

# Tussenevaluatie

## Onder de Pannen Zwolle



*Tussentijdse evaluatie over de periode van 16 januari tot 1 juni 2023,  
omtrent het project Onder de Pannen Zwolle*

## Inhoudsopgave

|           |                                                       |          |
|-----------|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Algemeen.....</b>                                  | <b>3</b> |
| 1.1       | Doelstelling.....                                     | 3        |
| 1.2       | Doelgroep.....                                        | 3        |
| <b>2.</b> | <b>Inzet en resultaten .....</b>                      | <b>4</b> |
| 2.1       | Inleiding.....                                        | 4        |
| 2.2       | Huurders.....                                         | 4        |
| 2.3       | Verhuurders.....                                      | 4        |
| 2.3.1     | Verhuurders met participatiewet uitkering.....        | 4        |
| 2.4       | Duo's.....                                            | 4        |
| 2.5       | Aantal geslaagde matches .....                        | 5        |
| 2.6       | Uitstroom .....                                       | 5        |
| 2.7       | Inzet.....                                            | 5        |
| 2.8       | Mate van ondersteuning buiten de organisatie .....    | 5        |
| 2.9       | Uren- en kostenoverzicht .....                        | 5        |
| <b>3.</b> | <b>Ambities.....</b>                                  | <b>6</b> |
| <b>4.</b> | <b>Interne prestatieafspraken.....</b>                | <b>7</b> |
| 4.1       | Inleiding.....                                        | 7        |
| 4.2       | Prestatieafspraken.....                               | 7        |
| <b>5.</b> | <b>Bijlagen .....</b>                                 | <b>8</b> |
| 5.1       | Aanmeldingen huurders 16-1-2023 tot 1-6-2023.....     | 8        |
| 5.2       | Aanmeldingen verhuurders 16-1-2023 tot 1-6-2023 ..... | 9        |
| 5.3       | Aanmeldingen Duo's 16-1-2023 tot 1-6-2023 .....       | 10       |

## 1. Algemeen

Dit document betreft de monitoring van Onder de Pannen Zwolle over de periode van 16 januari 2023 tot en met 1 juni 2023. Het geeft een heldere en inzichtelijke weergave over het verloop van Onder de Pannen Zwolle en presenteert de behaalde resultaten op een overzichtelijke manier.

Het aantal aanmeldingen wordt in dit verslag gedeeld, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de succesvol tot stand gekomen matches. Daarnaast wordt ook de uitstroom van huurders beschreven.

Het screeningsproces en de zorgvuldige begeleiding van de matches worden in dit document nader belicht, zodat transparantie gewaarborgd blijft. Tevens wordt een duidelijk overzicht gegeven van de uren en kosten van Onder de Pannen Zwolle.

Tot slot werpt Onder de Pannen Zwolle een blik op de toekomst en wordt de visie voor de komende periode gedeeld. Onder de Pannen Zwolle heeft concrete doelstellingen beschreven waarbij ernaar wordt gestreefd om nog meer huurders en verhuurders bij elkaar te brengen. De ambitie is om verdere groei te realiseren en meer positieve verbindingen te creëren tussen Zwollenaren met een kamer over en woningzoekende Zwollenaren.

### 1.1 Doelstelling

Het doel is dat er in één jaar (maximaal) 10 personen 'onder de pannen' worden gebracht in centrumgemeente Zwolle.

### 1.2 Doelgroep

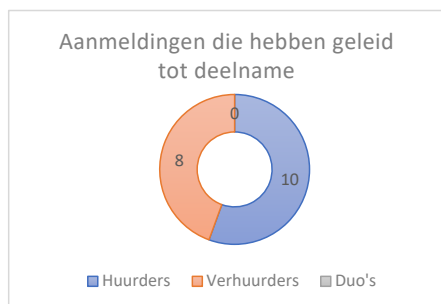
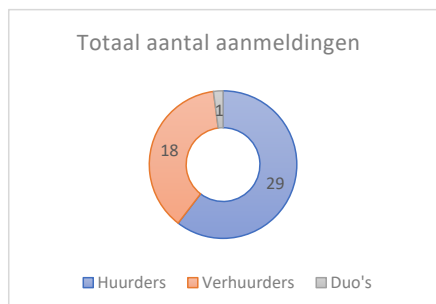
Onder de Pannen biedt een welkom vangnet voor zogeheten economisch daklozen: Mensen die door bijvoorbeeld scheiding en/of verlies van werk/inkomen op straat zijn beland en geen onderdak (meer) kunnen vinden binnen hun eigen netwerk.

