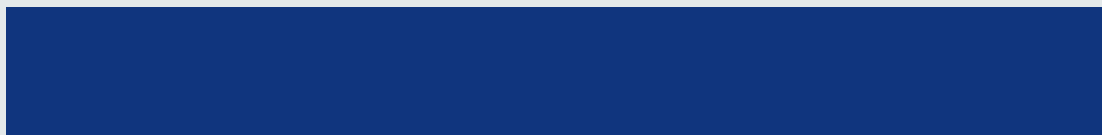




Rapport

# Verhuisregeling 65+: Evaluatie en Advies

Gemeenten en corporaties Zaanstreek-Waterland



# Verhuisregeling 65+: Evaluatie en Advies



Gemeenten en corporaties Zaanstreek-Waterland

Datum 3 oktober 2023

Opdrachtgever: Gemeenten en corporaties Zaanstreek-Waterland

Contactpersoon: Willeke Koops en Dion Heinis

Nadere inlichtingen: Perry Hoetjes; [perry.hoetjes@rigo.nl](mailto:perry.hoetjes@rigo.nl); 0619046107

Projectnummer: P46920



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11  
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

 **Inhoud**

<b>Verhuisregeling 65+: Evaluatie en Advies</b>	<b>1</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
Zijn de doelstellingen behaald?	1
Aanbevelingen	2
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2 Resultaten van de regeling</b>	<b>5</b>
2.1 Conclusie doelstellingen	9
<b>3 Duiding en discussie bij de cijfers</b>	<b>10</b>
3.1 Effectiviteit van de regeling en de afzonderlijke maatregelen	10
3.2 Wat is er aangeboden en via de regeling verhuurd?	13
3.3 Hoeveelheid aanbod	14
3.4 Andere knoppen	18
<b>4 Advies: de handrem eraf</b>	<b>19</b>
4.1 Behouden van de kern	19
4.2 Verbetering van de regeling op onderdelen	20

## Samenvatting

**In dit rapport evalueren we de regeling 65+ Verhuisvoordeel in de regio Zaanstreek-Waterland en doen we aanbevelingen voor een vervolg. In deze samenvatting lopen we de onderzoeksvragen langs en benoemen we de aanbevelingen.**

### Zijn de doelstellingen behaald?

#### Doelen en aantallen

De regeling kent drie doelstellingen: 1) senioren de kans op een passende woning bieden, 2) daarmee meer (ruime) woningen te laten vrijkomen en 3) daarmee woongerelateerde zorgkosten verminderen. Daarbij was de ambitie om per jaar 100-300 woningen aan te bieden waarvan bij 50% van de verhuizingen de regeling doorslaggevend was.

In twee jaar zijn **289 woningen aangeboden** (conform doelstelling), **waarvan 141 met de regeling verhuurd**. We kunnen kwantitatief niet aantonen of bij minimaal 50% hiervan de regeling doorslaggevend was, maar dat vermoeden is er wel op basis van wat bewoners daarover aangeven in de vragenlijst – en op basis van ervaringen elders.

#### Effectiviteit van de regeling

De reacties van doorstromende huurders laten zien dat de **combinatie van factoren** belangrijk is en dat per huurder verschilt hoe belangrijk ze zijn. Voor de een is voorrang het belangrijkste, voor de ander de verhuiskostenvergoeding, voor weer een ander de woonlasten. De kwaliteit van het aanbod staat echter bovenaan. De combinatie is echter belangrijk, dus we kunnen niet ‘ongestraft’ elementen uit de regeling halen.

Wel komen er probleem- en verbeterpunten naar voren. Zo is het **aantal en type woningen** dat de corporaties aanbieden nog beperkt, vooral wat te maken heeft met de financiële kosten van huurbehoud. Een alternatief zou zijn woonlastengewenning, wat (financiële) ruimte biedt om meer en aantrekkelijkere woningen aan te bieden.

Daarnaast speelt dat verhuizingen bij langwonende senioren tot hoge **mutatiekosten** leiden. Nog meer doorstromers vormt dan een financieel risico. We zien echter ook dat de harmonisatieruimte bij deze woningen die kosten compenseren.

Wat betreft de **verhuiskostenvergoeding** vermoeden we dat er meer mensen zijn die behoefte hebben aan enige mate van ontzorgen dan een geldbedrag.

Verder valt op dat voor weinig bewoners de **persoonlijke begeleiding** en hulp bij het zoeken van belang was. We vermoeden echter dat we naar het ‘topje van de ijsberg’ kijken van bewoners die zelf de weg weten te vinden, maar waarachter zich nog veel meer potentiële doorstromers bevinden die juist wel die persoonlijke begeleiding nodig hebben. Dat vraagt om continue actieve communicatie van de regeling langs verschillende kanalen.

#### Meerwaarde regionale samenwerking

Voor deze doelgroep zijn er opvallend veel verhuizingen tussen verschillende gemeenten geweest. Een **heldere en eenduidige regionale regeling** maakt dat mogelijk. In **kleine gemeenten** geldt dat de aantallen verhuizingen weliswaar klein zijn, maar dat juist kleine aantallen kunnen hier een groot verschil maken, zeker als de verhuisketens door de regeling langer worden.

## Aanbevelingen

We doen de volgende aanbevelingen. In hoofdstuk 4 staan deze nader toegelicht, waarbij we verwijzen naar de verschillende aspecten die voor senioren van belang zijn bij het verhuizen.

### Opschalen regeling: ‘de handrem eraf’

Overkoepelend advies is om de **regionale regeling te behouden** en **op te schalen om het aantal doorstromers proberen te vergroten**. Doelstelling van de regeling was om 100-300 woningen aan te bieden. De inzet van de regeling is hierop afgestemd en feitelijk gemaximeerd in aantallen en subsidie. Gezien het maatschappelijk belang van doorstroming is het zonde om het aan de voorkant te veel te beperken in beschikbare middelen, aantal aangeboden woningen en de kwaliteit van die woningen.

### Specifieke aanbevelingen die relatief snel kunnen worden ingevoerd

- We adviseren de corporaties om **(veel) meer woningen aan te bieden** in de regeling (op dit moment 6% van alle toewijzingen<sup>1</sup>) en ook een **diverser aanbod met meer kwaliteit**. Niet enkel seniorencomplexen en zo mogelijk ook nieuwbouw, mits passend uiteraard. Te denken valt aan een ‘ja-tenzij-benadering’.
- De huidige doorstromers in de regeling hebben grotendeels ‘zichzelf gered’, maar een we adviseren het **actief benaderen** van de groep die een persoonlijke begeleiding door (bijvoorbeeld) een wooncoach nodig heeft en die grotendeels de regeling nog niet eens zal kennen.
- Tegelijkertijd is het zaak **bekendheid over de regeling** langs alle kanalen te blijven vergroten: via websites, huurderskrantjes, radio en tv, in het trappenhuis, via de buurbeheerders en woonconsulenten, sociale wijkteams, buurthuizen etc.
- We adviseren om de **leeftijdsgrens te verlagen naar 55**. We verwachten – zeker als meer wordt aangeboden – dat 65-plussers hier geen last van hebben. De animo onder 55-plussers is misschien niet groot, maar elke extra doorstroomer is winst.
- We adviseren om expliciet een **tevredenheidsgarantie** aan te bieden, als extra gemoedsrust om te verhuizen.

### Aanbevelingen die om uitwerking vragen

- We bevelen aan (mede om een groter aanbod ook financieel beter mogelijk te maken) in plaats van huurbehoud over stappen op **woonlastengewinning** (en eventueel **huurgewinning** of **woonlastenbehoud**)
- We adviseren om de verhuiskostenvergoeding om te zetten in een keuze tussen de vergoeding en gebruik van een **verhuisservice** die helpt bij het ontzorgen, bijvoorbeeld een ‘tegoedbon’. We vermoeden namelijk dat er meer huurders zijn die behoefte aan ontzorging hebben dan aan een geldbedrag.

### Ter overweging

- We adviseren om te overwegen de regeling **uit te breiden voor alle** ruim wonende huurders, ongeacht hun leeftijd.

---

<sup>1</sup> Daarnaast zijn er ook andere regelingen zoals de Zaanse doorstroomer en directe bemiddeling van senioren.

- We adviseren te verkennen of het zinvol is in de woonruimteverdeling doorstromers (mits passend) **altijd voorrang te geven, zelfs boven urgenten**, met oog op langere verhuisketens.
- Een andere overweging is om de **zorgkosten** die dankzij de regeling bespaard worden explicieter in kaart te brengen, inclusief waar de ‘lusten en lasten’ van de verhuisregeling landen.
- Tot slot is het belangrijk om de regeling steeds gezamenlijk **te blijven monitoren, evalueren** en waar nodig bij te stellen.

# 1 Inleiding

**Sinds 1 juli 2021 kennen de gemeenten en corporaties in Zaanstreek-Waterland de regeling 65+ Verhuisvoordeel. Doel is senioren te helpen en verleiden om door te stromen naar een gelijkvloerse woning zodat ze langer tevreden en zelfstandig kunnen wonen. Op die manier kunnen grote woningen vrijkomen voor gezinnen. En ten derde is het doel daarmee woongerelateerde zorgkosten te beperken.**

Nu de regeling twee jaar heeft gelopen is het tijd de balans op te maken. Werkt het naar behoren, kan het beter, en willen de partijen door met de regeling? In de zomer is al besloten om de regeling in elk geval te verlengen tot 1 januari 2024. Hierna wordt besloten of de regeling een vast onderdeel van het pakket wordt.

