

# Evaluatie 65+ doorstroomregeling Zaanstreek/Waterland

Onderzoek en Statistiek gemeente Zaanstad



## Inhoud

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| 1   | Samenvatting en aanbevelingen.....              | 3  |
| 2   | Regeling en procesbeschrijving .....            | 5  |
| 3   | Evaluatie: cijfers en ervaringen.....           | 7  |
| 3.1 | Woningaanbod en verhuisbewegingen.....          | 7  |
| 3.2 | Financiële gevolgen corporaties positief.....   | 11 |
| 3.3 | Passendheid van de woning .....                 | 12 |
| 3.4 | Subonderdelen van de regeling, wat werkt? ..... | 14 |
| 3.5 | Communicatie.....                               | 15 |
| 3.6 | Techniek.....                                   | 18 |
| 4   | Onderzoeksverantwoording.....                   | 19 |

# 1 Samenvatting en aanbevelingen

In juli 2021 is gestart met de doorstroomregeling 65+ Zaanstreek/Waterland. In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken na 9 maanden te evalueren. Deze evaluatie bevat een procesbeschrijving, een kwantitatieve en een kwalitatieve evaluatie die hieronder wordt samengevat met enkele aanbevelingen mocht er een vervolg komen van de regeling.

## **samenvatting**

- Tussen juli 2021 en eind maart 2022 zijn 101 woningen aangeboden onder de regeling. Hiervan zijn 60 woningen verhuurd via deze voorrangsregeling. Tot 2 mei 2022 zijn er 57 verhuissubsidies verstrekt.
- Verhuisbewegingen via de voorrangsregeling zijn vooral binnen de eigen gemeente, maar 3 op de 10 is regionaal.
- De helft van de achtergelaten woningen is een eengezinswoning, een derde deel van de verhuisden laat een appartement met lift achter.
- Het aantal toewijzingen aan 65+ers is voor en na de voorrangsregeling gelijk.
- De financiële gevolgen voor corporaties zijn, in ieder geval op de korte termijn, positief. Het positieve verschil tussen de oude huur en de streefhuur (of huurtoename) van de oude woning is groter dan de negatieve huurkorting (na huurbehoud) op de nieuwe woning. Als de voorrangsregeling er niet was geweest, waren de financiële gevolgen voor corporaties waarschijnlijk minder positief.
- De helft van de geïnterviewde verhuisde senioren zou niet verhuisd zijn zonder de doorstroomregeling.
- Het huurbehoud gaf bij veel huurders de doorslag om te verhuizen.
- Het huurbehoud weerhoudt sommige corporaties ervan om duurdere en waarschijnlijk kwalitatief betere woningen aan te bieden.
- De communicatiewerkgroep heeft meerdere kanalen en methoden ingezet om de doelgroep te bereiken. Persoonlijke verhalen en inspelen op de twijfel die er leeft werkt goed.
- Het technische proces voor het zoeken van een woning via de regeling verschilt tussen WoningNet en Woonmatch. Waarbij men zich in WoningNet expliciet moet aanmelden voor de regeling zijn in Woonmatch alle 65+ers aangemeld. Dit zorgt soms voor enige onduidelijkheid bij de woningzoekenden.
- Dat geldt ook voor het aanvragen van de verhuissubsidie. Het digitale formulier hiervoor bleek door geen van de senioren zelfstandig in te vullen. Hiervoor komt binnenkort wel een beter (digitaal) alternatief in de plaats.

## **doelstellingen regeling voor het eerste jaar**

1. 65+ers kunnen langer zelfstandig wonen door naar meer passende woonruimte te verhuizen;
2. Doorstroming binnen de woningvoorraad beter te benutten;
3. Woongerelateerde zorgkosten voor ouderen en gemeenten te verminderen.
4. Partijen maken zich sterk om in één jaar gezamenlijk 150 sociale huurwoningen voor de regeling aan te bieden en deze woningen te verhuren aan de doelgroep van de regeling.
5. Partijen streven ernaar dat minimaal 50% van de doorstromers zonder de doorstroomregeling niet verhuisd zouden zijn.

## **conclusie**

1. Uit de gesprekken met verhuisde 65+ers via de regeling blijkt dat zij vaak van een woning met trap naar een appartement met lift verhuizen of dat zij dichterbij familie gaan wonen. Dit lijkt daarmee bij te dragen aan de doelstelling 'langer zelfstandig thuis wonen'.
2. De helft van de via de regeling achtergelaten woningen is een eengezinswoning; 13% van de verhuisde 65+ers via de regeling laat een appartement met trap achter. Dit bevordert de doorstroming binnen de woningvoorraad
3. Het is onduidelijk en niet goed te meten wat de impact is van deze regeling op de zorgkosten voor ouderen en gemeenten.
4. Bij de meeste deelnemende corporaties zit het aanbod van woningen via de regeling op het verwachte niveau. Bij enkele corporaties blijft het aanbod achter. De verwachting is dat de afspraak om 150 woningen aan te bieden gehaald gaat worden.

5. Hoewel het (nog) om kleine aantallen gaat en er geen toename te zien is in verhuisbewegingen onder 65+ers, blijkt uit interviews met verhuisde 65+ers dat de helft zonder doorstroomregeling niet verhuisd zou zijn, de regeling heeft hen echt over de streep getrokken. De doelstellingen lijken dus aan het einde van het pilotjaar behaald te worden.

### **aanbevelingen**

Uit onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat een combinatie van voorrang, financiële prikkels én begeleiding het beste werkt voor een goede doorstroming. Ook het aanbieden van kwalitatief goede woningen helpt senioren over de drempel om te verhuizen.

In de huidige regeling ligt de nadruk op voorrang en de financiële prikkel(s). Corporaties hebben elk hun eigen invulling van de begeleiding van woningzoekenden.

- In het vervolg zou er gekeken kunnen worden naar meer uniforme wijze om deze doelgroep te verleiden om indien gewenst of noodzakelijk, te verhuizen. Het 'op weg helpen' en het 'ontzorgen' zou explicieter onderdeel kunnen worden van de regeling.
- Inzetten op het aanbieden van kwalitatief goede seniorenwoningen. Dit helpt 65+ers bij de keuze om te verhuizen.