De doelgroep bestaat uit mensen die niet direct passen binnen de reguliere Maatschappelijke Opvang. Ondanks dat iedereen hier in principe welkom is, is het voor deze groep mensen niet wenselijk. Dit heeft er mee te maken dat de kans op problematisering op andere leefgebieden aanwezig is. Het doel van dit project is juist om te stabiliseren en te voorkomen dat er verdere problemen ontstaan. Onder de Pannen streeft ernaar om deze mensen een veilige en rustige plek te kunnen bieden. Omdat er geen grote psychische of verslavingsproblematiek speelt worden zij vaak gelabeld als 'zelfredzaam', waardoor ook begeleid of beschermd wonen niet passend is. Toch is hun situatie kwetsbaar. Met Onder de Pannen hopen we hen een stabiele basis te kunnen bieden, eventueel in samenwerking met maatschappelijk werk.

## 2. Inzet en resultaten

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de inzet en resultaten beschreven van Onder de Pannen Zwolle. Er wordt ingegaan op het aantal aanmeldingen bij Onder de Pannen Zwolle. Dit betreft zowel huurders als verhuurders. Tevens wordt een beeld weergegeven van de resultaten en uitkomsten van deze aanmeldingen.



**Commentaar [GV2R1]:** zijn 8 verhuurders maar nog geen matches> worden hiervoor nieuwe huurders gezocht? hoe zit dat

**Commentaar [GV3R1]:** de 8 mensen die op de matchlijst staan> waar verblijven die nu?

**Commentaar [GV4R1]:** vraag aan douwe: toename van economisch daklozen, zijn die allemaal gelinkt aan OdP?

**Commentaar [GV1]:** leidt niet perse tot deelname want dit is niet onder de pannen

### 2.2 Huurders

Sinds 16 januari 2023 hebben zich 29 enthousiaste huurders gemeld. Door dit grote aantal aanmeldingen, was het mogelijk om 10 huurders in het matchingsbestand te kunnen opnemen. Helaas hebben 19 aanmeldingen uiteindelijk niet geleid tot deelname. Hoewel niet iedereen voldeed aan de criteria, heeft een aantal van hen zelf een andere woonoplossing kunnen vinden. In de bijlage is een overzicht bijgevoegd waarin de resultaten worden onderbouwd.

### 2.3 Verhuurders

Sinds de lancering in Zwolle hebben zich 18 verhuurders aangemeld om hun steentje bij te dragen aan dit waardevolle initiatief. Na zorgvuldige overweging en screening, zijn er 8 verhuurders in het matchingsbestand opgenomen. In totaal zijn er 10 aanmeldingen die het niet hebben gehaald tot de matchlijst. Er waren verschillende redenen. In de bijlage volgt een gedetailleerd overzicht van de aanmeldingen en de reden van afwijzing dan wel onttrekking.

#### 2.3.1 Verhuurders met participatiewet uitkering

Van het totaal aantal verhuurders dat zich heeft aangemeld ontvangen (zover bekend) 2 mensen een participatiewet uitkering. Verder zijn er 3 verhuurders met een andere vorm van uitkering. Er zijn 8 verhuurders met een inkomen uit loon. Verder is van 5 verhuurders het type inkomen onbesproken gebleven, omdat zij zijn afgevalen alvorens er een intakegesprek heeft plaatsgevonden. Van hen is daarom onbekend of zij een participatiewet uitkering ontvangen.