Dit rapport is een evaluatie van de regeling met aanbevelingen over het vervolg. Dit baseren we op actuele cijfers over de regeling vanuit de gemeente en corporaties, twee groepsgesprekken met experts vanuit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, de eerdere evaluatie door de Gemeente Zaanstad en onze (RIGO) expertise en ervaringen met soortgelijke regelingen elders in het land.

## Verhuisregeling 65+

De regeling bestaat uit de volgende maatregelen:

- Een voorrangregeling voor kleine 65+-huishoudens;
- Meenemen van de oude huurprijs;
- Een verhuisbijdrage van de gemeente;
- Ondersteuning door de woningcorporaties bij het zoeken naar een woning;

Wel zijn er enkele voorwaarden voordat iemand gebruik kan maken van de verhuisregeling:

- Het huishouden bestaat uit maximaal twee volwassen personen (alleen of met partner, geen inwonende kinderen);
- Minimaal één lid van het huishouden is 65 jaar of ouder;
- Het huishouden huurt momenteel een sociale huurwoning van een van de deelnemende woningcorporaties in Zaanstreek-Waterland en laat deze leeg achter;
- Het huishoudinkomen is lager dan de inkomensgrens die de overheid jaarlijks vaststelt voor toewijzing van sociale huurwoningen (2022: € 40.765,- voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- voor meerpersoonshuishoudens)
- Het is niet mogelijk om verschillende verhuisregelingen te combineren. Het is ook niet mogelijk om het sociaal plan bij stadvernieuwingsurgentie te combineren met deze doorstroomregeling.

Na de tussenevaluatie in 2022 is er besloten om bij te sturen en is er een voorwaarde aan de regeling toegevoegd:

- Het 'meenemen van de oude huur' is alleen van toepassing als een huurder nog niet gelijkvloers woont of woont in een gelijkvloerse woning groter dan 70 m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlakte) met 4 kamers of meer

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we cijfermatig in op de doelen van de pilot. In hoofdstuk 3 duiden we dit, op basis van de input uit de groepsgesprekken en de ervaringen elders in het land. Op basis

hiervan komen we in hoofdstuk 4 tot een advies over de voortzetting van de regeling en mogelijke verbeterpunten.

## 2 Resultaten van de regeling

**In dit hoofdstuk bespreken we resultaten van de regeling. We kijken naar het aantal aangeboden woningen, het aantal verhuizingen, het soort woningen dat via de regeling is verhuurd en achtergelaten, het profiel van de verhuizers en de redenen voor verhuizen. Deze cijfers zijn een actualisatie van de analyse uit 2022.**

Hiermee beantwoorden we de volgende deelvragen:

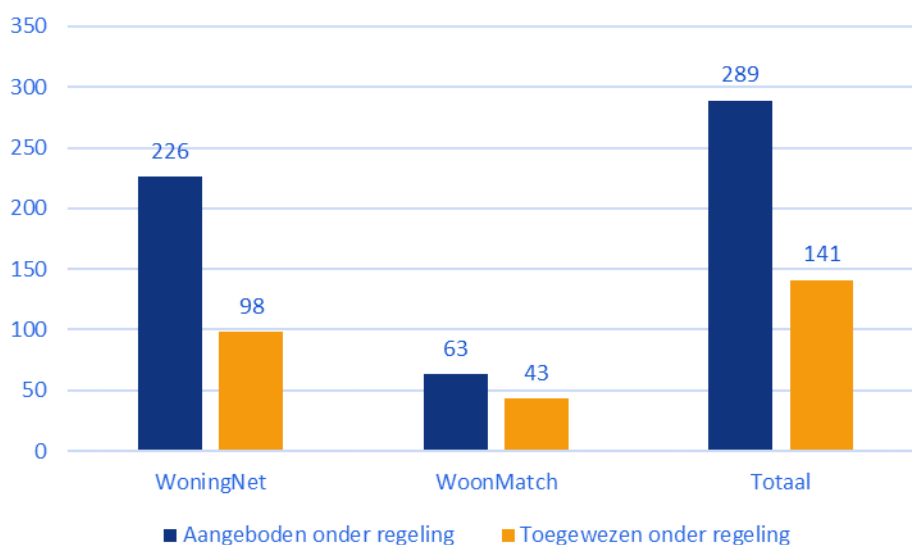
- Bereiken we met de regeling onze geformuleerde doelstellingen?
- Zijn de doelstellingen helder en duidelijk en realistisch geformuleerd?
- Wat levert het kleine gemeenten en corporaties in kleinere gemeenten op om mee te (blijven) doen?
- Werkt de inkomensgrens goed?

### 289 woningen aangeboden, 141 verhuizingen

Zoals te zien in Figuur 1 zijn er in de gehele pilotperiode in totaal 289 woningen aangeboden, waarvan 226 (78%) via WoningNet en 63 (22%) via WoonMatch. Hiermee is het doel van 250 woningen aanbieden via de regeling gehaald.

141 woningen (49%) zijn vervolgens ook via de regeling verhuurd. 98 verhuizingen zijn tot stand gekomen via WoningNet en 43 via Woonmatch. Hoewel WoningNet in absolute aantallen dus belangrijker was voor de toewijzingen via de regeling, was het slaagpercentage van verhuizingen via de voorrangregeling hoger bij WoonMatch (68% versus 43% bij WoningNet). Het slaagpercentage van de gehele regeling is 49%. Er zijn in de pilotperiode 130 verhuissubsidies verstrekt.

*Figuur 1 Aangeboden en toegewezen woningen via de doorstroomregeling (Bron, WoningNet en WoonMatch, 2023, bewerking RIGO)*



### Jaar 1 versus jaar 2

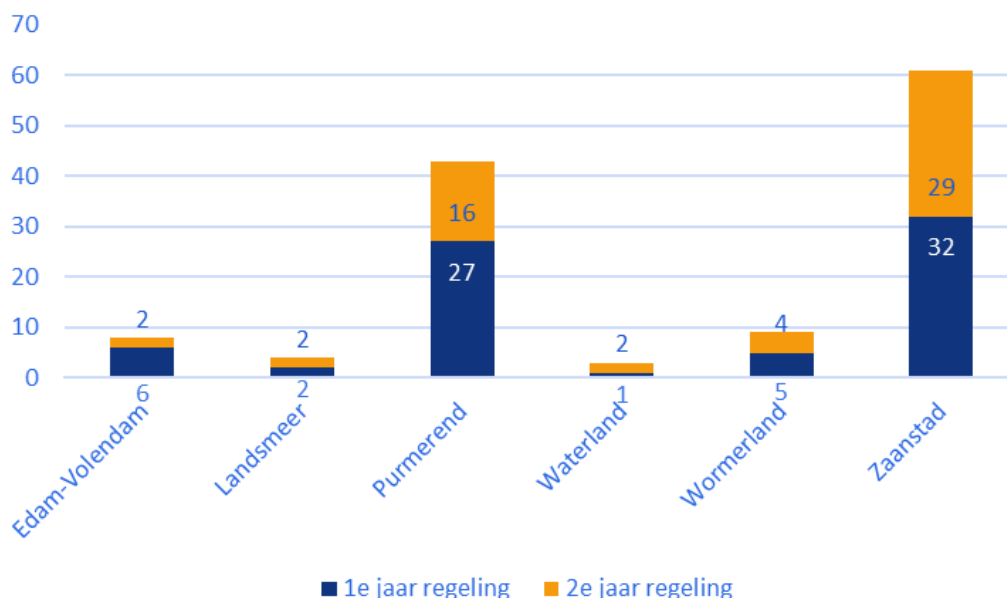


In het tweede jaar van de pilot waren er iets minder verhuizingen (55 toewijzingen) dan in het eerste jaar (75 toewijzingen). De slaagkans (het aandeel aangeboden woningen dat via de regeling verhuurd is) is lager dan in het eerste jaar. Er is geen duidelijke oorzaak aan te wijzen, maar het kan te maken hebben met zogenaamd effect van ‘laaghangend fruit’ in jaar 1, waarbij veel huurders hun kans hebben gezien. Dit effect werd niet zo duidelijk herkend door de experts. Het tegenovergestelde werd wel benoemd, dat verhuizen een lang beslisproces is, zeker voor deze doelgroep. De experts verwachten dat de ‘zaadjes die aan het begin van de pilotperiode geplant’ de komende tijd nog tot verhuizingen zullen leiden.

### Regionale verhuisbewegingen

De regeling is regionaal opgezet, wat het makkelijker maakt tussen gemeenten te verhuizen. Dat gebeurde vooral naar de gemeente Zaanstad of Purmerend als bestemming (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). In tabel 1 is te zien in hoeverre de verhuizingen ook over gemeentegrenzen plaatsvonden. De meeste verhuizingen vonden binnen een gemeente plaats (102 verhuizingen, 78%), de rest is uitwisseling tussen gemeenten (28 verhuizingen, 22%). In vergelijking met de resultaten in de evaluatie na het eerste pilotjaar zijn de regionale verhuizingen iets teruggezaakt (27% in het eerste jaar).