Wat een passende woning is en wat voor woning men moet achterlaten moet besproken worden. Er zouden in het vervolg strengere selectieprocedures omtrent de achter te laten woning kunnen gaan gelden. Hier volgen enkele opties:

- Alleen een verhuisvergoeding als men een woning achterlaat met een trap
- Alleen huurbehoud als men een woning achterlaat met een trap
- Huurbehoud loslaten, dit geeft waarschijnlijk ook een impuls aan kwalitatief beter aanbod en huurders wijzen op of helpen met alternatieven om de huur te kunnen voldoen (huurtoeslag, maatwerk). Verhuisde 65+ers geven wel aan dat huurbehoud de doorslag geeft.
- Alleen mogelijk als men verhuist van groot naar kleiner en niet groter (in m<sup>2</sup> en aantal kamers)

Ook naar andere punten van de voorrangsregeling kan kritisch gekeken worden:

- Opnieuw kijken naar de voorrangsregels. Nu hebben 65+ers met een relatief hoog inkomen toegang tot alle aangeboden woningen via de regeling, dat voelt voor corporaties onrechtvaardig.
- Mensen met een laag inkomen konden maar beperkt reageren op passende woningen, vanwege hun inkomen. Terwijl zij hun oude huurprijs mee mochten nemen en dus op veel meer woningen hadden kunnen reageren, maar door Passend Toewijzen lukte dit niet.
- Kapitalisatie van de huurwaarde (de 'oude' corporatie betaalt het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs).

Juiste verdeling van bezit. Niet elke corporatie heeft naar verhouding woningen voor de regeling aangeboden en verhuurd.

Communicatie en techniek

- De communicatiewerkgroep kan de voorrangsregeling bij een vervolg van de pilot nog beter en regelmatig onder de aandacht brengen bij de doelgroep die nog niet actief op zoek is.
- Woningzoekenden die willen verhuizen laten weten waar ze met welke vragen terecht kunnen.
- Er zou nogmaals onderzocht kunnen worden of automatische aanmelding voor de doelgroep in WoningNet mogelijk is voor woningzoekenden in Zaanstreek/Waterland.
- Het subsidieformulier wordt aangepast, de digitale handtekening wordt vervangen door tekenen via DigiD. Ook na deze aanpassing blijft het actief aanbieden van ondersteuning bij het invullen van het subsidieformulier belangrijk. Expliciet vermelden dat verhuizers voor hulp bij het invullen van het subsidieformulier indien nodig een afspraak kunnen maken met het subsidiebureau van de gemeente.

---

<sup>1</sup> Platform31: 'Doorstroming van senioren stimuleren op de woningmarkt', 2021

## 2 Regeling en procesbeschrijving

Om de doorstroom van senioren in Zaanstreek/Waterland te bevorderen zijn acht gemeenten (vanwege fusie nu zeven) samen met de acht woningbouwcorporaties in juli 2021 de doorstroomregeling 65+ Verhuisvoordeel gestart. Hiermee krijgen 65+ers voorrang op aangewezen woningen, een verhuissubsidie van 1.000 euro en de kans om naar een andere woning te verhuizen met huurbehoud.

Het pilotjaar van de doorstroomregeling 65+ Verhuisvoordeel loopt van juli 2021 tot juli 2022. Afgesproken is om 150 sociale huurwoningen - naar rato van het woningbezit van de corporaties en met een goede regionale spreiding - te verhuren aan de doelgroep van de regeling. Bij het maken van de afspraken over deze regeling zijn ook huurderorganisaties betrokken.

*Tabel 1 Aantal woningen in de regeling*

| deelnemende corporaties | woning-bezit  | aan te bieden woningen (pilot) |
|-------------------------|---------------|--------------------------------|
| Parteon                 | 15.977        | 54                             |
| ZVH                     | 4.959         | 17                             |
| Wormerwonen             | 2.102         | 7                              |
| Rochdale                | 6.032         | 20                             |
| Woonzorg Nederland      | 1.047         | 3                              |
| Eigen Haard             | 1.552         | 5                              |
| Intermaris              | 6.513         | 22                             |
| Wooncompagnie           | 6.592         | 22                             |
| <b>totaal</b>           | <b>44.774</b> | <b>150</b>                     |

De doorstroomregeling 65+ Verhuisvoordeel heeft drie belangrijke doelen:

1. Langer zelfstandig te kunnen wonen door naar meer passende woonruimte te verhuizen;
2. Doorstroming binnen de woningvoorraad beter te benutten;
3. Woongerelateerde zorgkosten voor ouderen en gemeenten te verminderen.

Uitgangspunt bij deze regeling is dat minimaal 50% van de doorstromers niet zonder deze regeling zou zijn verhuisd. De pilot wordt na het eerste jaar geëvalueerd. Het is de bedoeling dat deze samenwerking op het gebied van doorstroming van senioren voor een langere periode zal blijven bestaan.

De doorstroomregeling 65+ kent vier aspecten:

1. Voorrang op de aangeboden woningen; men moet wel aan de voorwaarden voldoen
2. Huurbehoud van de oude (netto) huurprijs: ook als er naar een woning wordt verhuisd van een andere corporatie. Dit huurbehoud geldt in ieder geval in het eerste jaar van de regeling.
3. Eenmalige verhuisbijdrage van 1.000 euro. In het pilotjaar is er 150.000 euro beschikbaar (in totaal is er 300.000 beschikbaar)
4. Ondersteuning door corporaties van huurders die hulp nodig hebben.

Om gebruik te kunnen maken van de regeling moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- een huishouden bestaat uit maximaal twee volwassen personen (alleen of met partner, geen inwonende kinderen),
- minimaal één persoon is 65 jaar of ouder en laat een sociale huurwoning leeg achter die in het bezit is van een van de deelnemende woningcorporaties in Zaanstreek-Waterland.
- het inkomen van het huishouden is maximaal € 40.024,- (in 2021), de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties.
- verschillende verhuisregelingen kunnen niet worden gecombineerd.

### ***rol corporaties***

Woningcorporaties labelen levensloopgeschikte sociale huurwoningen voor deze doorstroomregeling: woningen in seniorencomplexen en/of gemengde complexen. De woningen moeten gelijkvloers zijn, zonder trappen te bereiken en maximaal drie kamers hebben.

De woningcorporaties verzorgen de aanmelding en registratie van de huurders (via WoningNet en Woonmatch) en de toekenning.

De woningcorporatie van de nieuwe woning neemt de huurder over door huurbetaling op zich. Ook als de oude woning en de nieuwe woning bij twee verschillende woningcorporaties horen, vindt er geen onderlinge verrekening van de huurder over door huurbetaling plaats. Er wordt uitgegaan van financiering door de harmonisatie van de vrijgekomen woningen.

### ***rol gemeenten: financiering verhuissubsidie waarbij Zaanstad de uitvoering verzorgt***

De gemeenten zorgen voor de financiering van de verhuissubsidie. De helft wordt gefinancierd uit geïmmuniseerd budget bij de gemeenten voor projecten in Zaanstreek-Waterland, de andere helft via subsidie van de provincie Noord-Holland.

De gemeente Zaanstad voert namens de gemeenten de subsidieregeling uit: toetsing van de aanvragen en uitbetaling van €1.000 per verhuizing. De aanvraag voor een verhuisvergoeding wordt ingediend bij de gemeente Zaanstad via het invullen van een digitaal subsidieformulier. Een kopie van het nieuwe huurcontract moet daarbij worden geüpload. Zaanstad onderzoekt of de woning 'gelabeld' is voor de regeling en besluit binnen maximaal negen weken of de subsidie wordt toegekend.