### 2.4 Duo's

Sinds 16 januari 2023 heeft zich 1 duo aangemeld. Dit zijn een huurder en verhuurder die zich samen aanmelden, om deel te nemen aan Onder de Pannen. Hierbij mag geen sprake zijn van eerste- of tweedegraads familiebanden. Naar aanleiding van deze aanmelding zijn er 0 duo's in matchingsbestand opgenomen. Onder de Pannen heeft dit duo moeten afwijzen, met als reden dat de huurder op het moment van aanmelden al stond ingeschreven op het adres van de verhuurder. Dit is een contra voor deelname.

## 2.5 Aantal geslaagde matches

In deze alinea worden de resultaten tot dusver gedeeld. Uit de vele aanmeldingen zijn tot op heden twee matches tot stand gekomen. Van de eerste match startte de huurovereenkomst op 22-2-2023 en eindigde de overeenkomst op 30-6-2023. De aanleiding voor de beëindiging is dat de verhuurder andere verwachtingen had bij het samenwonen. De tweede match loopt sinds 25-4-2023 en zal maximaal 12 maanden duren.

De matchingsprocedure vergt zorgvuldigheid. Het is belangrijk dat de profielen en wensen van de verhuurder en huurder goed op elkaar aansluiten. Verhuurder en huurder hebben hier, als vanzelfsprekend, ook zeggenschap in. Om die reden kan het voorkomen dat er meerdere verhuurders en huurders beschikbaar zijn, maar dat er geen match tot stand komt.

*Tijdens het schrijven van de tussenevaluatie is de derde match gemaakt. Deze huurovereenkomst zal ingaan op 08-08-2023.*

## 2.6 Uitstroom

Er is sprake van 1 deelnemer die zal uitstromen. De huurovereenkomst is beëindigd door de verhuurder, wegens het niet voldoen aan haar verwachtingen. De huurder zal zich opnieuw melden bij de Centrale Toegang van de GGD. Zij zullen hem verwijzen naar een zorgpartij voor ondersteuning bij het vinden van vervolghuisvesting.

## 2.7 Inzet

In de eerste maanden na de start van het project, is veel aandacht besteed aan en inzet gedaan op de bekendmaking van het project. Er zijn gesprekken gevoerd met en presentaties gegeven aan betrokken partijen als woningcorporaties, de gemeente en de Centrale Toegang. Tevens zijn er gesprekken gevoerd met het Sociaal Wijkteam en andere hulpverlenende instanties. Dit met als doel om bekendheid te creëren over de doelgroep van Onder de Pannen en om doorverwijzers te activeren om potentiële kandidaten de weg naar Onder de Pannen te wijzen. Ook is er contact gezocht met de lokale krant voor een interview. Dit heeft ertoe geleid dat er vanaf de start van het project meteen aanmeldingen binnenkwamen van zowel huurders als verhuurders. Door het uitdelen van flyers en het ophangen van posters op openbare en drukbezochte locaties in Zwolle, is gewerkt aan het vergroten van de bekendheid van Onder de Pannen in Zwolle.

## 2.8 Mate van ondersteuning buiten de organisatie

Voorafgaand aan de lancering is er inzet geleverd om de processen in te regelen in de bestaande systemen bij Creating Balance. Dit proces is in gang gezet in samenwerking met De Regenboog Groep. Onder de Pannen Zwolle neemt deel aan intervisiebijeenkomsten en casuïstiekbespreking, om ervaringen uit te wisselen met andere deelnemende gemeenten. Dit resulteert in het vergroten van kennis, kunde, kwaliteit en toepassing van de actuele wet- en regelgeving.

