie 2024) is het belang van doorstroming ook nog eens onderstreept. Door ouderen te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen, zoals zij zelf ook graag willen. Doorstroming naar passende woningen heeft daarbij het positieve neveneffect dat de druk op de Wmo verkleind (minder woningaanpassingen als ouderen al geschikt wonen) en naar verwachting een groot aantal eengezinswoningen vrijkomen die nu nog door senioren worden bewoond.

RELATIE WOONBELEID

In de huidige woningmarkt is het vinden van woonruimte lastig. Vanuit de gedachte de juiste inwoner op de juiste plek en daarmee ook beter benutten van de bestaande woningvoorraad zoeken we naar manieren om doorstroming te realiseren.

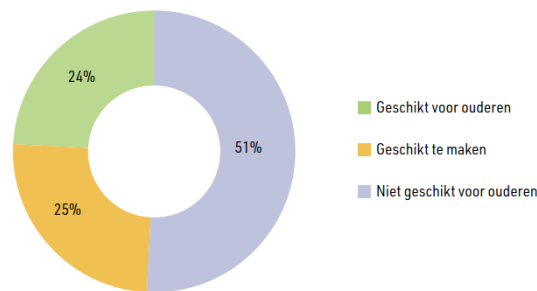
Door te starten met het doorstroombesleid voor senioren slaan we twee vliegen in één klap. We dragen bij aan de vergrijzingsopgave: het langer zelfstandig wonen door doorstroming naar passende woningen te stimuleren én stimuleren van doorstroming van ouderen vergroot de kans op langere verhuisketens. Waardoor meer inwoners geschikte woonruimte kunnen vinden.

DE HUIDIGE WOONSITUATIE VAN SENIOREN

In 2020 hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen. Een geschikte woning was in dit onderzoek een woning waarin de primaire voorzieningen (keuken, badkamer, slaapkamer) zonder trappen te bereiken zijn. Een zogenaamde nultredenwoning. Dit onderzoek hield overigens geen rekening met een geschikte woonomgeving (voldoende en toegankelijke voorzieningen en mogelijkheden voor ontmoeting).

Uit dit onderzoek (Companen, Gezond Wonen in Enschede – 2020) blijkt dat in Enschede ca. 24% van de woningvoorraad geschikt is voor ouderen. Nog eens ca. 25% is geschikt te maken. Waaronder ook de woningen vallen waarin een traplift te plaatsen is.

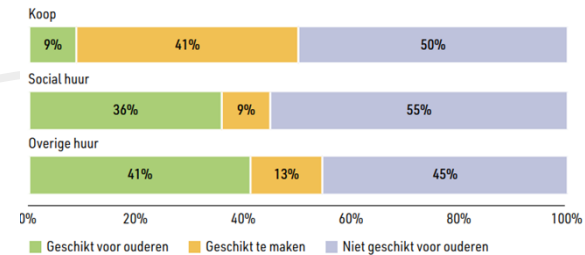
Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (gemeente Enschede 2020)*



* Bron: WOZ-registratie Enschede, bewerkt door Companen (2020)

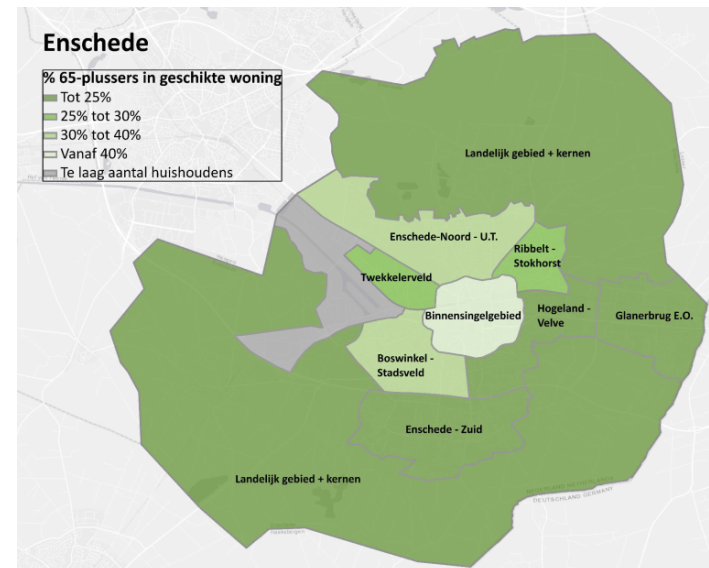
Van deze (potentieel) geschikte woningen bestaat het grootste gedeelte uit koopwoningen, ca 41%. En een kleiner deel uit (sociale) huurwoningen (9% resp. 13%).

Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom (gemeente Enschede 2020)*



* Bron: WOZ-registratie Enschede, bewerkt door Companen (2020)

De aanwezigheid van geschikte woningen voor ouderen wil nog niet automatisch zeggen dat deze woningen ook daadwerkelijk door deze doelgroep worden bewoond. Uit het onderzoek bleek dat de meeste ouderen nu niet geschikt wonen. Doorstroming naar wel geschikte woningen is dus wenselijk.



POSITIEVE ERVARINGEN

Zelf het wiel uitvinden om doorstroming te stimuleren is niet nodig. Vrijwel overal in het land wordt geëxperimenteerd. Ook binnen onze eigen gemeente. De belangrijkste lessen die hieruit te leren zijn: **Er is niet één manier die werkt**. Er is een variatie aan mogelijkheden om ouderen te ondersteunen om door te stromen. Het is vooral **uitproberen**. Wat op de ene plek werkt, hoeft ergens anders niet te werken. Wat succesvolle experimenten gemeen hebben is een **persoonlijke benadering**. Daarnaast is de ervaring dat maatregelen meer effect hebben op het moment dat iemand **urgentie** voelt. Urgentie in de beschikbaarheid van aanbod (bijvoorbeeld nieuwbouw) of urgentie in de levensfase (bijvoorbeeld pensioen of een val met blijvend letsel). Tot slot is gebleken dat het aanbieden van voorrang op zichzelf onvoldoende is. Het gaat om een **samenhangend pakket** van maatregelen.

Voorbeeld 'Senior-Smart-Living' Amersfoort

Senior Smart Living richt zich op het creëren van levensloopbestendige woningen die speciaal ontworpen zijn voor ouderen. Deze woningen zijn gelijkvloers en voorzien van moderne technologieën om het leven gemakkelijker en veiliger te maken. Daarnaast biedt het project uitgebreide ondersteuning bij het verhuisproces, zoals verhuiscoaches en praktische hulp bij het inpakken en verhuizen. Dit project heeft niet alleen bijgedragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt, maar ook aan een hogere levenskwaliteit voor de ouderen die verhuizen naar deze aangepaste woningen.

3. INSTRUMENTEN DOORSTROMING

Er bestaan veel manieren waarop we doorstroming kunnen stimuleren. Om te komen tot een samenhangend pakket van maatregelen voor Enschede maken we gebruik van de indeling van Platform '31. Platform'31 beschrijft een vijftal interventie categorieën. Per categorie kunnen diverse instrumenten worden ingezet.

De kunst is uit alle verschillende instrumenten een voor Enschede samenhangend pakket samen te stellen, waarmee we verwachten dat we doorstroming van ouderen stimuleren.

Interventie categorie		Doel	Instrumenten
1. Passend aanbod		Verleiden tot verhuizen naar een plek om prettig oud te worden	Sturen op voldoende geschikte woningen, door onderzoek naar vraag, aanbod en discrepantie.
2. Op weg helpen		Bewustwording, luisteren en informeren	Bewustwording en informeren door voorlichtingscampagnes, gesprekken, internetpagina's en informatiefolders. Daarmee bewust maken van situatie en bekend maken met mogelijkheden, verdeelsysteem, zoeken en aanbod.
3. Ontzorgen		Begeleiden en uit handen nemen	Begeleiden en uit handen nemen door persoonlijke gesprekken, helpen met inschrijving, attenderen en reageren op geschikt aanbod, verhuizing bespreken en stappen overzichtelijk maken, bemiddelen en doorverwijzen.
4. Prijsprikkel		Financiën geen belemmering laten zijn	Huurprijsbehoud, verhuiskostenvergoeding, aanpassen huurprijs naar inkomen.
5. Voorrang		Minder lang wachten op een woning	Kleine uitzonderingen op regels, zoals leeftijds-criterium, inkomen en reactietermijn.