### ***communicatie***

De communicatie richt zich met name op ouderen die nog niet actief zoeken naar een beter passende woning. In de communicatie wordt duidelijk gemaakt dat ouderen of hun netwerk (hun directe omgeving, mantelzorgers en (thuis)zorgaanbieders) voor vragen over de regeling contact kunnen opnemen met de verhuisadviseur van de corporatie waar men bij huurt. Bij de deelnemende partijen is een overzicht bekend met verhuisadviseurs en contactgegevens.

### ***regionale samenwerking***

De doorstroomregeling is opgezet als regionaal project. Dit betekent dat senioren woonachtig in Zaanstreek/Waterland van de regeling gebruik kunnen maken, maar senioren vanuit Amsterdam bijvoorbeeld niet. Zij kunnen wél op de woningen die volgens de regeling zijn aangeboden via WoningNet reageren, maar de voorrangsregels (voorrang en financiële prikkel) gelden niet voor hen. Ook is het mogelijk om bij een verhuizing van woningcorporatie te wisselen, omdat acht van de tien corporaties in de regio aan de pilot meedoen en dezelfde voorwaarden hanteren.

### ***aanmelding en registratie***

Voor huurders die willen doorstromen met de regeling 65+ Verhuisvoordeel staat informatie op: WoningNet Stadsregio Amsterdam, Woonmatch Waterland, websites van de gemeenten in Zaanstreek-Waterland en op websites van de deelnemende woningcorporaties

- ➔ huurders die voldoen aan de voorwaarden van de regeling kunnen zich registreren voor de doorstroomregeling 65+. De woningzoekende die voldoet aan de voorwaarden kan op WoningNet aanvinken dat men voldoet aan de voorwaarden voor de doorstroomregeling 65+. In Woonmatch wordt iedere woningzoekende vanaf 65 jaar automatisch voor de regeling aangemeld.
- ➔ de woningzoekenden die zich voor de doorstroomregeling hebben aangemeld, krijgen voorrang op de gelabelde woning (uitgezonderd stadsvernieuwingsurgente).
- ➔ de woningcorporatie controleert of een kandidaat voldoet aan de voorwaarden van de doorstroomregeling na toestemming van de kandidaat. Bij verhuizing van de ene naar de andere corporatie nemen corporaties onderling contact op (over bijvoorbeeld de oude netto huurprijs).

### ***evaluatie***

Nu deze regeling bijna driekwart jaar loopt en de einddatum van het eerste pilotjaar in zicht komt, is het tijd voor een evaluatie. In deze evaluatie wordt vanuit verschillende invalshoeken de regeling bekeken. Er zijn interviews gehouden met een aantal verhuisde senioren over de regeling en met betrokkenen binnen de gemeenten en woningcorporaties in Zaanstreek/Waterland (met leden van de kerngroep die deze regeling tot stand heeft gebracht) en met betrokkenen van de corporaties in de regio. Daarnaast zijn de cijfers rond de verhuizingen en subsidies geanalyseerd. Hoewel nu nog slechts enkele tientallen senioren zijn verhuisd dankzij de regeling, is het op grote lijnen toch mogelijk om de regeling te evalueren en met een aantal verbeteringspunten te komen.

### 3 Evaluatie: cijfers en ervaringen

De cijfers in deze analyse hebben betrekking op data van WoningNet, Woonmatch en op informatie uit de subsidieformulieren. Het bleek technisch niet mogelijk om alle gevraagde informatie uit Woonmatch te verkrijgen. Daarnaast hebben niet alle verhuizers die voorrang hebben verkregen via de regeling, gebruik gemaakt van de subsidieregeling. Door de informatie zoveel mogelijk samen te voegen en de aanname dat de verhuizingen die voortvloeien uit het aanbod in WoningNet niet veel zullen verschillen van de verhuizingen die via Woonmatch zijn gegaan, kunnen we op hoofdlijnen enkele (voorzichtige) conclusies trekken over de eerste driekwartjaar van de voordeelregeling 65+.

#### 3.1 Woningaanbod en verhuisbewegingen

Afspraak is om in een jaar tijd 150 woningen aan te bieden. Per eind maart zijn er 101 aangeboden, in interviews met de corporaties in de maand april komen we op een 114. Daarmee wordt deze kwantitatieve doelstelling gehaald. Er zijn wel verschillen per corporatie. Vooral Intermaris loopt achter bij de aanbiedingen.

Tabel 2 Aan te bieden, toegewezen en aangeboden woningen per corporatie

| deelnemende corporaties | woning-bezit  | aan te bieden woningen (pilot) | toegewezen woningen t/m maart 2022 (bron: Woonmatch/WoningNet)* | in %       | aangeboden t/m april 2022 (bron: interviews/ZC) | in %       |
|-------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|------------|
| Wormerwonen             | 2.102         | 7                              | 7                                                               | 100%       | 7                                               | 100%       |
| Woonzorg Nederland      | 1.047         | 3                              | 3                                                               | 100%       | 3                                               | 100%       |
| Wooncompagnie           | 6.592         | 22                             | 17                                                              | 77%        | 19                                              | 86%        |
| Rochdale                | 6.032         | 20                             | 23                                                              | 115%       | 17                                              | 85%        |
| ZVH                     | 4.959         | 17                             | 12                                                              | 71%        | 14                                              | 82%        |
| Eigen Haard             | 1.552         | 5                              | 4                                                               | 80%        | 4                                               | 80%        |
| Parteon                 | 15.977        | 54                             | 27                                                              | 50%        | 40                                              | 74%        |
| Intermaris              | 6.513         | 22                             | 8                                                               | 36%        | 10                                              | 45%        |
| <b>Totaal</b>           | <b>44.774</b> | <b>150</b>                     | <b>101</b>                                                      | <b>67%</b> | <b>114</b>                                      | <b>76%</b> |