## 2.9 Uren- en kostenoverzicht

*Uren projectleiders en overhead:*

| Maand    | Uren  | Kosten      |
|----------|-------|-------------|
| Januari  | 45,5  | € 3.298,75  |
| Februari | 36,2  | € 2.624,50  |
| Maart    | 53    | € 3.842,50  |
| April    | 51    | € 3.697,50  |
| Mei      | 52,3  | € 3.788,13  |
| Juni     | 66,8  | € 4.845,18  |
| TOTAAL   | 304,8 | € 22.096,55 |

*Overige kosten: € 388,74*

**Commentaar [GV5]:** Ik dacht dat er al 4 matches waren. Hoofddoel is 10 matches op jaarbasis

**Commentaar [GV6R5]:** hoe daar te komen?

**Commentaar [GV7R5]:** betreft dus 2 matches

**Commentaar [GV8R5]:** hoe hierop bij te sturen

**Commentaar [GV9R5]:** optie is: we verlengen de periode met een half jaar of jaar en dan geen subsidie er bij

**Commentaar [GV10]:** staan 10 mensen op de machtingslijst. kunnen huurders zich nog aanmelden?

**Commentaar [GV11]:** Waarom naar de CT en niet naar onder de pannen?

**Commentaar [GV12]:** Kosten checken. Loopt het op schema

**Commentaar [GV13]:** hoe zit het met de respijtplek?

### 3. Ambities

Onder de Pannen is een innovatief en waardevol project dat mensen in nood verbindt met huiseigenaren die een logeerkamer beschikbaar hebben. Deze unieke samenwerking biedt niet alleen een win-win situatie, waarbij mensen betaalbare huisvesting vinden en huiseigenaren hun inkomen aanvullen, maar heeft ook een positieve impact op de gemeenschap in Zwolle. De vraag naar woonruimte in Zwolle blijft stijgen dus de behoefte aan meer verhuurders voor Onder de Pannen groeit daarbij ook.

Het succes van Onder de Pannen Zwolle is overduidelijk, getuige het groeiende aantal aanmeldingen van huurders in een relatief korte periode. Nu de vraag naar woonruimte blijft toenemen, is er dringende behoefte aan meer verhuurders om deze mensen tijdelijk een rustig en stabiel thuis te bieden.

Een opvallende trend is de grote interesse van jongvolwassen in het project van Onder de Pannen Zwolle. Deze groep heeft het vaak moeilijk om betaalbare woonruimte te vinden vanwege hun leeftijd en inkomen, zonder de steun van een studie- of werknetawerk. Onder de Pannen Zwolle is voor hen een lichtpuntje in deze uitdagende situatie.

De doelstellingen voor Onder de Pannen Zwolle zijn ambitieus en concreet. Onder de Pannen Zwolle zet alles op alles om gericht op zoek te gaan naar verhuurders die graag een kamer willen verhuren. Actief werven en inspelen op de bestaande vraag is hierbij de prioriteit. Daarnaast wil Onder de Pannen Zwolle de aandacht vestigen op de mogelijkheid van duo aanmeldingen, waarbij twee mensen (huurder en verhuurder) zich samen kunnen aanmelden voor deelname aan Onder de Pannen.

Met deze actieve aanpak wil Onder de Pannen Zwolle het project nog verder laten groeien, het meer op de kaart zetten en nog meer mensen helpen aan tijdelijke huisvesting, van waaruit zij in rust opzoek kunnen naar een duurzame woonoplossing.

## 4. Interne prestatieafspraken

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de interne prestatieafspraken van Onder de Pannen Zwolle voor de tweede helft van het pilotjaar beschreven. Deze interne prestatieafspraken dienen als richtlijn om de kwaliteit en effectiviteit van de dienstverlening van Onder de Pannen te waarborgen en waar nodig te verbeteren. Door middel van deze interne prestatieafspraken streeft Onder de Pannen Zwolle ernaar op een professionele en doelgerichte manier het project uit te voeren en positieve resultaten te behalen.