PASSEND AANBOD

Om te kunnen doorstromen naar een passende woning is de aanwezigheid van voldoende gevarieerd aanbod van seniorenwoningen randvoorwaardelijk. Als gemeente hebben we hierin een regierol. Op het gebied van passend aanbod hebben we al veel stappen gezet. Zo brachten we de woonopgave van ouderen (zowel stedelijk als op wijkniveau) in beeld. Met woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen maken we afspraken over hun bijdrage aan deze woonopgave. We weten daarnaast welke kwalitatieve wensen ouderen hebben. In onze woonvisie geven we prioriteit aan ouderen. WE zetten in op voldoende en voldoende gevarieerd aanbod. Nieuwe appartementen moeten in principe nultreden worden gebouwd en in woonzorgzones hebben woonvormen voor senioren voorrang. De komende jaren werken we met onze partners, en natuurlijk ook de doelgroep zelf, verder aan voldoende passend woonaanbod voor senioren.

OP WEG HELPEN

Om de stap naar een passende woning te zetten, moet iemand zich om te beginnen bewust zijn van het feit dat het wellicht nodig is om een dergelijke stap te zetten. Passend wonen begint bij bewustwording. Landelijk wordt hieraan bijgedragen met informatiecampagnes zoals praatvandaagovermorgen.nl. Ook regionaal wordt gewerkt aan informatiecampagnes. Lokaal wordt in het samenwerkingsverband met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen ook gewerkt aan afspraken hierover. Naast bewustwording van het feit dat een passende woning helpend kan zijn bij het langer zelfstandig wonen, is ook informatie op maat noodzakelijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om informatie over waar geschikt woonaanbod gevonden kan worden, financiële consequenties etc. Een wooncoach kan hierin ondersteunend zijn. Met

onze partners hebben we de afgelopen jaren meerdere pilots en experimenten uitgevoerd binnen deze interventiecategorie. De ervaringen zijn positief. Het is nu wenselijk dit op te tillen naar stedelijk niveau.

ONTZORGEN

De stap naar een daadwerkelijke verhuizing is voor ouderen vaak groot. Verhuizen leidt tot stress. Het is mogelijk ouderen hierbij te ontzorgen. Denk bijvoorbeeld aan het maken van een verhuisplan, of nog concreter de inzet van schoonmaak- en klussendiensten en het begeleiden van de verhuisdag. Vooralsnog doen we in Enschede een beroep op de zelfredzaamheid van ouderen (en hun kinderen) en zetten we in Enschede vooral in op de andere interventiecategorieën.

PRIJSPRIKKEL

Financiën kunnen een belemmering zijn bij het verhuizen. Een prijsprikkel, bijvoorbeeld een verhuiskostenvergoeding of huurprijsbehoud kan ouderen overhalen om eerder te verhuizen. In Enschede zien we dat de financiën (nog?) niet vaak als belemmering worden genoemd om te verhuizen. Soms is de huur van een nieuwe woning hoger, maar zijn de energielasten lager omdat de woning duurzamer is. Per saldo zijn de woonlasten dan vrijwel gelijk. De woningcorporaties overwegen voorlopig dan ook geen huurprijsbehoud, maar blijven alert op signalen van ouderen die heroverweging van dit standpunt noodzakelijk maken.