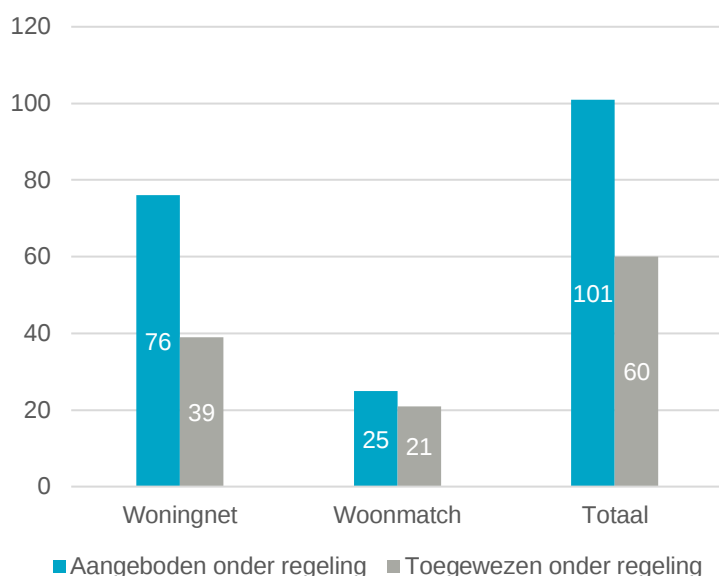
\* dit betreft woningen die zijn aangeboden onder de regeling en zijn verhuurd aan mensen met of zonder de regeling

#### ***aanbod niet altijd via de regeling verhuurd***

Tot eind maart zijn er in totaal 101 woningen aangeboden. Hiervan zijn er 60 verhuurd via de voorrangregeling 65+. Tussen juli 2021 en eind maart 2022 zijn in WoningNet 76 woningen aangeboden onder de doorstroomregeling. Daarvan is de helft (51%) toegewezen op basis van de voorrangregels van de doorstroomregeling. In Woonmatch zijn tot eind maart 25 woningen aangeboden. Hiervan is het grootste deel (84%) toegewezen via de voorrangregeling. Dit heeft waarschijnlijk te maken met een opstartperiode waarin de doelgroep nog niet goed op de hoogte was en waarin ook bij WoningNet en Woonmatch opgestart werd. In de gesprekken met de corporaties is ingegaan op het verschil tussen aanbod en toewijzing.

Tot 2 mei 2022 zijn er via de gemeente Zaanstad 57 verhuissubsidies verstrekt.

Figuur 1 Aangeboden en toegewezen woningen via de doorstroomregeling.



Bron: WoningNet en Woonmatch

### verhuiscbewegingen vooral binnen eigen gemeente, maar ook regionaal

Gemeenten en woningcorporaties hebben met elkaar afgesproken: 'dat bij het aanbieden van woningen de woningcorporaties rekening houden met een goede spreiding over de regio' (art. 2 van de samenwerkingsovereenkomst). In de onderzochte periode blijkt dat de meeste verhuizingen zijn gerealiseerd *binnen* Zaanstad (21) en *binnen* en vanuit een andere regiogemeente *naar* Purmerend (17). Kanttekening hierbij is dat het woningaanbod van corporaties in de kleinere gemeenten minder groot is.

De meeste verhuiscbewegingen vinden plaats binnen de eigen gemeente (73%). In de 48 ingevulde subsidieformulieren zien we dat 35 65+ers binnen de eigen gemeente verhuizen. De overige verhuiscbewegingen zijn over de gemeentegrenzen heen (27%). In de interviews met de verhuizers is navraag gedaan naar de beweegredenen van de verhuizing (zie volgende hoofdstuk).

Tabel 3 Aantal verhuizingen van gemeente naar gemeente, in het blauw verhuizingen binnen de eigen gemeente.

|     |               | Naar          |           |           |           |            |          |          | totaal |
|-----|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|----------|--------|
|     |               | Edam-Volendam | Landsmeer | Purmerend | Waterland | Wormerland | Zaanstad | onbekend |        |
| Van | Edam-Volendam |               |           | 1         |           |            |          |          | 1      |
|     | Landsmeer     |               | 1         | 1         |           |            |          |          | 2      |
|     | Purmerend     | 3             |           | 10        | 1         |            |          | 1        | 15     |
|     | Waterland     |               |           | 1         |           |            |          |          | 0      |
|     | Wormerland    |               |           |           |           | 3          |          |          | 3      |
|     | Zaanstad      |               |           | 4         |           |            | 21       | 1        | 26     |
|     | Totaal        | 3             | 1         | 17        | 1         | 3          | 21       | 2        | 48     |

Bron: Subsidieformulieren gemeente Zaanstad

Binnen de gemeentegrenzen zien we dat meer dan de helft van de verhuizingen binnen Zaanstad ook binnen Zaandam plaatsvindt (bron: WoningNet). Bijna drie op de tien verhuizingen zijn regionaal. Dit aandeel regionale verhuizingen is gezien de leeftijd van de doelgroep van deze regeling hoog te noemen.

### **helft achtergelaten woningen is een eengezinswoning**

De meeste 65+'ers zijn na de verhuizing kleiner gaan wonen. Ook is men vaak verhuisd naar een woning met minder (slaap)kamers, zie Tabel 2 en Tabel 3. Uit de analyse van de subsidieformulieren blijkt dat tweederde kleiner is gaan wonen en dat tweederde is verhuisd naar een woning of appartement met minder kamers. De gegevens van WoningNet bevestigen dit ook op basis van het aantal m<sup>2</sup> van de oude en de nieuwe woning.

Ruim de helft (52%) van de achtergelaten woningen betreft een eengezinswoning. Nog eens 13% laat een appartement zonder lift achter. Van ongeveer eenderde van de verhuizingen laat de 65+er een appartement met lift achter. In de interviews is nader ingegaan op de vraag of dit aansluit op de doelstelling van de regeling.

*Tabel 4 Karakteristieken nieuwe en achtergelaten woning.*

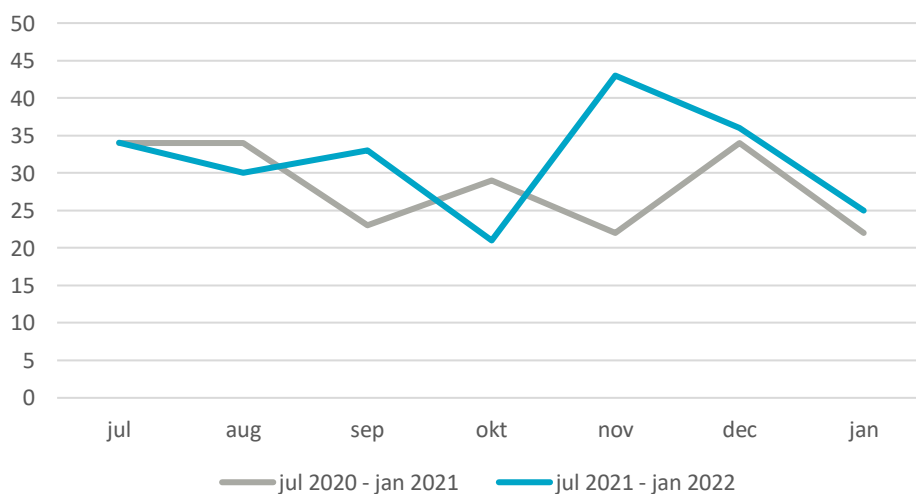
| Nieuwe woning is..        | Aantal | Percentage |
|---------------------------|--------|------------|
| Kleiner                   | 33     | 69%        |
| Even groot                | 8      | 17%        |
| Groter                    | 7      | 15%        |
| Nieuwe woning heeft..     |        |            |
| Minder kamers             | 30     | 63%        |
| Evenveel of meer kamers   | 18     | 38%        |
| Achtergelaten woning is.. |        |            |
| Eengezinswoning           | 25     | 52%        |
| Appartement zonder lift   | 6      | 13%        |
| Appartement met lift      | 17     | 35%        |