Figuur 2 Aantal verhuizingen naar bestemmingsgemeente (bron: subsidieformulieren gemeente Zaanstad, 2023)



Purmerend is in absolute cijfers een populaire bestemmingsgemeente via de regeling, met ruim een kwart van de verhuizingen van buiten Purmerend. Ook van en naar Edam-Volendam wordt relatief vaak verhuisd.

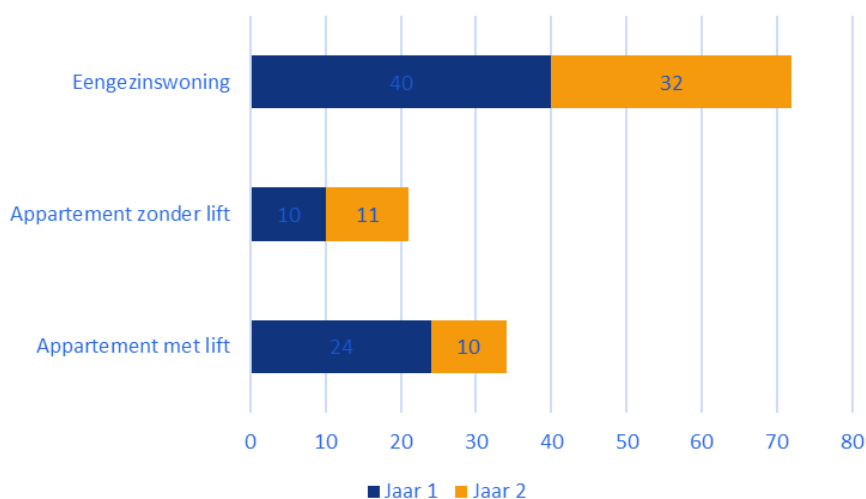
Tabel 1 Aantal verhuizingen van gemeente naar gemeente (bron: subsidieformulieren gemeente Zaanstad, 2023)

		Naar							Eindtotaal
		Edam-Volendam	Landsmeer	Purmerend	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Onbekend	
Van	Edam-Volendam	3		2					5
	Landsmeer		3	1					4
	Purmerend	3		31	1		2	1	38
	Waterland	1		2	2				5
	Wormerland					7	1		8
	Zaanstad	1	1	6		2	56		67
	Onbekend			1			2	1	3
	Eindtotaal	8	4	43	3	9	61	2	130

### Kenmerken oude woning

Aangezien de voorwaarde voor huurbehoud in het tweede jaar van de pilot zijn aangescherpt vergelijken we bij het bekijken van de achtergelaten woningen de twee pilotjaren met elkaar (zie figuur 3). Hier zien we dat er vooral eengezinswoningen worden achtergelaten met de regeling. We zien ook waarschijnlijk het effect van de verandering in jaar 2: het aantal achtergelaten woningen met lift is teruggelopen ten opzichte van het eerste jaar. Hetzelfde is te zien in figuur 4 en figuur 5: het aantal mensen dat groter of in meer kamers is gaan wonen is teruggelopen in het tweede jaar. De nieuwe woningen zijn vooral 2- en 3-kamerwoningen. Dat maakt dat de regeling in jaar 2 scherper bijdraagt aan het doel om ruime woningen beschikbaar te krijgen.

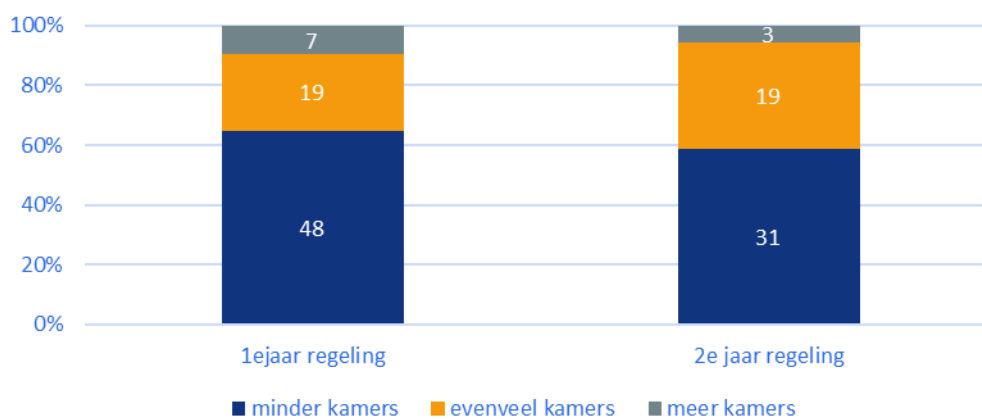
Figuur 3 verhuizingen via de regeling naar woningtype (bron: subsidieformulieren gemeente Zaanstad, 2023)



Figuur 4 verhueringen via de regeling naar woninggrootte (bron: subsidieformulieren gemeente Zaanstad, 2023)



Figuur 5 verhueringen via de regeling naar kameraantal (bron: subsidieformulieren gemeente Zaanstad, 2023)

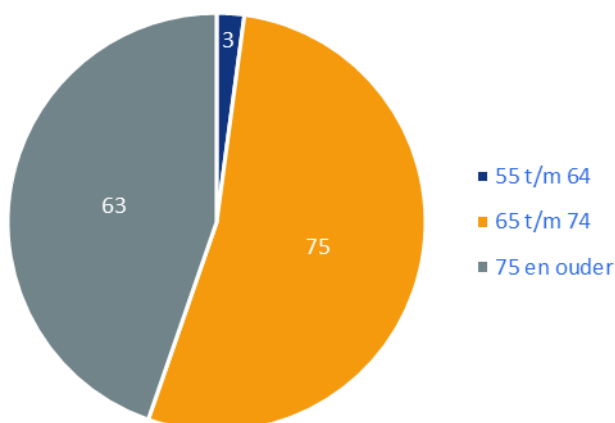


### Profiel doorstromers

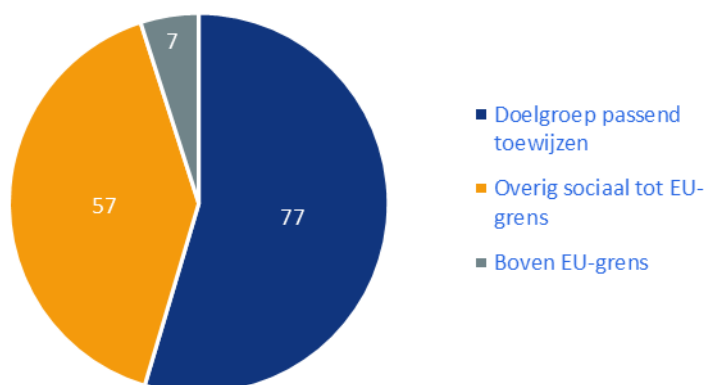
De meeste doorstromers zijn tussen 65 en 74 jaar, maar er zijn ook veel 75+ers die gebruik maken van de regeling (figuur 6). Ook enkele 55- tot 64-jarigen hebben gebruik gemaakt van de regeling, terwijl deze eigenlijk niet aan de voorwaarde voldoen. Dat kan bijvoorbeeld omdat de hoofdhuurder nog geen 65 jaar oud is, maar de medehuurder wel. Ook kan er maatwerk zijn toegepast bij een huurder nét geen 65 jaar oud was. maatwerk.

Verder zijn het vooral alleenstaanden die verhuizen met de regeling. Mensen die tot de doelgroep passend toewijzen behoren zijn vertegenwoordigd in iets meer dan de helft van de toewijzingen, 95% van de toewijzingen behoren tot de inkomenscategorie tot de EU-grens.

Figuur 6 Verhuringen via de regeling naar leeftijdsklasse huurder (bron: WoningNet en WoonMatch, 2023)



Figuur 7 Verhuringen via regeling naar doelgroep (bron: WoningNet en WoonMatch, 2023)



## 2.1 Conclusie doelstellingen

De drie doelen die gesteld zijn bij de regeling 65+ verhuisvoordeel bleken in de groeps gesprekken een zekere mate van hiërarchie te hebben. Het meer **passend wonen voor ouderen** wordt over het algemeen gezien als het belangrijkste doel, maar het **beter benutten van de voorraad ruime woningen via doorstroming** wordt door meerdere experts als minstens zo belangrijk gezien.

In hoeverre de regeling heeft bijgedragen aan het **beperken van de zorgkosten** hebben we in niet gemeten<sup>2</sup>. Over het behalen van deze doelstelling is dus niet zoveel te zeggen, behalve dat de deelnemers aan het gesprek verwachten dat de verhuizingen wel degelijk hieraan bijdragen. En verwacht mag worden dat de komende jaren is deze doelstelling alleen maar urgenter wordt.

In het algemeen heeft de verhuisregeling 141 verhuizingen tot stand gebracht in de twee pilotjaren. Hiervoor zijn 130 verhuissubsidies verleend en daarbinnen is bij 52 tot 64 huishoudens huurbehoud toegepast<sup>3</sup>. De verklaring dat niet iedereen huurbehoud had kan in twee richtingen worden gezocht. Aan de ene kant waren er in het tweede jaar van de pilot een

<sup>2</sup> Met een maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) zou dat mogelijk zijn.