Voor de groep woningeigenaren die hun hypotheek (bijna) afbetaald hebben en de overstap naar een geschikte huurwoning willen maken stijgen de woonlasten soms. Compenseren met een eenmalige verhuiskostenvergoeding neemt het verschil in structurele maandlasten niet weg, tenzij de vergoeding hoog genoeg is. Deze groep verkoopt echter ook een woning die (bijna) is afbetaald. Een financiële prikkel is dan ook niet opportuun. We zetten ook in deze situatie in op communicatie (bewustwording/op weg helpen) om het belang van passend wonen op het behoud van de eigen regie te benadrukken.

VOORRANG

Door senioren voorrang te geven bij voor hen geschikte woningen, wordt het makkelijker om een passende woning te vinden die beschikbaar is.

De woningcorporaties in Enschede hebben een aantal complexen met een 55 / 65+ label, een 'ultieme' voorrang. In Zuid en Oost is geëxperimenteerd met maatwerk op voorrang bij ouderen die vanwege fysieke gezondheid tegen een noodverhuizing aan zitten. In Noord is geëxperimenteerd met het geven van voorrang aan ouderen bij een nieuwbouw complex. Met de woningcorporaties monitoren we steeds de vraag naar seniorenwoningen en gaan we in gesprek als blijkt dat extra of meer generieke voorrangsmaatregelen wenselijk zijn.

Voorrang in de koopsector is lastiger te realiseren. Waar mogelijk proberen we hier afspraken over te maken met een ontwikkelaar. We zijn hierbij echter afhankelijk van onze (grond-)positie en de wensen van de ontwikkelaar. In voorkomende gevallen experimenteren we hier wel mee, zoals recent bij een nieuwbouwlocatie in Zuid.

SAMENWERKING

Het stimuleren van ouderen om passend te gaan wonen kunnen we als gemeente niet alleen. We werken daarom samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties als partners binnen de uitvoering van de woonzorgvisie ouderen. We werken deze samenwerking uit in prestatieafspraken zoals we al langer doen met woningcorporaties.

Met andere partijen verkennen we ook hoe we kunnen samenwerken op dit thema. Bijvoorbeeld binnen de PSOEH en ook met individuele ontwikkelaars.

Door samen op te trekken met deze partners kunnen we meerwaarde creëren. Het biedt de mogelijkheid voor een efficiënter en effectiever proces. Concreet zien we de volgende voordelen:

- Een samenhangende aanpak vanuit inwonersperspectief
- Het woningaanbod vergroten
- Middelen en mensen delen
- Verhuisketens beter in beeld

Tot slot heeft de **oudere** zelf de belangrijkste rol. Als samenwerkingspartners kunnen we mensen niet verplichten om te verhuizen. We kunnen hen wel op diverse manieren ondersteunen en het verhuizen makkelijker maken. Maar de daadwerkelijke keuze om een stap te zetten en te verhuizen wordt door de oudere zelf gemaakt. Het is daarom belangrijk ouderen te betrekken bij de keuzes die we maken over het in te zetten instrumentarium voor passend wonen (en doorstroming).

4. ONZE AANPAK

In Enschede vinden we passend wonen voor ouderen belangrijk. Allereerst omdat we hiermee ouderen ondersteunen in hun wens om zelfredzaam en met behoud van eigen regie oud te worden. Daarnaast helpt het ons om zorg en ondersteuning te kunnen blijven leveren aan mensen die het echt nodig hebben én zorgt het voor een betere doorstroming op de woningmarkt.

ONZE INZET: AANBOD, BEWUSTWORDING, VOORRANG

In Enschede zetten we primair in op een samenhangend pakket van maatregelen uit de interventie categorieën:

- Passend woonaanbod
- Op weg helpen
- Voorrang

Dit betekent niet dat we op dit moment niet inzetten op de categorieën ontzorgen en prijsprikkel. We blijven experimenteren waar kansen zich voordoen, ook op het gebied van ontzorgen en prijsprikkels. We schalen experimenten op wanneer het momentum dat vraagt of de gebleken effectiviteit hiertoe aanleiding geeft.