*Bron: subsidieformulier Zaanstad*

### **toewijzingen aan 65+ers voor en na regeling gelijk**

Het aantal toewijzingen aan 65+ers via WoningNet is voor en na de start van de regeling ongeveer gelijk, op de maand november 2021 na. In die maand is een nieuwbouwproject, met ook voor senioren geschikte woningen, in Wormerland opgeleverd. Op basis van deze cijfers kan niet worden geconcludeerd dat door de regeling meer 65+ers zijn verhuisd dan vòòr de regeling. Uit de interviews met de verhuisde senioren blijkt dat de regeling bij velen toch het zetje in de rug is geweest. Hierover meer in de kwalitatieve analyse in het volgende hoofdstuk.

*Figuur 2 Aantal toewijzingen 65+ers voor en na start doorstroomregeling.*



*Bron: WoningNet*

### **aanmelding regeling in WoningNet/Woonmatch**

Aanmelding voor de regeling in Woonmatch gebeurt automatisch op basis van leeftijd. In WoningNet moet de woningzoekende zichzelf eerst aanmelden voor de regeling. De regeling 65+ Verhuisvoordeel was van toepassing op de gehele regio van Woonmatch (regio Waterland). Dit geldt niet voor het gebied van de Stadsregio Amsterdam waar WoningNet actief in is. In deze regio is bij een merendeel van de woningzoekenden van 65+ deze voordeelregeling *niet* van toepassing, maar alleen voor de 65+ers die in de regio Zaanstreek/Waterland wonen. Dat maakt dat de methode van Woonmatch – het automatisch aanmelden van 65+ers - niet te gebruiken is voor het reguliere verdeelsysteem van WoningNet.

Er is bij de opzet WoningNet de keuze gemaakt om niet automatisch te selecteren op huidige woongemeente en leeftijd van de hoofdhuurder. Mocht er een vervolg gegeven worden aan de deze regeling dan zou kunnen worden gekeken of dit toch niet beter kan.

In totaal hebben 649 actieve woningzoekenden in WoningNet de voorrangsregeling 65+ Verhuisvoordeel 'aan staan'. Het blijkt echter dat een groot deel van deze woningzoekenden (286 woningzoekenden) buiten de regio Zaanstreek/Waterland woont. Opvallend is dat er ook mensen jonger dan 65 jaar (41) de regeling hebben aan staan. Mogelijk is dit omdat iemand anders uit het huishouden wel 65 jaar of ouder is. een rekensom leert dat in totaal 363 woningzoekenden uit de regio zich hebben aangemeld voor de regeling.

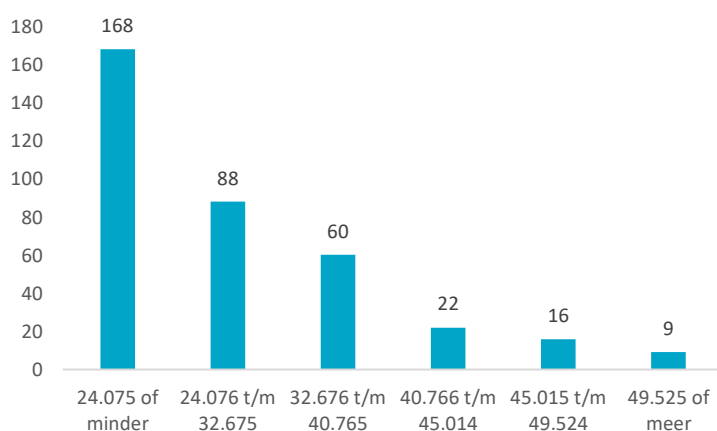
*Tabel 5 Aantal aanmeldingen WoningNet doorstroomregeling naar leeftijd.*

| Ingeschreven voor de voorrangsregeling in WoningNet |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| < 23 jaar                                           | 5   |
| 23 t/m 34 jaar                                      | 5   |
| 35 t/m 44 jaar                                      | 1   |
| 45 t/m 54 jaar                                      | 6   |
| 55 t/m 64 jaar                                      | 24  |
| 65 jaar en ouder                                    | 322 |
| Totaal                                              | 363 |

*Bron: WoningNet*

Van diegene die zich binnen de regio op WoningNet hebben ingeschreven voor de voorrangsregeling heeft ongeveer de helft een inkomen van €24.075 of minder (zie figuur 3). Zij konden beperkter reageren op duurdere woningen en hadden geen voorrang boven mensen met een hoger inkomen.

*Figuur 3 Aantal aanmeldingen WoningNet doorstroomregeling naar inkomen in euro's.*



*Bron: WoningNet*

## 3.2 Financiële gevolgen corporaties positief

Van 29 toewijzingen die via de voorrangsregeling in WoningNet zijn toegewezen, hebben we gegevens over de oude huurprijs, de streefhuurprijs van de oude woning, de nieuwe huurprijs en de streefhuurprijs voor de nieuwe woning. Dit biedt inzicht in verschillen van de huurprijzen. Wat opvalt is dat er (waarschijnlijk door lange woontijd op de oude woning) een groot verschil zit tussen de oude huurprijs en de streefhuurprijs van de oude woning. Dit verschil bedraagt gemiddeld €131. Dat betekent dat corporaties de achter te laten woning voor een fors hogere huur kunnen verhuren als de 65+er verhuisd is.

Dit positieve verschil is groter dan het negatieve verschil tussen de nieuwe huurprijs en de streefhuurprijs van de nieuwe woning: - €62. Dat betekent dat de doorstroming de corporaties momenteel, gezamenlijk, meer oplevert dan dat het ze kost. Wel blijft de huurkorting voor langere tijd van kracht, net als overigens de verhoogde huur van de oude woning. Het is daarom lastig om de financiële impact op de langere termijn te bepalen. Een deel van de oude huurwoningen valt met de streefhuur nu buiten de grenzen van de sociale huurwoningen (het gaat om twee woningen) of is na het vertrek van de huurder verkocht (één woning). Uiteraard geldt voor meer verhuizingen dat de oude huur omhoog gaat na verhuizing. Echter, we zien hier dat de helft van de verhuizers niet verhuisd zou zijn zonder deze regeling. Geconcludeerd kan worden dat de doorstroom wordt bevorderd en dit uiteindelijk naar verwachting een positief resultaat oplevert voor de corporaties.