<sup>3</sup> De exacte aantallen zijn niet uit de data te halen.

aantal mensen die door de aanscherping van de voorwaarden niet voor de regeling in aanmerking kwamen. Aan de andere kant laat dit zien dat er ook veel verhuisd wordt naar al goedkopere woningen, waar huurbehoud niet van toepassing is. Dit was het geval in 53 van de verhuizingen. Er is in het algemeen immers verhuisd naar kleinere woningen met minder kamers en een huur meestal onder de aftoppingsgrens.

Dat de regeling regionaal is ingezet lijkt vruchten af te werpen. Ongeveer een kwart van de verhuizingen vond plaats over gemeentegrenzen. Deze zouden mogelijk zonder de samenwerking niet plaats hebben gevonden. De doorslaggevende factor voor deze verhuizingen zijn niet eenduidig. Het is bijvoorbeeld niet zo dat men dat altijd deed om dichter bij familie te zijn (slechts 1 van de 28 verhuizers gaf dit als doorslaggevende reden).

Ook aan de inspanningsafspraken is voldaan, er zijn in totaal 289 woningen via de regeling aangeboden in de twee jaren terwijl er de minimale afspraak 250 was. Wel wekt dit de vraag of waarom het aantal aangeboden woningen ongeveer dubbel zoveel is dan het aantal via de regeling toegewezen woningen. Komend hoofdstuk gaan we hier op in.

Het doel dat minimaal 50% van de doorstromers zonder de doorstroomregeling niet verhuisd zou zijn is kwantitatief niet exact te toetsen. In het volgende hoofdstuk komen we hierop terug.

### 3 Duiding en discussie bij de cijfers

Om de effectiviteit van de regeling goed te kunnen duiden en dus ook inzichtelijk te maken aan welke knoppen er gedraaid kan worden moeten we contextverklaringen meenemen in onze analyse. Naast de data-analyse hebben we twee groepsgesprekken gehouden, die belangrijk waren bij het duiden van de resultaten, het zoeken naar verbeterpunten en reflecteren op de regeling als geheel.

#### 3.1 Effectiviteit van de regeling en de afzonderlijke maatregelen

##### Effect algemeen

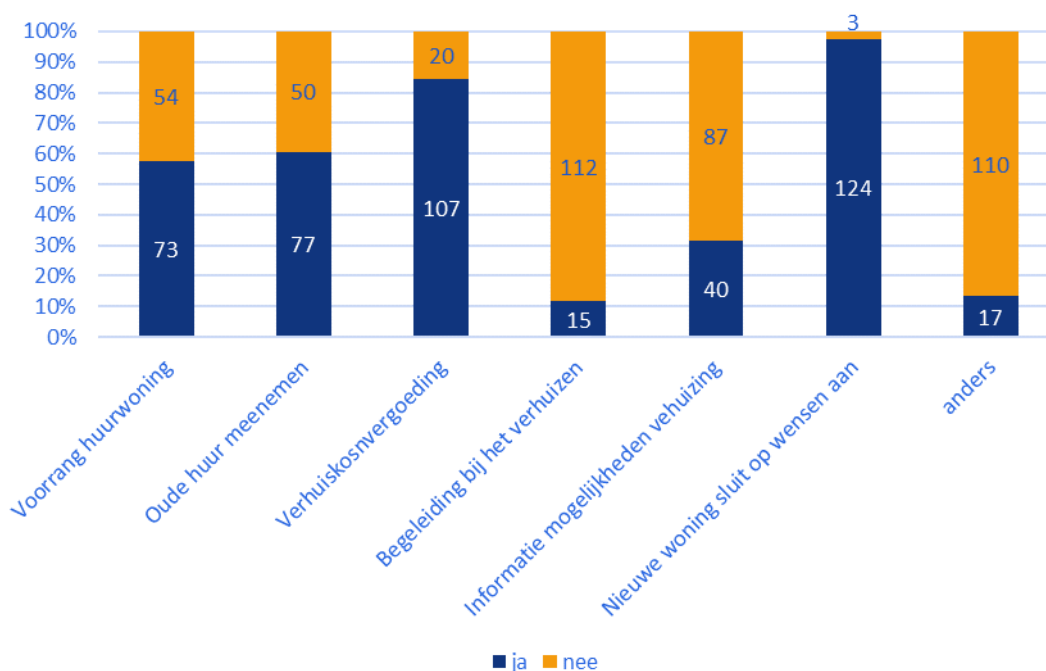
Doel van de regeling was dat minimaal 50% van de doorstromers niet zou zijn verhuisd zonder de regeling. Zo letterlijk is dit niet aan de huurders gevraagd, dus dat is niet precies te zeggen. Maar ook als het hen wél gevraagd was is nog steeds niet met zekerheid te zeggen of het ook echt zo is. Wat men zegt (*stated preference*) en wat men doet (*revealed preference*) komen lang niet altijd overeen en huurders (in eerdere onderzoeken) geven zelf vaak aan ook niet precies te weten wat ze anders hadden gedaan.

We kunnen echter belangrijke informatie halen uit de vraag naar het belang van de verschillende aspecten van de regeling (figuur 9). En welk element daarbij doorslaggevend was (figuur 10)<sup>4</sup>. Dat geeft een goed beeld van het belang van de regeling.

---

<sup>4</sup> Dit laatste betekent niet per se dat de rest *niet* doorslaggevend was. Meerdere factoren kunnen in principe noodzakelijk en dus doorslaggevend zijn, maar de vraagstelling laat dat niet zien. Voor het algemene patroon is dat echter niet bezwaarlijk.

Figuur 8 Factoren en hun invloed op de verhuiskeuze (bron: subsidieformulier gemeente Zaanstad, 2023)



Figuur 9 Doorslaggevende factor voor gebruik van de regeling 65+ verhuisvoordeel (bron: subsidieformulier gemeente Zaanstad, 2023)



Geen van de huurders heeft nul factoren als belangrijk of doorslaggevend genoemd. Positief bekeken heeft de regeling dus bij elke huurder effect gehad, met één factor die doorslaggevend was. Als we iets kritischer kijken zien we dat het aansluiten van de nieuwe woning op de wensen de belangrijkste factor was (waarover verder meer). Zouden deze doorstromers zonder de regeling geen woning hebben gevonden passend bij hun wensen? Dat weten we niet. Of dit per saldo betekent dat minimaal 50% van de huurders zonder de regeling niet verhuisd was blijft dus moeilijk te zeggen. **Op basis van de cijfers, gesprekken en eerdere evaluaties elders met soortgelijk doorstroombeleid vermoeden we dat het in orde van grootte niet (ver) onder de 50% ligt.**

Wat voor de regeling pleit is dat bij de meeste huurders **meerdere factoren meespelen** in de keuze om te gaan verhuizen: de voorrang, de kwaliteit van de nieuwe woning, de huurprijs, de verhuiskostenvergoeding. Tegelijkertijd verschilt dit per huurder: voor de een is de financiële prikkel belangrijk, voor de ander vooral de voorrang, enzovoort. Dat lijkt erop te wijzen dat we **niet 'straffeloos' maatregelen uit het pakket kunnen halen**, zonder het risico dat een deel van de potentiële doorstromers daardoor afhaakt.

Wat we omgekeerd echter niet uit de cijfers halen is welke potentiële doorstromers niet zijn verhuisd, omdat ze wellicht maatregelen misten en het pakket niet voldoende aantrekkelijk vonden. Daar komen we later op terug: hoe zou het beter kunnen?

### Voorrang

De voorrang die huurders met de regeling krijgen wordt door 57% van de huurders belangrijk gevonden, maar slechts 9 doorstromers vonden dit doorslaggevend. Het is echter denkbaar dat de voorrang in werkelijkheid belangrijker is dan de huurders aangeven.

We zien namelijk dat 'een woning passend bij de wensen' veruit het meest werd genoemd. Maar de voorrang kan in veel gevallen wellicht wel de sleutel zijn geweest om überhaupt een kans te maken op die woningen, zonder dat alle huurders dat misschien beseffen. Daarbij geldt dat hoe hoger de kwaliteit van het aanbod is, des te belangrijker het hebben van voorrang wordt.

### Huurbehoud en verhuiskostenvergoeding

Huurbehoud is in 61% van de gevallen van invloed en in 20% van de gevallen doorslaggevend voor de verhuiskeuze. De verhuiskostenvergoeding had in 84% van de gevallen invloed op de verhuiskeuze, maar was in 'slechts' 9% van de gevallen doorslaggevend. Dat suggereert dat de mix van instrumenten verschillende doelgroepen aanboort en dat de instrumenten samen overtuigend zijn – althans voor deze groep. Maar dat met name dan verhuiskostenvergoeding op zichzelf niet heel sterk lijkt.

Puur financieel geldt daarnaast – al weten we niet in hoeverre huurders zo denken – dat huurbehoud meestal al snel 'meer oplevert' dan een eenmalige verhuiskostenvergoeding.

### Het belang van informatie en persoonlijke begeleiding

Het valt op dat de onderdelen informatie en begeleiding relatief weinig genoemd worden, zowel als invloedrijk als doorslaggevend. Voor de huurders die gebruik hebben gemaakt van de regeling was dit blijkbaar niet zo belangrijk. Het kan er echter ook op wijzen dat deze huurders een vrij selectieve groep (het 'topje van de ijsberg') vormen, die op eigen kracht de weg wisten te vinden. 'Daarachter' vermoeden we een groep huurders die we in de regeling nog weinig tegenkomen, maar die juist heel veel baat heeft bij persoonlijke benadering en begeleiding, zoals we dat ook elders in Nederland zien.