INZET PASSEND AANBOD

We werken, samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars, aan voldoende passend en voldoende gevarieerd aanbod. We betrekken ouderen bij het realiseren van nieuwbouwplannen, zodat ook specifieke wensen gehoord kunnen worden. Senioren hebben prioriteit in onze woonvisie. We sturen vanuit de woonvisie op de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod voor senioren. We monitoren of voldoende op koers liggen en programmeren adaptief.

INZET OP WEG HELPEN

Door mensen bewust te maken van de noodzaak van een passende woning op oudere leeftijd, te vertrouwen op hun wens om zelfredzaam te blijven en zelfregie te behouden, verwachten wij dat in dit stadium de grootste winst te behalen is.

We zetten de komende twee jaar langs 3 routes in op meer bewustwording:

- Organiseren van een woonevent

We organiseren een woonevent speciaal voor ouderen waar zij uitgebreide informatie kunnen krijgen over alles wat met passend wonen te maken heeft. Denk hierbij aan informatiestands van woningcorporaties, marktpartijen, hypotheek en ondersteunende technologie, evenals sprekers die het belang van passend wonen benadrukken. Ons doel is om dit woonevent in de focusbuurt (zie verderop in dit plan) te laten plaatsvinden.

- Inzet van wooncoaches

Naast een algemeen woonevent zetten we ook in op de persoonlijke benadering, zodat ouderen (die spelen met de gedachte van een verhuizing) zich persoonlijk kunnen laten informeren. We werken hierin samen met onze partners door het inzetten van wooncoaches in zowel de particuliere als de huursector. Een wooncoach gaat het gesprek aan met inwoners, luistert naar hun vragen en informeert over mogelijkheden (locatie geschikt aanbod, inschrijving woninghuren.nl, etc) .

- Onderzoek mogelijkheden digitaal platform

Kinderen van 65-plussers kunnen een belangrijke rol spelen in de bewustwording en het informeren van de noodzaak om (meer) passend te gaan wonen. Maar ook bij hen zijn er veel vragen over wat er wel of niet mogelijk is. Daarnaast hebben ouderen, zoals iedereen, tijd nodig om informatie te verwerken en is er behoefte om dingen nog eens te kunnen nalezen. Om hier bij te ondersteunen onderzoeken we of we een digitaal platform kunnen ontwikkelen waar informatie over passend wonen kan worden nagelezen. Bij voorkeur met een verwijzing naar professionals waar men met persoonlijke en verdiepende vragen terecht kan.

Met bovenstaande acties helpen we inwoners op weg en zetten we in op meer bewustwording over de noodzaak van passend wonen. Door “het planten van een zaadje” kan het idee bij onze oudere inwoners rijpen dat het in hun situatie verstandig kan zijn om te gaan verhuizen. De eerste stap naar daadwerkelijke doorstroming. De resultaten van deze acties monitoren we aan de hand van interesse en opkomst voor het woonevent, aantal gesprekken van de wooncoach en eventueel het aantal bezoeken aan het digitaal platform.

INZET VOORRANG

Naast passend aanbod en op weg helpen gaan we inzetten op voorrang voor ouderen door het labelen van sociale huurwoningen. Samen met de woningcorporaties werken we dit uiterlijk in 2026 uit.

Daarnaast willen we experimenteren met voorrang geven aan senioren bij nieuwbouwwontwikkelingen op specifieke locaties, zowel in de sociale huur (zoals

bijvoorbeeld recent in Noord is gebeurd) als bij ontwikkelingen in de particuliere sector. We leveren hierbij maatwerk: de situatie moet zich voldoende lenen om een experiment uit te voeren. Hierbij spelen in ieder geval locatie, de aard van het aanbod, de aanwezigheid van ouderen en de wensen van de ontwikkelende partij een rol.

FINANCIEEL

De maatregelen op ‘passend aanbod’ en het verlenen van ‘voorrang’ kunnen voorlopig worden uitgevoerd binnen de reguliere budgetten van het product Stedelijke ontwikkeling. Voor de drie maatregelen onder ‘op weg helpen’, het woonevent – de wooncoach en het digitale platform is aanvullend budget nodig. Dit aanvullend budget wordt mogelijk gevonden in een subsidie van de provincie en SPUK-GALA gelden. De uitvoering van deze acties is daarom onder voorbehoud.

