

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer	: 253-423
Zaaknummer	: 36723-2024
Onderwerp	: Doorontwikkeling verhuisregeling senioren Zaanstreek-Waterland
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 10 december 2024

Kennisnemen van

de doorontwikkeling van de verhuisregeling senioren Zaanstreek-Waterland.

Inleiding

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland zijn in samenwerking met acht woningcorporaties en hun huurdersorganisaties in juli 2021 een pilot gestart om senioren te stimuleren naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen, zodat meer doorstroming in de woonketen op gang kan komen. De regeling bestaat uit een voorrangregeling voor kleine 65-plushuishoudens, een financiële prikkel vanuit de woningcorporaties in de vorm van huurbehoud en een verhuissubsidie vanuit de gemeenten. De regeling loopt tot eind 2024. De regeling is in 2023 geëvalueerd en voorgesteld wordt om de samenwerking en subsidieregeling voort te zetten. Beiden worden wel op onderdelen aangepast, met het doel o.a. een groter bereik te krijgen. Gemeenten en woningcorporaties leggen de aangepaste regeling vast in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en aangepaste subsidieregels.

Samenvatting

1.1 Evaluatieadvies is gericht op behoud en opschaling van de regeling

RIGO Research heeft in opdracht van de deelnemende gemeenten en woningcorporaties de doorstroomregeling geëvalueerd. Het overkoepeld advies is om de regeling te behouden, op te schalen en te proberen het aantal doorstromers te vergroten. Aanbevolen wordt om meer en kwalitatief betere woningen aan te bieden en het huurbehoud in te ruilen voor een financiële prikkel die dit financieel mogelijk maakt. Verder wordt aanbevolen de leeftijdsgrens te verlagen en ouderen meer te ontzorgen bij de verhuizing. De evaluatie en einde van de pilotduur zijn aanleiding om de regeling op een aantal punten aan te passen. Dit krijgt zijn beslag in nieuwe samenwerkingsafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties en in een aangepaste subsidieregeling voor de verhuiskosten.

2.1 De woningcorporaties gaan meer woningen aanbieden

De woningcorporaties spannen zich in om gezamenlijk 300 woningen per jaar aan te bieden met het voorranglabel '55+ verhuisvoordeel'. Dit zijn levensloopbestendige sociale huurwoningen in complexen met doelgroepelabels en in gemengde complexen. De woningen zijn gelijkvloers, zonder trappen, te bereiken en hebben doorgaans maximaal drie kamers. Bij het aanbieden van woningen houden de woningcorporaties rekening met een goede geografische spreiding over de regio. Het aantal van 300 is een verdubbeling ten opzichte van de overeenkomst in 2021. De woningcorporaties zijn afhankelijk van vrijkomende woningen en hebben ook opgaven om andere doelgroepen te huisvesten. Daardoor kan het gebeuren dat het gewenste aantal woningen niet wordt gehaald.

2.2 De leeftijdsgrens wordt verlaagd naar 55 jaar

Om meer senioren gebruik te laten maken van de regeling wordt de leeftijdsgrens verlaagd van 65 naar 55 jaar. Dit sluit aan bij de verandering van levensfasen van veel huishoudens (empty nest). Bovendien is een deel van de woningen gelabeld voor 55 plus. De leeftijdsgrens van 55 jaar is opgenomen in de vorm van een nieuw voorrangslabel in de Huisvestingsverordening Zaanstad 2025.

2.3 Huurbehoud wordt gewijzigd in tijdelijke huurkorting

Als het verschil tussen de oude en nieuwe huur meer dan € 50 per maand is, kunnen huurders twee jaar een korting ontvangen op de nieuwe huur. Dit omdat de huursprong soms een drempel is om te verhuizen. Deze wijziging is voor huurders financieel minder gunstig, maar heeft als voordeel dat er voor de woningcorporaties minder drempels zijn om aantrekkelijke (en daarmee duurere) woningen onder de voorrangregeling aan te bieden.

2.4 Nieuw instrument: klussendienst

Naast voorrang en financiële prikkels is het ontzorgen een belangrijk instrument om senioren te verleiden te verhuizen. Daarom wordt een klussendienst geïntroduceerd. Huurders kunnen kiezen tussen de reeds bestaande verhuissubsidie van € 1.000 óf praktische hulp bij het verhuizen, zoals het inpakken van spullen of het schoonmaken van de woning. Dit wordt uitgevoerd door Werkom, het sociaal ontwikkelbedrijf van Zaanstad en Purmerend, waarbij wordt aangehaakt bij de werkwijze van de huidige Fixbrigade. Vanuit de woningcorporaties wordt hierbij ook samenwerking met lokale verhuisbedrijven gezocht, zodat er door het opdoen van werkervaring kansen worden gecreëerd voor werknemers van Werkom om door te stromen naar een reguliere baan.

2.5 De regeling is in samenwerking met diverse partijen geëvalueerd en vernieuwd.

De regeling is in nauwe samenwerking met de woningcorporaties geëvalueerd en vernieuwd. De huurdersorganisaties zijn over de wijzigingen geraadpleegd en ondersteunen dit.

2.6 Evaluatie vindt plaats in 2026

In 2026 wordt de regeling geëvalueerd en volgt besluitvorming over het vervolg. Monitoring van de regeling vindt plaats door het bijhouden van de volgende data: aantal aangeboden woningen, aantal ouderen dat van de voorrangregeling gebruik maakt, aantal ouderen dat kiest voor een verhuissubsidie, aantal ouderen dat kiest voor de verhuisservice.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Verhuisregeling 65+: 'Evaluatie en Advies'