Tabel 6 Verskil (streef)huur oude woning en nieuwe woning.

|                          | Netto huur (gemiddeld) | Verskil |
|--------------------------|------------------------|---------|
| Huur oude woning         | € 558                  |         |
| Streefhuur oude woning   | € 689                  | € 131   |
| Huur nieuwe woning       | € 566                  |         |
| Streefhuur nieuwe woning | € 628                  | -€ 62   |

Bron: WoningNet en corporaties

We zien hierbij wel verschillen tussen de corporaties, hoewel de aantallen voor deze analyse klein zijn én niet alle deelnemende corporaties via WoningNet hun woningen aanbieden. Wooncompagnie en Intermaris verhuren hun woningen via Woonmatch. Bij ZVH en Parteon zien we een groter positief verschil tussen de huurprijs van de oude woning en de streefhuurprijs van de oude woning (resp. gemiddeld + €152 en + €148). Bij Eigen Haard en Parteon zien we het grootste verschil tussen de streefhuurprijs van de nieuwe woning en de daadwerkelijke nieuwe huurprijs (resp. -€83 en - €80). De verschillen tussen de 'ingeleverde huur' (verschil streefhuurprijs nieuwe woning en daadwerkelijk huur) en de 'verdiende huur' (verschil huurprijs oude woning en streefhuurprijs oude woning) valt voor bijna alle corporaties positief uit, met uitzondering van Eigen Haard die uitkomt op een minimaal negatief verschil.

Tabel 7 Gemiddelde (streef)huur oude en nieuwe woning naar corporatie.

|             | Aantal toewijzingen<br>regeling t/m 01-2022 | Huur oude woning | Streefhuur oude<br>woning | Verschil oude huur<br>en streefhuur |
|-------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Eigen Haard | 4                                           | € 550,44         | € 628,34                  | € 77,90                             |
| Parteon     | 12                                          | € 537,45         | € 685,40                  | € 147,94                            |
| Rochdale    | 4                                           | € 612,91         | € 709,52                  | € 96,61                             |
| WormerWonen | 4                                           | € 555,53         | € 685,79                  | € 130,26                            |
| ZVH         | 5                                           | € 584,71         | € 737,06                  | € 152,35                            |

|             | Aantal toewijzingen<br>regeling t/m 01-2022 | Huur nieuwe woning | Streefhuur nieuwe<br>woning | Verschil nieuwe huur<br>en streefhuur |
|-------------|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Eigen Haard | 4                                           | € 550,44           | € 633,25                    | -€ 82,81                              |
| Parteon     | 12                                          | € 544,78           | € 624,37                    | -€ 79,59                              |
| Rochdale    | 4                                           | € 624,19           | € 656,78                    | -€ 32,60                              |
| WormerWonen | 4                                           | € 527,55           | € 553,33                    | -€ 25,78                              |
| ZVH         | 5                                           | € 617,04           | € 669,28                    | -€ 52,25                              |

|             | Verschil totaal |
|-------------|-----------------|
| Eigen Haard | -€ 4,91         |
| Parteon     | € 68,35         |
| Rochdale    | € 64,01         |
| WormerWonen | € 104,48        |
| ZVH         | € 100,10        |

Bron: WoningNet en corporaties

Uit onderzoek van het RIGO<sup>2</sup> naar de doorstroomregeling in Utrecht blijkt ook dat de financiële gevolgen voor de corporaties daar positief uitpakken, doordat de achtergelaten woning nu voor een hoger bedrag verhuurd kan worden. Met deze huurharmonisatie valt de huurkorting van de nieuwe woning weg tegen de opbrengst van de oude woning.

De meeste huurders hebben in hun nieuwe woning de oude huur kunnen meenemen. In drie gevallen is de huur van de nieuwe woning lager dan de oude huur en zijn de huurders dus minder huurkosten per maand kwijt. In 6 gevallen is de nieuwe huur echter hoger dan de oude huur, variërend van een toename tussen de €10 - €127.

### 3.3 Passendheid van de woning

Uit onderzoek van Platform31 en RIGO blijkt dat het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige woningen de 65+ers sneller over de streep trekken om te gaan verhuizen.

Uit de **interviews met de verhuurders** in Zaanstreek/Waterland over de huidige regeling lijkt dit minder het uitgangspunt te zijn. De corporaties bieden uiteraard alleen woningen aan die geschikt zijn voor 65+ers (gelijkvloers, eventueel met lift) maar men kijkt wel naar de huurprijs van de woning. Woningen tegen de sociale huurgrens worden niet snel aangeboden. Men kijkt allereerst naar het type woning en/of probeert woningen uit verschillende complexen eerlijk te verdelen. Een corporatie meldt ook dat het soms niet het beste complex is waaruit woningen worden aangeboden. Nieuwbouw wordt bij één corporatie sowieso niet aangemerkt voor labeling. Eén corporatie (Woonzorg Nederland) biedt alleen maar passende woningen aan. Deze corporatie richt zich ook alleen op ouderen/senioren. Passendheid voor deze corporatie kan hem ook zitten in voorzieningen als ontmoetingsplekken dichtbij of ruimte voor de scootmobiel.

In de pilot zijn geen voorwaarden gesteld aan de achter te laten woning. Enerzijds om de regeling eenvoudig te houden, anderzijds omdat werd verwacht dat er vanzelf aantrekkelijke woningen zouden

<sup>2</sup> RIGO: 'Doorstroming in Utrecht anno 2018 Evaluatie van drie instrumenten', 2018

vrijkomen, waaronder eengezinswoningen. In de eerste maanden van de pilot bleek dat een deel van de aangeboden woningen aan huurders werd verhuurd die al een voor senioren geschikte woning achterlieten. Uit gesprekken met de corporaties blijkt dat er discussie is over huurbehoud als de achtergelaten woning (op papier) een geschikte seniorenflat was - met huurbehoud en verhuisvergoeding. Dit draagt niet bij aan de doelstelling van de regeling om de doorstroom te bevorderen en er meer eengezinswoningen vrijkomen.

Naar aanleiding hiervan is een belronde geweest onder 65+ers die van een gelijkvloerse woning naar een gelijkvloerse woning zijn verhuisd. Het blijkt dat de regeling inderdaad in sommige gevallen is gebruikt om groter of in veel gevallen in ieder geval kwalitatief beter te gaan wonen. Sociale factoren spelen hier vaak een doorslaggevende rol. Zo is een aantal huurders dicht bij familie gaan wonen, verhuisd vanwege een gehorige woning of vertrokken uit een buurt waar overlast werd ervaren. Toch wordt door dit soort verhuizingen een ander doel van de regeling wél bereikt, namelijk het langer (plezierig) zelfstandig kunnen wonen.