### 4.2 Prestatieafspraken

- Plaatsingsdoelstellingen: Onder de Pannen stelt zichzelf ten doel om 10 huurders succesvol te plaatsen bij de verhuurders van het Onder de Pannen project in Zwolle. Deze plaatsingsdoelstelling wordt regelmatig geëvalueerd en acties worden bijgesteld om te zorgen voor een effectieve aanpak en succesvolle, blijvende matches.
- Kwaliteit van de match: Een belangrijke indicator is de match tussen de huurder en verhuurder. Onder de Pannen Zwolle streeft ernaar om zorgvuldige en geschikte matches tot stand te brengen, waarbij de behoeften en mogelijkheden van beide partijen goed op elkaar zijn afgestemd.
- Samenwerking met externe partijen: Onder de Pannen Zwolle streeft naar een goede samenwerking met relevante externe partijen, zoals gemeentelijke instanties, woningcorporaties en andere (hulpverlening)organisaties. Hierin is betrokkenheid en effectieve samenwerking van groot belang.
- Evaluatie en ontwikkeling: Onder de Pannen Zwolle wordt regelmatig geëvalueerd om de effectiviteit en efficiëntie van de dienstverlening te beoordelen. Op basis van deze evaluaties worden successen ontdekt en gedeeld en verbeterpunten ontdekt en geïmplementeerd, om het project verder te optimaliseren.

## 5. Bijlagen

### 5.1 Aanmeldingen huurders 16-1-2023 tot 1-6-2023

| Aanmelding | Geslacht | Leeftijd | Reden dakloosheid                                                                              | Matchlijst | Gematcht | Reden afwijzing/alternatieve oplossing                                                |
|------------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 21-1-2023  | Man      | 48       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Andere woonoplossing gevonden                                                         |
| 24-01-2023 | Man      | 45       | Huisuitzetting wegens overlast                                                                 | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                         |
| 9-2-2023   | Vrouw    | 24       | Einde tijdelijke verhuur                                                                       | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                         |
| 1-3-2023   | Man      | 38       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 9-3-2023   | Man      | 45       | Zelfstandig huur opgezegd wegens conflict woningcorporatie                                     | Ja         |          |                                                                                       |
| 13-3-2023  | Vrouw    | 23       | Hoofdhurder moet woning verlaten en betr. was geen medehurder, dus moet ook de woning verlaten | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 2-2-2023   | Man      | 34       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                         |
| 3-2-2023   | Man      | 28       | Relatiebreuk                                                                                   | Ja         | x        |                                                                                       |
| 6-2-2023   | Man      | 39       | Verlies van inkomen/schulden                                                                   | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 2-3-2023   | Man      | 43       | Scheiding                                                                                      | Ja         |          |                                                                                       |
| 16-3-2023  | Vrouw    | 25       | Lastige gezinssituatie                                                                         | Ja         | x        |                                                                                       |
| 16-3-2023  | Man      | 24       | Lastige gezinssituatie                                                                         | Ja         |          |                                                                                       |
| 17-3-2023  | Man      | 46       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 17-3-2023  | Man      | 21       | Lastige gezinssituatie                                                                         | Ja         |          |                                                                                       |
| 21-3-2023  | Man      | 52       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 21-3-2023  | Man      | 29       | Uit woonruimte gezet door huurbaas                                                             | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 21-3-2023  | Man      | 35       | Uit woonruimte gezet door huurbaas                                                             | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 22-3-2023  | Vrouw    | 44       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Heeft besloten bij ex te blijven wonen tot zij zelfstandige woonruimte heeft gevonden |
| 8-4-2023   | Vrouw    | 22       | Lastige gezinssituatie                                                                         | Ja         | x        |                                                                                       |
| 9-4-2023   | Vrouw    | 22       | Lastige gezinssituatie                                                                         | Ja         |          |                                                                                       |
| 25-4-2023  | Man      | 26       | Problemen met huurbaas                                                                         | Nee        |          | Ziet er vanaf vanwege psychische klachten                                             |
| 26-4-2023  | Man      | 25       | Uit woonruimte gezet door huurbaas                                                             | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                         |
| 3-5-2023   | Vrouw    | 53       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 5-5-2023   | Man      | 35       | Relatiebreuk                                                                                   | Nee        |          | Andere woonoplossing gevonden                                                         |
| 10-5-2023  | Man      | 41       | Scheiding                                                                                      | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                         |
| 12-5-2023  | Vrouw    | 21       | Lastige gezinssituatie/beëindigen BW                                                           | Ja         |          |                                                                                       |
| 15-5-2023  | Vrouw    | 20       | Lastige gezinssituatie                                                                         | Ja         |          |                                                                                       |
| 25-5-2023  | Anders   | 43       | Onbekend                                                                                       | Nee        |          | Geen contact                                                                          |
| 31-5-2023  | Vrouw    | 41       | Conflict woningbouwcoöperatie                                                                  | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                         |