Op deze groep was de regeling ook niet per se gericht, en de corporaties en gemeenten hebben andere manieren en regelingen om hen te bereiken.

### Woning sluit aan op wensen

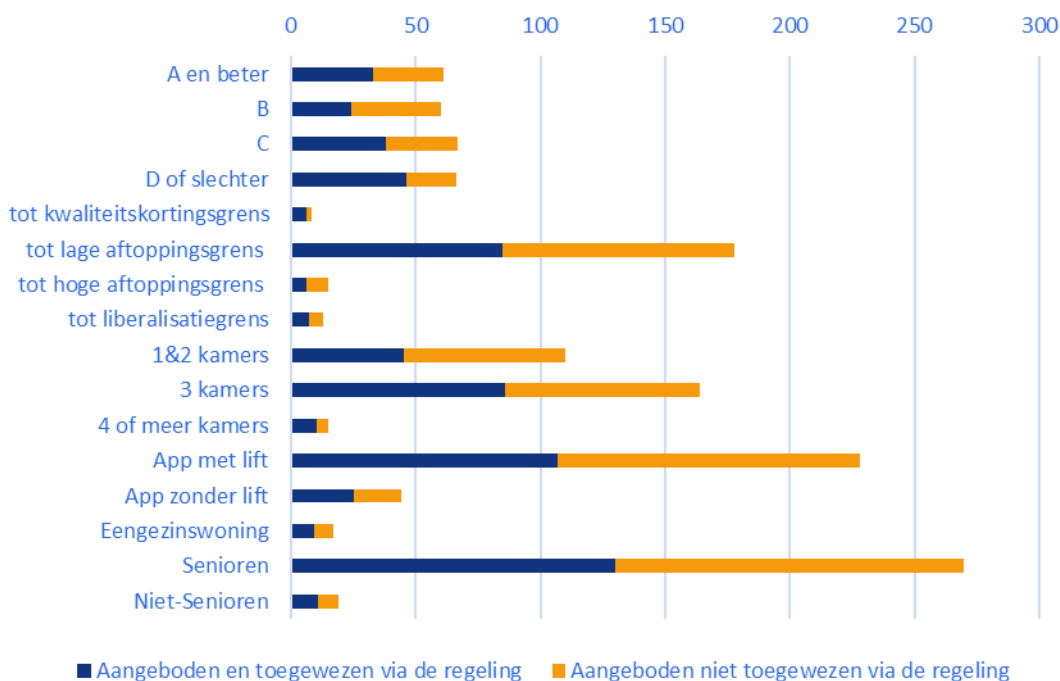
Dat de woning aansluit op de wensen lijkt de belangrijkste factor. Bijna unaniem wordt dit gezien als invloedrijk en ook in 53% van de gevallen was dit doorslaggevend. Het is natuurlijk niet vreemd dat dit zo belangrijk is, omdat dat voor bijna iedereen en altijd geldt. Het laat in elk geval zien dat de kwaliteit van de aangeboden woningen van groot belang is voor het succes van de regeling. Hier gaan we nu verder op in.

### 3.2 Wat is er aangeboden en via de regeling verhuurd?

In figuur 11 zien we de verdeling van de aangeboden woningen naar verschillende kenmerken, waarbij een paar zaken opvallen:

- Het overgrote deel van de woningen heeft een (oorspronkelijke vóór huurbehoud) streefhuur onder de aftoppingsgrenzen.
- Er zijn logischerwijs vooral woningen tot 3 kamers aangeboden, voornamelijk appartementen met lift.
- Het overgrote deel van het aanbod had een seniorenlabel.
- Woningen met diverse energie-labels zijn aangeboden.
- We zien dat ongeveer de helft van het aanbod ook daadwerkelijk is verhuurd via de regeling. De slaagkans van het aanbod om via de regeling verhuurd te worden van de twee pilotjaren is 49%. Deze slaagkans is verder uitgesplitst in figuur 12.

Figuur 10 Totaal aangeboden en toegewezen woningen via de regeling (WoningNet en WoonMatch, 2023)

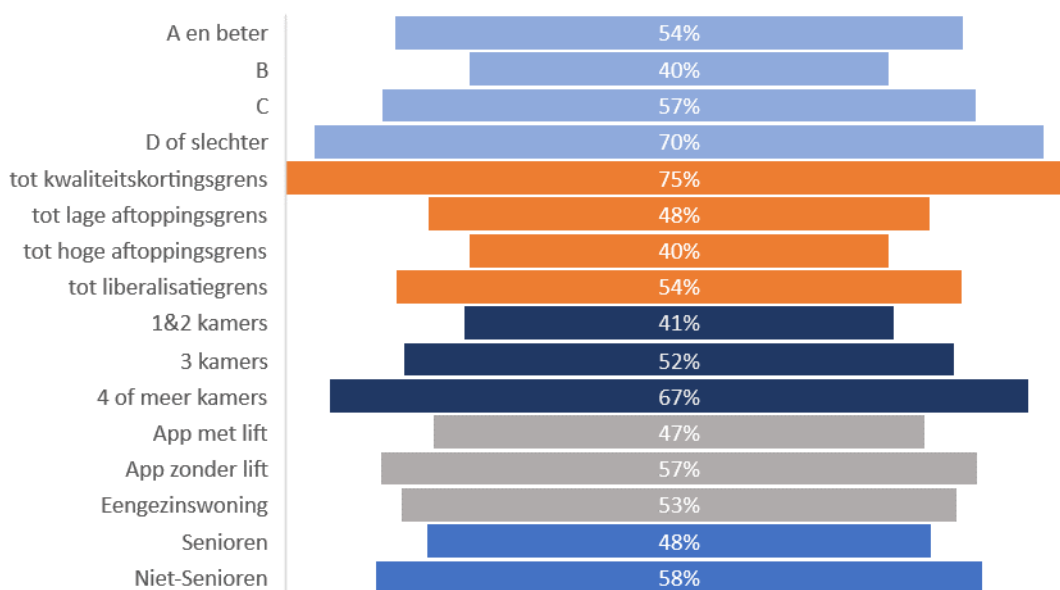


Wat in figuur 12 opvalt is dat de slaagkans eigenlijk niet zo veel varieert. Woningen met 4 of meer kamers en woningen onder de kwaliteitskortingsgrens scoren (begrijpelijk) goed, maar dit zijn er getalsmatig maar weinig. Wel herkenbaar is de vrij lage slaagkans van 1- en 2-kamerwoningen ten opzichte van 3-kamerwoningen. Verder hadden we verwacht dat woningen met een D-label of slechter minder goed zouden scoren, maar die kennen toch een hoge slaagkans. Blijkbaar gaat het hier om gewilde woningen, ondanks een relatief slecht label.

Het laat zien dat andere factoren die we hier niet zien ook van groot belang zijn op de aantrekkingskracht, zoals het type gebouw, de kwaliteit van de omgeving en voorzieningen in de buurt.



Figuur 11 Slaagpercentage van het aanbod (bron: WoningNet en WoonMatch, 2023)



### Waarom dit aanbod?

Bovenstaand patroon is geen gegeven, maar mede het effect van wat de corporaties via de regeling aanbieden en wat niet. In de groeps gesprekken kwamen hiervoor een aantal redenen naar voren:

- De meeste corporaties bieden woningen aan die al een seniorenlabel hebben. De regeling maakt deze woningen extra aantrekkelijk om naar door te stromen. Tegelijkertijd is de ervaring dat senioren-gelabelde woningen weliswaar geschikt zijn voor senioren, maar niet automatisch ook aantrekkelijk worden gevonden – integendeel soms.
- Er worden vooral 3-kamerwoningen en appartementen met lift aangeboden. Dit is logisch en past bij de doelstellingen van de regeling.
- Er wordt hoegenaamd geen nieuwbouw aangeboden via de regeling. Vaak is dit omdat nieuwbouwwoningen duur zijn en huurbedhoud dan een te grote kostenpost wordt gevonden.
- Woningen met een (oorspronkelijke) streefhuur tot de aftoppingsgrens worden relatief vaak aangeboden, terwijl duurdere woningen (waaronder dus nieuwbouwwoningen) bijna nooit werden aangeboden. De corporaties geven aan dat dat te maken heeft met het grote gat tussen de streefhuur en de oude huur van de doorstromer. Hier komen we later op terug. Ook hebben sommige verhuurmakelaars moeite de lage nieuwe huurprijzen uit te leggen aan de andere huurders van vergelijkbare woningen in het complex.

### 3.3 Hoeveelheid aanbod

Naast de kwaliteit van het aanbod is ook het **aantal woningen** dat via de regeling wordt aangeboden van belang. Het aantal woningen dat de corporaties in de twee jaar hebben aangeboden, is 6% van het totale aantal voor verhuur aangeboden woningen. Hoewel dit past bij de inspanningsdoelstellingen, zou het resultaat van de regeling (het aantal verhuizingen) hoger kunnen zijn als er méér wordt aangeboden (mits het slaagpercentage voldoende op peil blijft). Hoe meer woningen worden aangeboden, des te meer potentiële doorstromers en des te groter het maatschappelijk effect. Zowel qua aantal en kwaliteit, wordt er momenteel nog aangeboden ‘met de handrem erop’.

Uit de groepsgesprekken kwam een aantal redenen naar voren waarom het aantal woningen dat via de regeling wordt aangeboden niet veel groter is.