Binnen de kerngroep (de voor deze regeling in het leven geroepen samenwerking tussen gemeenten en corporaties) en bij de corporaties is de vraag gesteld of alle gunstige voorwaarden van de regeling moeten blijven gelden voor deze groep verhuizers. Er waren verschillende denkrichtingen waaruit de kerngroep voor het vervolg van de regeling een keuze kon maken: 1. de promotie van de regeling meer richten op ouderen die nog niet in een passend appartement wonen; 2. de voorrang alleen behouden voor de huurders die al gelijkvloers wonen, maar dan wel zonder de verhuissubsidie en het huurbehoud voor deze groep en 3. het niet tussentijds aanpassen van de regeling, maar deze evaluatie af te wachten. De woningcorporaties besloten om niet tussentijds aan te passen, en de resultaten van de evaluatie af te wachten.

### **ervaringen van de huurders**

Uit **interviews met tien huurders** blijkt dat een deel zeker ook zonder deze regeling zou zijn verhuisd. Het mes snijdt aan twee kanten: ongeveer de helft van de geïnterviewden zou ook zonder deze regeling zijn verhuisd. Een aantal van hen voelde de noodzaak om te gaan verhuizen en was al een tijd op zoek. De financiële voordelen en de voorrang van de Voordeelregeling 65+ waren een (zeer) prettige bijkomstigheid. *“Mevrouw zou zeker ook zonder deze regeling zijn verhuisd. Met het oog op de toekomst en haar gezondheid (reuma) was ze al ongeveer een jaar op zoek naar een woning die bereikbaar is met een lift. Ze wilde niet graag verhuizen, want woonde mooi (Zaaneiland; 21 jaar) maar ze kreeg dus steeds meer behoefte aan een lift.”* De andere vijf senioren zouden zonder deze regeling nog niet zijn verhuisd. Het *“was financieel wel moeilijk geweest”* anders. De regeling heeft hen over de streep getrokken. *“zonder regeling zou mevrouw niet zijn verhuisd. Ze heeft geen spaargeld en alleen een aowtje. De subsidie was echt nodig voor het inrichten van het nieuwe huis, zoals een vloer kopen en gordijnen, het kwam haar echt goed uit”*.

De meeste van deze huurders zijn binnen de eigen gemeente verhuisd. Van de zeven personen die in Zaanstad woonden, zijn er twee naar Purmerend gegaan. Van de vier verhuisden personen met de vorige woning in Purmerend is er één verhuisd naar Edam.

Degenen die *zonder* de regeling ook zouden zijn verhuisd, geven aan dat dit te maken heeft met de eigen (minder wordende) gezondheid, de woning zelf (geen trappen, te groot) en de omgeving (buurt verpauperde). Degenen die *dankzij* de regeling het zetje kregen om te kunnen verhuizen hebben dezelfde redenen met uitzondering van de eigen gezondheid. Deze reden om te verhuizen geldt maar voor één persoon. Voor de anderen gaat het vooral om de woning en de woonomgeving. Voor één van de verhuizers had de nieuwe woning een duidelijke pullfactor: zij woont nu in het huis van haar dromen aan de Zaan.

*“We zijn nu kleiner gaan wonen en laten een eengezinswoning achter, om ruimte te maken voor een gezin”*.

De verhuizing *vanwege de woning* is de belangrijkste verhuisreden voor de senioren. Voor zes senioren was de vorige woning te groot. Verhuismotieven die samenhangen met de gezondheid zijn vijf keer genoemd, de buurt/omgeving vier keer (drie keer als pushfactor: ‘de buurt verpauperde’ en één keer als pullfactor: ‘droomwoning aan de Zaan’), dicht bij familie/kennissen is twee keer genoemd en de woning met stip op één, namelijk tien keer. Voor één persoon was de woning echt te klein. Voor vijf senioren was de belangrijkste reden dat de oude woning trappen had en dat de eigen gezondheid het trappenlopen nu of binnenkort niet meer goed toeliet. Voor drie senioren was de slechte isolatie of gehorigheid van de vorige woning de belangrijkste naar een andere woning om te zien.

## 3.4 Subonderdelen van de regeling, wat werkt?

Uit onderzoek blijkt dat een combinatie van vijf interventies de doorstroom voor 65+ers het meest bevordert (Platform31: Doorstroming van senioren stimuleren op de woningmarkt, 2021).

1. Passend aanbod – woningen aanbieden waarin men prettig oud kan worden
2. Op weg helpen – bewustwording, luisteren en informeren
3. Ontzorgen – begeleiden en uit handen nemen, hulp bij inschrijving, goed doorverwijzen
4. Prijsprikkel – laat financiën geen belemmering zijn
5. Voorrang – minder lang wachten op een woning.

Het 'op weg helpen' en het 'ontzorgen' zou nog explicieter onderdeel kunnen worden van de regeling. Al is, volgens de ondervraagden door Platform31, individueel maatwerk het sleutelwoord.

Het RIGO heeft onderzoek gedaan naar de doorstroomregeling in Utrecht waarbij op drie interventies is ingezet: voorrang bij verhuizing naar een kleinere woning, korting op de huurprijs en verhuisadviseur (begeleiden en informeren van senioren bij een (mogelijke) verhuiscasus).

Ook hier blijkt dat een combinatie van interventies het beste werkt. De verhuisadviseur in Utrecht helpt gemiddeld zo'n 40 senioren per jaar met verhuizen. Een externe adviseur kan de corporaties ontzorgen bij het begeleiden van senioren. In Utrecht bleek het lastig te bepalen wat de meerwaarde is geweest van de korting op de huurprijs. Voor een deel van de woningzoekenden geldt dat de korting mensen over de streep heeft getrokken, voor anderen wordt de korting ervaren als een 'bonus' of meevaller bij het ondertekenen van het huurcontract.

Ook het RIGO legt de nadruk op persoonlijke klantbenadering en op belang van aanbieden van kwalitatief hoogwaardige nieuwe woningen om senioren überhaupt te verleiden om te gaan verhuizen.

### **Welke onderdelen van de regeling werken in Zaanstreek/Waterland het best?**

In Zaanstreek/Waterland is ingezet op de onderdelen voorrang, huurbehoud van de oude (netto) huurprijs<sup>3</sup> (prijsprikkel), eenmalige verhuisbijdrage van 1.000 euro (prijsprikkel) en ondersteuning van de corporaties voor huurders die hulp nodig hebben<sup>4</sup>. Uit de subsidieformulieren blijkt dat de meeste 65+ers verhuizen omdat de nieuwe woning op hun wensen aansluit. Dit betekent waarschijnlijk dat de woning meer toekomstbestendig is. Een kwart geeft aan dat het huurbehoud de doorslag gaf om te verhuizen.