HET BEGIN EN NIET HET EIND

Zoals duidelijk mag zijn uit de voorgaande hoofdstukken is er geen eenduidige oplossing voor het stimuleren van doorstroming van senioren naar passende woningen. Het is een proces waarin gedurende een langere periode steeds weer moet worden gezocht naar het juiste pakket van maatregelen. Daarmee is dit uitvoeringsplan ook niet het eind van onze stappen om doorstroming te stimuleren. Het is pas het begin.

FOCUSBUURT

In de uitvoering van de woonzorgvisie ouderen werken we met onze partners aan 6 zorgzame buurten. In een zorgzame buurt stimuleren we dat mensen naar elkaar omzien, dat ontmoeting vanzelf gaat en benodigde voorzieningen binnen loopafstand te bereiken zijn. Het passend wonen voor ouderen is ondersteunend aan de zorgzame buurt.

De inzet van ons en onze partners in de 6 zorgzame buurten is verschillend van aard. In de ene buurt ligt de nadruk op het realiseren van ontmoetingsmogelijkheden, in de andere buurt meer op het realiseren van voorzieningen.

Voor de zorgzame buurt Mekkelholt / Deppenbroek kiezen we ervoor om specifiek aandacht te besteden aan passend wonen voor ouderen. Het is een buurt waar veel ouderen wonen, er is sprake van divers corporatiebezit, koopwoningen en (zorg-) voorzieningen zijn aanwezig. In deze buurt leggen we de focus op passend wonen en geven we het ondersteunen en stimuleren van ouderen richting passende woningen (meer) prioriteit.

Dit betekent overigens nadrukkelijk niet dat we niet experimenteren in andere wijken of bestaande instrumenten daar niet inzetten. In focusbuurt Mekkelholt /

Deppenbroek heeft dit onze prioriteit om hiermee bij te kunnen dragen aan de gedachte van de zorgzame buurt.

LINK MET WMO - BELEID

Ouderen die in een niet geschikte woning wonen, en waar sprake is van een structurele beperking waardoor het normaal gebruik van de woning niet langer mogelijk is, kunnen mogelijk hulp krijgen bij het aanpassen van de woning. De Wmo gaat er vanuit dat ouderen eerst zelf aan de slag gaan om hun woonprobleem op te lossen. Pas als dit niet lukt en na onderzoek door het wijkteam kan er een maatwerkvoorziening worden vertrekt in de vorm van bijvoorbeeld een traplift of een badkamer aanpassing. Voor sommige ouderen is dit de juiste oplossing. Met een relatief kleine ingreep kunnen zij zelfredzaam ouder worden in een woning die passend wordt gemaakt in een woonomgeving die al geschikt is.

Er zijn echter ook situaties waarin de woonomgeving helemaal niet zo geschikt is om ouder te worden. Of situaties waarin het op voorhand aannemelijk is dat de fysieke beperkingen snel zullen toenemen. In dit soort gevallen is het wenselijk om af te wege of een vroegtijdige verhuizing naar een meer passende woning en woonomgeving niet zinvoller is dan via de Wmo investeren in het passend maken van de woning voor een tijdelijke situatie. In sommige gevallen gebeurt dit ook al, maar het is wenselijk om toe te werken naar (nog) meer samenhang tussen de wens om de groeiende groep ouderen passend te laten wonen en ons Wmo-beleid. In de komende periode zetten we hier op in.

Vanuit de Wmo ondersteunen we ouderen ook in het langer zelfstandig blijven wonen door het realiseren van voorzieningen waardoor de woonomgeving passend wordt. In dit uitvoeringsplan 'Doorstroming senioren' wordt dit buiten beschouwing gelaten.