### Concurrentie met andere regelingen en doelgroepen

Zo is de regeling vaak onderdeel van een grotere hoeveelheid instrumenten die een corporatie inzet om doorstroming te stimuleren en verhuizingen te realiseren. De keuze om een woning in de regeling aan te bieden is vaak gekoppeld aan het seniorenlabel, maar ook aan de mogelijkheid van het inzetten van **andere (eigen) regelingen**, zoals voorrang aan ‘eigen’ doorstromers, al dan niet via bemiddeling. Omdat de regeling niet in combinatie met andere regelingen kan worden ingezet moet er dus een afweging worden gemaakt.

Daarnaast speelt voor sommige corporaties de **concurrentie met andere doelgroepen**. Door meer woningen via de regeling 65+ aan te bieden, vissen andere (urgente) doelgroepen achter het net. Althans, dat is het begrijpelijke gevoel in de praktijk met de huidige schaarste aan woningen. Onze stelling is echter dat het voorrang geven aan doorstromers – zelfs boven urgenten – goed mogelijk is. Dit voelt wellicht tegenintuïtief of onrechtvaardig, maar een doorstromer laat immers een woning achter en aan het eind van de keten komt per definitie een woning vrij voor een (urgente) starter of vestiger.

### Huurbehoud en alternatieven

Er zijn ook financiële redenen voor de corporaties om niet méér woningen aan te bieden. De eerste is het huurbehoud, zoals hierboven al genoemd. De vorige evaluatie liet zien dat gemiddeld bij de nieuwe woning het gat tussen de oorspronkelijke streefhuur en de ‘huurbehoudhuur’ kleiner is dan bij de achtergelaten woning het gat tussen de oude huur en de geharmoniseerde nieuwe huur. Oftewel: ook met huurbehoud pakt de verhuizing financieel positief uit.

Desondanks is dit voor corporaties nog onvoldoende reden om meer woningen met huurbehoud aan te bieden. Ze geven aan dat de ‘winst’ tijdelijk is, omdat de oude woning anders ook wel geharmoniseerd zou worden – maar nu een paar jaar eerder. Dit terwijl de nieuwe woning misschien nog jaren langer voor de ‘huurbehoud-huur’ wordt verhuurd. Daarnaast hebben sommige corporaties problemen met de **scheefgroei in de prijs-kwaliteits-verhouding**, die ze zoals gezegd moeilijk kunnen uitleggen aan de andere huurders;

Misschien nog belangrijker is de twijfel of huurbehoud als generieke maatregel zo noodzakelijk is. Meerdere corporaties geven aan dat ze een voorkeur hebben voor alternatieven, zoals:

- Kijken naar **woonlasten** in plaats van alleen de huur. De energiestaat van de nieuwe woningen is meestal beter<sup>5</sup>, ook doordat deze meestal kleiner is en de oude woning vaak minder onderhoud heeft gehad om de energiestaat te verbeteren. Vaak compenseert ook een hogere huurtoeslag een deel van het gat. Een woonlastenbenadering is voor huurders wel iets ingewikkelder. Dat maakt het cruciaal maakt om hen – bijvoorbeeld via een ‘kassabon van oude en nieuwe woning’ – hier goed in mee te nemen.
- Werken met **gewenning** in plaats van behoud van huur of woonlasten. De huurder beweegt dan in stappen naar een hoger bedrag, bijvoorbeeld in drie jaar. En dit alleen als het gat in woonlasten groter is dan bijvoorbeeld €50.
- **Maatwerk** in plaats van generieke toepassing. Vaak zijn hogere maandlasten geen belemmerende factor, wat sommige corporaties ‘zonde van het geld’ vinden. Voor de

---

<sup>5</sup> We hebben hier geen exacte cijfers over, maar dit is de breed gedeelde ervaring.

huurders waar het wel een probleem is kan dan maatwerk worden geleverd. Nadeel is dat de regeling hierdoor minder transparant wordt en enig risico op willekeur.

Desgevraagd geven een aantal corporaties aan dat hier een kans ligt en een belangrijke strategische keuze gemaakt moet worden: **een alternatief voor generiek huurbehoud zou hen de ruimte bieden om (veel) meer woningen via de regeling aan te bieden.**

### Mutatiekosten

Een andere financiële factor waar corporaties tegenaan lopen zijn de **hoge kosten voor mutatieonderhoud** bij de woningen die doorstromers achterlaten. De woningen zijn lang bewoond en er moet dus meestal veel gebeuren, met mutatiekosten van regelmatig € 40.000 en hoger. Het zijn kosten die uiteraard sowieso een keer komen. Maar het succes van de verhuisregeling leidt dan tot méér van dit soort mutaties per jaar en dus een mogelijk kasstroomprobleem. Bovendien betekent een eerdere verhuizing dankzij de regeling dat de kosten niet nog verder oplopen, zeker als er geen aanpassingen of traplift meer hoeven te worden aangebracht.

Onderstaande rekenvoorbeeld van Parteon laat zien dat de hogere mutatiekosten geen reden hoeven te zijn om het aanbod te beperken.

#### Rekenvoorbeeld Parteon

Voor Parteon is van belang dat het stimuleren van doorstroom geen negatief effect heeft op de rentedekkingsratio. De uitgaven moeten dus goed in verhouding staan tot de inkomsten. Het Onderstaand rekenvoorbeeld laat zien dat dat kan.

#### Uitgaven mutatieonderhoud, capaciteit en tegemoetkoming woonlasten

De kosten voor mutatieonderhoud hangen sterk samen met de woonduur en zijn bij Parteon voor eengezinswoningen als volgt opgebouwd:

Oudere huurders die Parteon actief helpt om te verhuizen hebben een gemiddelde woonduur van dertig jaar. De gemiddelde mutatiekosten voor de groep huurders met een woonduur tussen 25 en 35 jaar zijn ongeveer € 12.000. Omdat de onderhoudskosten naar verwachting verder toenemen doen we voor dit rekenvoorbeeld een opslag van 20%, wat neerkomt op een gemiddelde van € 14.400.

Daarnaast zijn er kosten voor de extra inzet voor capaciteit. Deze schatten we op € 1.000 extra per verhuizing om huurders actief te kunnen begeleiden. Als laatste houden we rekening met het financieren van maatregelen om de verhuizing te stimuleren, zoals woonlastengewenning. Deze schatten we in op gemiddeld € 1.600 per verhuizing. In totaal zijn de kosten voor één verhuizing € 17.000.

Als Parteon hiervoor een lening aantrekt tegen 3% rente (het rentepercentage dat corporaties gebruiken voor de meerjarenbegroting 2024), ontstaat er een extra rentelast van € 510 per jaar. Omdat de rentedekkingsratio (ICR) niet onder 1,4 mag komen moeten de inkomsten stijgen met minimaal ( $€ 510 \times 1,4 =$ ) € 714 per jaar, afgerond € 60 per maand.

#### Inkomsten

Als het gaat om het stimuleren van doorstroming zien we dat er veel eengezinswoningen vrij komen. Parteon heeft meer dan 2.600 eengezinswoningen, waarvan de hoofdhuur 65 jaar of ouder is. Gemiddeld ligt de netto huur van deze woningen € 154 per maand lager dan de streefhuur bij een nieuwe verhuring. We verwachten echter dat huurders met de meest gunstige prijs-kwaliteitverhouding minder vaak verhuizen met een verhuisregeling. Ook maken we het bijvoorbeeld mogelijk om te verhuizen vanuit een meergezinswoning zonder lift (waar

het verschil tussen netto huur en streefhuur veel kleiner is). We nemen in dit rekenvoorbeeld daarom een afslag van zo'n 20%. Dan stijgen de huurinkomsten met € 123 per maand.

**Conclusie:** de extra opbrengsten wegen op tegen de uitgaven en hebben een positief effect op de rentedekkingsratio.

### **Tweede schakel**

Parteon stuurt op verlengde verhuisketens. Daarom is onze inzet dat woningen die met 65+ Verhuisvoordeel vrij komen zoveel mogelijk worden verhuurd aan een Zaanse doorstromer. Dit kan een extra motivatie zijn voor oudere huurders om te verhuizen, maar verbetert ook de huurinkomsten. De maatregel zou Parteon willen inzetten met extra voorrang voor gezinnen die nu te krap wonen én voor huurders die een woning met doorstroompotentie achterlaten.