**Commentaar [GV14]:** bij een aantal sprake van "geen contact". hoe borgen jullie dit in de communicatie?

**Commentaar [GV15R14]:** hoe sturen jullie hierop?

**Commentaar [GV16]:** toename van jongvolwassenen

## 5.2 Aanmeldingen verhuurders 16-1-2023 tot 1-6-2023

| Aanmelding | Geslacht | Type woning | Woonplaats | Type inkomen   | Matchlijst | Gematcht | Reden afwijzing/onttrekking                                                                                         |
|------------|----------|-------------|------------|----------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23-1-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Pw-uitkering   | Ja         |          |                                                                                                                     |
| 24-1-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Loon           | Nee        |          | Mevr. vindt kosten/baten niet in verhouding                                                                         |
| 24-1-2023  | Man      | Huurwoning  | Zwolle     | Loon (ZZP)     | On-hold    |          | Dhr. gaat van inkomen uit loon als ZZP'er naar een uitkering en wil hier eerst meer stabiliteit in hebben           |
| 27-1-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | AOW + pensioen | Ja         | x        |                                                                                                                     |
| 30-1-2023  | Man      | Huurwoning  | Zwolle     | Onbekend       | Nee        |          | Ondanks de garantie dat zaken rechtmatig geregeld worden, is dhr. bang voor onrechtmatig verkregen huur en subsidie |
| 31-2-2023  | Vrouw    | Koopwoning  | Zwolle     | Loon           | Nee        |          | Geen contact                                                                                                        |
| 8-2-2023   | Man      | Koopwoning  | Zwolle     | Loon           | Nee        |          | Rood gebied, wat betekent dat hospitaverhuur niet toegestaan                                                        |
| 13-2-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Onbekend       | Nee        |          | Ziet ervan af omdat ze teveel privacy moet inleveren                                                                |
| 24-2-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Pw-uitkering   | Nee        |          | Was in de veronderstelling dat zij huurder ook ging begeleiden, zag het als een vorm van dagbesteding               |
| 24-2-2023  | Man      | Koopwoning  | Zwolle     | Loon (ZZP)     | Nee        |          | Geen toestemming van hypotheekverstrekker                                                                           |
| 28-2-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Onbekend       | Nee        |          | Geen contact                                                                                                        |
| 2-3-2023   | Vrouw    | Koopwoning  | Zwolle     | Loon           | On-hold    |          | Helpt tijdelijk een vriendin in nood en overweegt daarna deel te nemen aan OdP                                      |
| 7-3-2023   | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | AOW + pensioen | Ja         |          |                                                                                                                     |
| 9-3-2023   | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Loon           | Ja         | x        |                                                                                                                     |
| 17-3-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | Onbekend       | Nee        |          | Voldoet niet aan criteria OdP                                                                                       |
| 24-3-2023  | Man      | Huurwoning  | Zwolle     | Loon           | Ja         |          |                                                                                                                     |
| 26-3-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Schalkhaar | Onbekend       | Nee        |          | Woont buiten centrumgemeente Zwolle                                                                                 |
| 27-5-2023  | Vrouw    | Huurwoning  | Zwolle     | WIA            | Ja         | x        |                                                                                                                     |

### 5.3 Aanmeldingen Duo's 16-1-2023 tot 1-6-2023

| Aanmelding | Relatie   | Geslacht/leeftijd                                                         | Reden dakloosheid huurder | Type woning verhuurder | Type inkomen verhuurder | Match | Reden afwijzing/onttrekking                           |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 20-1-2023  | Kennissen | Huurder: vrouw, leeftijd onbekend<br>Verhuurder: vrouw, leeftijd onbekend | Scheiding                 | Koopwoning             | Loon                    | Nee   | Huurder staat al ingeschreven op adres van verhuurder |