BIJLAGE 1: UITVOERINGSPLAN

Interventiecategorie	In te zetten maatregel	Betrokken organisaties	Planning
Algemeen	Doorstroming in een focusbuurt i.c.m. zorgzame buurt	Partners Wonen, Welzijn & Zorg Ouderen	Start medio 2025
	(Verdere) Afstemming Wmo-beleid	Gemeente	2025
Passend aanbod	Ruimtelijk sturen op voldoende aanbod	Gemeente	doorlopend
	Realiseren van voldoende aanbod	Gemeente, Woningcorporaties, Zorgaanbieders, Ontwikkelaars	doorlopend
	Betrekken senioren bij nieuwbouwplannen seniorenwoningen	Gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars	Bij voorkomende situaties
Op weg helpen	Organiseren woonevent in de focuswijk	Partners Wonen, Welzijn & Zorg Ouderen	Q4 2025 / Q1 2026
	Bewustwordingscampagne	Partners Wonen, Welzijn & Zorg Ouderen	2025 - 2026
	Digitaal platform	Gemeente	2025 - 2026
	Wooncoach	Partners Wonen, Welzijn & Zorg Ouderen	2025 - 2026
	Woonaanbod senioren (sociaal/particulier) in beeld	Gemeente en woningcorporaties	2025
Ontzorgen	Op dit moment geen acties gepland		
Prijsprikkel	Alert op financiële belemmeringen en actie ondernemen als we deze structureel tegenkomen	Gemeente en woningcorporaties	doorlopend
Voorrang	Labelen geschikte seniorenwoningen	Gemeente en woningcorporaties	2025
	Maatwerk afweging "voorrang bij nieuwe ontwikkeling". Oa. Beimerlocatie en de Kwinkel	Gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars	Doorlopend

NB. De uitvoering van deze maatregelen vindt grotendeels plaats binnen reguliere budgetten van het product Stedelijke ontwikkeling, Voor de maatregelen woonevent – digitaal platform – wooncoach is aanvullend budget noodzakelijk. Dit wordt mogelijk gevonden in een subsidie van de provincie en SPUK-GALA gelden. De uitvoering is onder voorbehoud

BIJLAGE 2: WAT WE AL DEDEN / DOEN

Interventiecategorie	Ingezette maatregel	Betrokken organisaties	Uitvoering
Passend aanbod	Woonopgave senioren in beeld	Partners Wonen, Welzijn & zorg ouderen	2023
	Kwalitatief woonbehoefte onderzoek	Partners Wonen, Welzijn & Zorg ouderen	2024
	Woonaanbod senioren in particuliere sector in beeld	Gemeente	2024
	Seniorenhof Paulus Moreelsestraat	De Woonplaats	2024
Op weg helpen	Campagne Praat vandaag over Morgen	Rijksoverheid	2024
	Regionale bewustwordingscampagne	Twentse Koers	Lopend tot medio 2025
	Inventarisatie belemmeringen verhuizing senioren	Coalitie De Posten, Domijn, Gemeente	2020
	Gesprekken over thema wonen ikv project Bennie Oud	De Posten, Alifa, Domijn, Gemeente	2024
	Gesprek wijkverpleegkundige en woonconsulent met senioren in niet passende woningen	De Posten – Domijn. Inmiddels uitgebreid naar alle corporaties en zorgaanbieders	Lopend va 2021
Ontzorgen	Tot nu toe nog niet op ingezet		
Prijsprikkel	Maatwerk toepassing huurprijsbehoud of verhuiskostenvergoeding	Gemeente, corporaties	Doorlopend
Voorrang	Voorrang nieuwbouw Olieslagweg	De Woonplaats	In uitvoering
	Maatwerk op doorstroming naar geschikte woning na gesprek met wijkverpleegkundige en woonconsulent	De Posten – Domijn, Inmiddels uitgebreid naar alle corporaties en zorgaanbieders	Lopend va 2022

Teksten Gemeente Enschede,
Cluster Strategie en Beleid Fysiek en Sociaal

Datum 1-4-2025

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend



ENSCHUDE