### **Verhuiskostenvergoeding en alternatieven**

In de gesprekken (en in figuur 10) kwam naar voren dat de verhuiskostenvergoeding vaak door huurders werd gezien als iets fijns achteraf, of een steuntje in de rug maar niet als doorslaggevende reden om te verhuizen. Ook hier hebben we gesproken over mogelijke alternatieven:

- Een **lagere verhuiskostenvergoeding**. Als de verhuiskostenvergoeding niet zo belangrijk is, kan het bedrag misschien ook naar bijvoorbeeld € 500. De vraag is of daardoor veel potentiële doorstromers zouden afhaken. Als het regionale of gemeentelijke budget vaststaat, kan het bedrag bovendien over meerdere doorstromers verdeeld worden voor het 'geld op is' – áls men door zo'n financiële bril naar de regeling wil kijken.
- Omgekeerd kan betoogd worden dat er een **hogere verhuiskostenvergoeding** moet komen. Zo geven een aantal huurdersvertegenwoordigers aan dat een vergoeding zoals in Amsterdam (tussen € 4.000 en € 6.200) pas écht aantrekkelijk is. Het is niet goed mogelijk aan te geven hoeveel extra doorstromers dat zou verleiden. Wel zou het een stevige financiële verhoging van het budget vereisen – waarvan we weten dat het bij een substantieel deel van de huurders niet noodzakelijk is.
- Net als bij huurbehoud of -gewenning is **maatwerk** een optie, voor huurders die het echt nodig hebben. Ook hier is het nadeel dat de regeling aan eenduidige communicatie inboet en dat de gemeente moet bedenken wie wanneer in aanmerking komt voor dat maatwerk;
- Een andere vorm van verhuiskostenvergoeding die we hebben besproken is om het bedrag te koppelen aan de gemiddelde **kosten van een verhuizing**. In het verlengde hiervan is het denkbaar om niet zozeer de nadruk op een bedrag te leggen, maar (ook) de mogelijkheid te bieden voor **ontzorgen via een verhuisservice**: 'wij betalen het verhuisbedrijf'. We weten uit ervaring dat deze doelgroep vaak enorm opziet tegen het regelen van een verhuizing en alles wat erbij komt kijken. Een variant hierop kan zijn dat de huurder **zelf kan kiezen**: een vast bedrag, hulp bij verhuizen of bijvoorbeeld hulp bij schilderen of vloeren leggen<sup>6</sup>. De uitvoering hiervan zou de vorm aannemen van een samenwerking met bijvoorbeeld een verhuisbedrijf, waarbij de gemeente en/of de corporatie de huurder doorverwijst en een vast bedrag meebetaalt. Een dergelijke regeling vraagt om nadere uitwerking in voor elke partij duidelijke spelregels en met overzichtelijke administratieve lasten.

---

<sup>6</sup> Dat zou bijvoorbeeld kunnen via een leerwerkbedrijf, zoals Parteon al samenwerkt met Werkom.

### 3.4 Andere knoppen

Om te zorgen dat er meer via de regeling wordt verhuurd zijn andere ‘knoppen’ mogelijk om de regeling anders in te richten, en die we hebben besproken.

#### Leeftijdsgrens verlagen?

Een expliciete vraag is of de leeftijdsgrens verlaagd kan worden van 65 naar 55. De potentiële doelgroep wordt dan groter. Zo kan de groep die kan reageren worden uitgebreid.

Uit de gesprekken kwam naar voren dat de verschillende grenzen die in verschillende regelingen worden aangehouden soms verwarrend kunnen zijn en dat er ook signalen van interesse in de regeling is onder de groep 55-64-jarigen. Deze mensen vallen nu buiten de boot voor de regeling. Verlagen van de leeftijdsgrens zou dus kunnen leiden tot meer verhuizingen, met name door de voorrang die deze groep dan kan gebruiken. Ook is het seniorenlabel in veel gemeenten al 55+, dus zorgt de leeftijdsverlaging tot meer eenduidigheid.

Mogelijk nadeel kan zijn dat dit verdringend werkt voor de 65-plussers. De vraag is of de animo onder 55-plussers zo groot is dat er werkelijk verdringing optreedt. Bovendien hebben de 65-plussers doorgaans veel inschrijftijd en we verwachten dat dit effect daarom klein zou zijn. En de vraag is of er überhaupt verdringing optreedt, of dat het leidt tot een hoger slaagpercentage bij aanbieding via de regeling en dus méér doorstromers. In dat geval geldt per saldo dat de animo wellicht beperkt is. Maar ‘baat het niet schaadt het niet’: elke extra doorstromende 55-plusser is winst.

De leeftijdsverlaging zal naar verwachting niet veel bijzondere andere financiële consequenties hebben. Meer verhuizingen bij deze groep leidt tot vaker het maken mutatiekosten, maar zoals eerder genoemd ook vaker de bijbehorende harmonisatie. Bij 55-plussers geldt dat de mutatiekosten gemiddeld lager zijn dan bij 65-plussers, maar dat ook de harmonisatieruimte gemiddeld wat lager is.

Sowieso geldt dat voor welke leeftijdsgrens gekozen wordt, het voor de communicatie goed is als deze **zoveel mogelijk dezelfde leeftijdsgrens** is: in de verschillende gemeenten, bij de verschillende corporaties en verschillende regelingen.

#### Doelgroep verruimen?

De discussie over de leeftijdsgrens roept de vraag op welke doelstelling we het belangrijkste vinden. Als het erom gaat vooral senioren te helpen, dan is het leggen van een leeftijdsgrens logisch. Wanneer het vooral gaat om het doorstroomeffect op ruime woningen, dan is het goed mogelijk überhaupt **geen leeftijdsgrens** te hanteren. In de praktijk gaat het uiteraard vooral om senioren, maar waarom zouden we niet ook de (kleinere) groep ruim wonende huishoudens stimuleren te verhuizen?

#### Communicatie en persoonlijke begeleiding

In hoofdstuk 2 zagen we dat informatie en persoonlijke begeleiding bij het zoeken niet vaak worden genoemd als cruciaal. Maar zoals gezegd is de ervaring dat we hier naar het ‘topje van de ijsberg’ kijken. We vermoeden – en zo werd in het gesprek ook aangegeven – dat een grote groep huurders juist gebaat is bij persoonlijke begeleiding, zoals we ook elders in het land zien. Voor hen geldt dat die persoonlijke benadering niet ‘passief’ moet worden aangeboden als ze zich hebben aangemeld, maar dat ze juist **actief worden opgezocht**. Dat is vaak nodig om het gesprek over het ouder worden en eventueel verhuizen überhaupt te beginnen.

Hier zijn wooncoaches of doorstroommakelaars cruciaal. Zij kunnen rustig en laagdrempelig het gesprek voeren en huurders verder helpen, ook al kan dat proces lang duren, wordt er lang niet altijd verhuisd en dat hoeft ook niet per se.

Bottleneck hier is de beperkte personele capaciteit. Daarom is het belangrijk te zien of ook hulp uit andere hoek kan komen: vanuit de medehuurders, gemeente, vrijwilligersorganisaties, zorg- en welzijn, of financiële hulp vanuit de provincie.

### Tevredenheidsgarantie

Een van de redenen om niet te verhuizen als sociale huurder is dat de inschrijftijd weer op nul komt te staan. Ook omdat dit de ‘laatste echte verhuizing’ is wil je zeker weten dat dit een goede keuze is voor je je ‘kapitaal aan inschrijfjaren verzilvert’ en straks niet meer weg kan.

Een deel van die koudwatervrees kan worden weggenomen door huurders een **tevredenheidsgarantie** te bieden. Als men echt ongelukkig is in de nieuwe woning is bemiddeling naar een andere woning mogelijk. Er zijn corporaties elders in het land dit impliciet al bieden, maar het zou sterk zijn dit juist expliciet te melden. En omdat deze groep niet ‘voor de lol verhuist’ verwachten we niet dat er veel misbruik gemaakt wordt van zo’n garantie.

Een meer ingrijpende variant van deze tevredenheidsgarantie is het invoeren van (gedeeltelijk) **behoud van inschrijfduur** in de woonruimteverdeling<sup>7</sup>. Dat heeft echter aanzienlijk meer voeten in de aarde en is op korte termijn niet even in te voeren.

### Houdbaarheid WMO

Een laatste discussie die vaker op tafel komt is dat de stijgende zorgkosten en het personele tekort in de zorg betekent dat zorg aan huis steeds lastiger wordt te leveren. Verhuizen naar een complex waar dit beter en efficiënter kan wordt steeds belangrijker. Ook ontstaat de discussie of WMO-voorzieningen zoals een traplift nog standaard geplaatst moeten worden als verhuizen een betere mogelijkheid is. Het raakt aan de keuzevrijheid van de doelgroep, maar zal een steeds grotere rol spelen en vraagt dus om een opvatting en beleid.

## 4 Advies: de handrem eraf

In de voorgaande hoofdstukken zijn verschillende opties, verbeteringen en veranderingen al aan bod gekomen. In dit laatste hoofdstuk brengen we dit samen tot een advies.

### 4.1 Behouden van de kern

Ons voornaamste advies is om door te gaan met de regeling. De doelstellingen van de regeling zijn **maatschappelijk te belangrijk** om hier geen goede, gezamenlijke en duidelijke regeling voor te bieden. De maatschappelijke behoefte zien we terug in het **Burgerakkoord**, waarin – met stip het eerste speerpunt – gemeenten en corporaties worden opgeroepen senioren te verleiden met een aantrekkelijke aanbod. Om de regeling te behouden moet deze worden ingebed in de huisvestingsverordeningen van de deelnemende gemeenten.

---

<sup>7</sup> Dit geldt in de regio Arnhem-Nijmegen en in Utrecht geldt sinds enkele jaren 75% behoud inschrijfduur.

Ook is het van belang om de **kern van de regeling** te behouden. Dat wil zeggen: de vier maatregelen zijn typen maatregelen die wat ons betreft in elk doorstroompakket een plek moeten hebben. Wel adviseren we de vorm van de financiële maatregelen aan te scherpen.

We adviseren om de regeling **regionaal in alle gemeenten te blijven inzetten**. In kleine gemeenten gaat het weliswaar maar om kleine aantallen, maar omgekeerd geldt dat elke (extra) verhuizing die de regeling oplevert juist dan aantikt. Ook zien we dat in twee jaar ongeveer 20% van de verhuizingen tussen gemeenten. Dat is zeker voor senioren opvallend veel en een duidelijke eenduidige regeling helpt daarbij – we zouden deze verhuizingen niet willen missen.

## 4.2 Verbetering van de regeling op onderdelen

Teruggrijpend op het vorige hoofdstuk zien we verschillende mogelijkheden om de werking van de regeling te verbeteren. Dit is afhankelijk van wat precies de doelgroep en de doelen zijn. Een specifieke senioren groep die echt overtuigd moet worden om passend te gaan wonen of bredere doorstroming waarbij passend wonen ook een motivatie op zich is om te verhuizen? We gebruiken bij het kijken naar de mogelijke verbeteringen als kapstok naar (onze variant) van de ladder van Platform31. De ervaring is namelijk dat doorstroming bij deze doelgroep op verschillende aspecten om goede maatregelen vraagt.

Het gaat over:	Wat is er nu	Aanbeveling
<b>Info, begeleiding, ontzorgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondersteuning door de woningcorporaties bij het zoeken naar een woning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actiever opzoeken en begeleiden van de doelgroep door wooncoaches</li> <li>Stevige campagne bij doorzetten regeling</li> </ul>
<b>Aanbod in beeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschillende regelingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer aandacht voor de regeling, concurrentie met andere regelingen weghalen</li> </ul>
<b>Aantrekkelijk aanbod</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voornamelijk seniorenwoningen in aanbod</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer woningen met regeling aanbieden</li> <li>Woningen met hogere kwaliteit bieden, ook nieuwbouw</li> </ul>
<b>Voorrang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor kleine 65+ huishoudens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leeftijdsgrens verlagen naar 55+ of helemaal afschaffen</li> <li>WRV: discussie starten over voorrang doorstromers boven urgenten</li> </ul>
<b>Financiële hulp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurbehoud</li> <li>Verhuiskostenvergoeding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurbehoud omvormen tot woonlastengewenning (of huurgewenning of woonlastenbehoud)</li> <li>Verhuiskostenvergoeding omvormen tot mogelijkheid voor verhuisservice</li> </ul>
<b>Met een gerust hart verhuizen</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tevredenheidsgarantie bij verhuizen</li> </ul>

We lichten de aanbevelingen hieronder toe.

### Aanbevelingen die relatief snel kunnen worden ingevoerd

- De huidige doorstromers in de regeling hebben grotendeels ‘zichzelf gered’, maar een we adviseren het **actief benaderen** van de groep die een persoonlijke begeleiding door (bijvoorbeeld) een wooncoach nodig heeft en die grotendeels de regeling nog niet eens zal kennen. We beseffen dat dit personele inzet vraagt die er niet vanzelf is en dat de afstemming van de begeleiding tussen acht corporaties een uitdaging is (maar die elders in het land ook plaatsvindt);
- Tegelijkertijd is het zaak **bekendheid over de regeling** langs alle kanalen te blijven vergroten: via websites, huurderskrantjes, radio en tv, in het trappenhuis, via de buurbeheerders en woonconsulenten, sociale wijkteams, buurthuizen etc. Ook bij de corporaties intern kan er meer aandacht aan de regeling worden besteed, zodat in elk geval de communicatie met huurders eenduidig is;
- We adviseren de corporaties om **(veel) meer woningen aan te bieden** in de regeling en ook een **diverser aanbod met meer kwaliteit**. Niet enkel seniorencomplexen en bij voorkeur ook nieuwbouw, mits passend uiteraard. Te denken valt aan een ‘ja-tenzij-benadering’. Ter vergelijking: elders in Nederland worden alle voor de doelgroep passende woningen met voorrang aangeboden, in plaats van de 6% nu.
- We adviseren om de **leeftijdsgrens te verlagen naar 55**. We verwachten – zeker als meer wordt aangeboden – dat 65-plussers hier geen last van hebben. De animo onder 55-plussers is misschien niet groot, maar elke extra doorstromer is winst.
- We adviseren om expliciet een **tevredenheidsgarantie** aan te bieden, als extra gemoedsrust om te verhuizen.

### Aanbevelingen die om uitwerking vragen

- Een groter aanbod wordt ook financieel beter mogelijk in combinatie met het advies om in plaats van huurbehoud over stappen op **woonlastengewenning**, inclusief goede uitleg (kassabon). We verwachten dat een klein deel van de huurders hierdoor afhaakt omdat het financieel minder gunstig is, maar dat daar een grotere winst tegenover staat als het aanbod groter wordt. Alternatieven zouden kunnen zijn overstappen op **huurgewenning** (extra duidelijkheid voor de huurder), of **woonlastenbehoud** (gericht op het reële verschil in woonlasten).

#### Huurbehoud en woonlastengewenning

Huurbehoud wordt ook toegepast in de regio Utrecht, Zuid-Kennemerland/IJmond en in Amsterdam. Vaak is ook hier nieuwbouw uitgesloten.

In Amersfoort en Eemnes bieden de corporaties woonlastengewenning. Dit is bedoeld voor huurders die er na verhuizing naar een meer passende woning in woonlasten op achteruit gaan. Wanneer de totale woonlasten van de nieuwe woning meer dan 50 euro hoger liggen dan de oude woonlasten, geven de corporaties drie jaar lang een stapsgewijze korting op de nieuwe huurprijs.

- We adviseren om de verhuiskostenvergoeding om te zetten in een keuze tussen de vergoeding en gebruik van een **verhuisservice** die helpt bij het ontzorgen, bijvoorbeeld een ‘tegoedbon’. Hierbij kan gedacht worden aan een samenwerking met een tussenpartij waarbij de gemeente als doorverwijzer dient en er een vast bedrag per verhuizer wordt afgesproken. De tussenpartij biedt vervolgens de opties waaruit de woningzoekende kan kiezen, van schilderen tot het verhuizen zelf. We vermoeden namelijk dat er meer huurders zijn die behoefte aan ontzorging hebben dan aan een



geldbedrag. Dat biedt binnen duidelijke kaders ruimte voor maatwerk, afhankelijk waar de woningzoeker behoefte aan heeft.

### Ter overweging

- Verder adviseren we om te overwegen de regeling **uit te breiden voor alle** ruim wonende huurders. De nadruk komt dan meer op doorstroming in brede zin te liggen (Van Groot naar Beter) dan puur op senioren, waarbij het overgrote deel van de doelgroep nog steeds uit senioren zal bestaan.
- We adviseren te verkennen of het zinvol is in de woonruimteverdeling doorstromers (mits passend) **altijd voorrang te geven, zelfs boven urgenten**. Dat is misschien tegenintuïtief en politiek gevoelig, maar elke doorstromer laat immers een woning achter waardoor aan het eind van de keten altijd een (urgente) starter of vestiger aan de beurt is, maar waardoor méér huishoudens kunnen verhuizen.
- Een andere overweging is om de **zorgkosten** die dankzij de regeling bespaard worden explicieter in kaart te brengen. De ‘lusten en lasten’ van de verhuisregeling landen immers op verschillende plekken, dus inzicht in die besparing zou kunnen helpen bij het nog scherper in beeld brengen van de bredere maatschappelijke kosten en baten van doorstroming.

### Opschalen regeling

Overkoepelend advies is om met behulp van bovenstaande maatregelen de regeling **op te schalen en daarmee het aantal doorstromers proberen te vergroten**. Doelstelling van de regeling was om 100-300 woningen aan te bieden. De inzet van de regeling is hierop afgestemd en feitelijk gemaximeerd in aantallen en subsidie. Gezien het belang van doorstroming is het zonde om het aan de voorkant te veel te beperken in beschikbare middelen, aantal aangeboden woningen en de kwaliteit van die woningen.

Ons advies is om niet van tevoren impliciet of expliciet een beperkt aantal verhuizingen als ‘maximum’ te hanteren, maar op te schalen en in te zetten op een groter aanbod woningen. De gemeenten moeten in dat geval bepalen hoe dat in de begroting op te nemen, met al dan niet maximering van het budget.

Opschalen van de regeling betekent niet per se dat het daarmee geheel in plaats moet komen van andere, eigen (voorrangs)regelingen van corporaties en gemeenten. Het kan **complementair** zijn voor huurders op wie de regeling net niet van toepassing is, of voor wie het net niet aantrekkelijk is kunnen zo ook geholpen worden. Wel is het zaak om goed te kijken naar hoe regelingen zicht tot elkaar verhouden en waar mogelijk regelingen te stroomlijnen of samenvoegen. Huurders moeten door de bomen het bos kunnen blijven zien.

Ook vraagt wijzigen van de regeling om aanpassing van de **huisvestingsverordening**. Daarbij geldt dat de doorstromers onder de labeling van (maximaal) 50% voor lokale/regionale voorrang vallen.

Tot slot: bovenstaande adviezen zijn gebaseerd op de gesprekken met experts, en onze ervaringen tot nu toe. Hoe huishoudens daarop in de praktijk reageren is altijd afwachten en veranderingen in de woningmarkt en woonbeleid kunnen van grote invloed zijn. Garanties voor succes zijn er niet, en daarom is het belangrijk om de regeling steeds gezamenlijk **te blijven monitoren, evalueren** en waar nodig bij te stellen.

RT&O