*Tabel 8 Doorslaggevende factor bij verhuizing. Bron: subsidieformulieren t/m 2 mei 2022*

|                                       | aantal    | percentage  |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| Nieuwe woning sluit op wensen aan     | 31        | 55%         |
| Oude huur meenemen naar nieuwe woning | 13        | 23%         |
| Voorrang op een huurwoning            | 4         | 7%          |
| Verhuiskostenvergoeding               | 4         | 7%          |
| Anders                                | 3         | 5%          |
| Begeleiding bij het verhuizen         | 1         | 2%          |
| <b>Totaal</b>                         | <b>56</b> | <b>100%</b> |

### **vooral het huurbehoud gaf bij huurders de doorslag**

De doorstroomregeling 65+ (huurbehoud en verhuisbijdrage) was voor geïnterviewde verhuisden senioren een welkome aanvulling op de kosten van een verhuizing. Een aantal senioren moet alleen van een AOW-uitkering rondkomen, een verhuizing is een hoge kostenpost. Uit de subsidieformulieren blijkt dat men, uiteraard, vooral op zoek is geweest naar een woning die bij de wensen aansluit, maar uit de interviews blijkt dat voor de meerderheid het *huurbehoud* de doorslag gaf. Voor drie geïnterviewden geldt weliswaar dat men ook zonder de voorrangsregeling zou zijn verhuisd. De verhuisbijdrage van 1.000 euro is altijd in combinatie met de andere regelingen genoemd maar nooit als enige reden.

<sup>3</sup> ook als er naar een woning wordt verhuisd van een andere corporatie

<sup>4</sup> bij het zoeken op WoningNet en/of Woonmatch, het geven van voorlichting, bij aanmelding of reageren op woningen

### **voor corporaties ligt dit 'gevoeliger'**

Voor de specifiek op senioren gerichte woningcorporatie is het huurbehoud juist een kostbare regeling. Het blijkt – zie tabel 5 (Streef)huur oude en nieuwe woning naar corporatie) – dat voor de meeste corporaties de verschillen overwegend positief uitpakken. Kanttekening is dat de cijfers van Woonmatch (Wooncompagnie en Intermaris zijn hierop aangesloten) ontbreken. Woonzorg Nederland en Wooncompagnie hebben om verschillende redenen bezwaren tegen het huurbehoud. Omdat Woonzorg Nederland alleen maar seniorenwoningen aanbiedt, die vaak wat duurder zijn vanwege de extra voorzieningen voor de doelgroep. Bij deze corporatie komt bovendien geen verdere doorstroming op gang. Men pleit daarom voor een vorm van kapitalisatie van de huurwaarde (de 'oude' corporatie betaalt het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs). Een andere corporatie vraagt voor hun hele bezit 70% van de maximale huurprijs. Men heeft principiële bezwaren tegen het feit dat men vanwege huurbehoud dan nog lager met de huurprijs moet gaan zitten.

Daarbij blijkt uit de interviews met andere corporaties ook dat de keuze in het aanbieden van duurdere woningen wordt belemmerd door het huurbehoud van de huurder.

Op het subsidieformulier geeft overigens meer dan de helft van de aanvragers als doorslaggevende factor aan dat de nieuwe woning op de wensen aansluit (54%). Een kwart van de aanvragers gaf aan dat het huurbehoud de doorslag gaf. Verder worden nog de verhuiskostenvergoeding en de voorrang op de huurwoning genoemd (resp. 6 en 8%).

## **3.5 Communicatie**

Bekendheid met de regeling is een voorwaarde voor het succes van de regeling. Vooral als er een latente verhuisbehoefte bestaat is communicatie belangrijk om mogelijke extra doorstroom te stimuleren. Volgens het onderzoek van Platform31 is het 'op weg helpen' dan ook 1 van de 5 belangrijke instrumenten om de doorstroom van 65+ers op gang te helpen. Bij Platform31 worden hier 4 punten onder verstaan:

- bewust maken van de situatie;
- bekend maken met alle mogelijkheden;
- bekend maken met het woonruimteverdeelsysteem;
- bekend maken met het aanbod.

Er is een onderscheid tussen *algemene voorlichting* en een *persoonlijke aanpak*. De persoonlijke aanpak sluit meer aan bij een ander instrument: het 'ontzorgen' van de 65+er.

Voor de **algemene voorlichting** voor de doorstroomregeling Zaanstreek/Waterland is een communicatiewerkgroep actief. Deze werkgroep is een samenwerking tussen de gemeente Zaanstad, gemeente Purmerend en de woningcorporaties Parteon, Rochdale en Intermaris.

Op verschillende off- en online plekken is aandacht besteed aan de regeling. Hieronder een paar voorbeelden die zijn ingezet, die een goed beeld geven van wat er zoal gebeurt:

- Aandacht voor de regeling in het Zaanstad Journaal (onderdeel van het Zaans Dagblad) en in het gemeentenieuws van het stadblad Purmerend
- Website [langerthuiswonen.zaanstad.nl](http://langerthuiswonen.zaanstad.nl) waar informatie over o.a. de doorstroomregeling staat vermeld
- Op social media, met name Facebook worden berichten geplaatst vanuit de gemeente en vanuit de corporaties: 'denkt u erover om te verhuizen ... '. Inmiddels staat daar ook nog bij 'of kent u iemand die misschien wil verhuizen?' met een verwijzing naar de website [langerthuiswonen](http://langerthuiswonen.nl) of naar één van de doorstroom-/verhuismakelaars
- Advertentie in het KBO ouderen magazine, blad wat in de regio Zaanstreek/Waterland wordt verspreid onder zo'n 3000 leden
- Er is een paar keer een persbericht verspreid onder media in de regio, o.a. het Noord Hollands Dagblad heeft dit opgepikt
- De meeste corporaties hebben een digitale en/of papieren nieuwsbrief die op regelmatige basis verschijnt waarin de regeling onder de aandacht is gebracht.
- Intern is de regeling bij de corporaties onder het voetlicht gebracht bij 'frontoffice' voor mogelijk vragen

- Extern is de regeling ook onder de aandacht gebracht in het VNG magazine door de wethouder wonen van Purmerend en door de wethouder wonen van Zaanstad en ambtelijke trekkers van het project op een webinar van de landelijk Taskforce Wonen en zorg.

De communicatieboodschap is in de loop van de pilot ook wat aangepast en nu tweeledig: *We begrijpen* dat er veel komt kijken bij een mogelijke verhuizing en dat dat een grote stap is (inspelen op het gevoel van twijfel of onzekerheid). Maar... het is goed om stil te staan bij de toekomst en deze regeling kan bijdragen aan het wegnemen van een aantal ongemakken (inzetten op voordelen van de regeling).

Zo blijkt dat persoonlijke verhalen van mensen uit de doelgroep die een verhuizing achter de rug hebben erg aanspreken. Hierin komen zowel de twijfels als de regeling goed aan bod.

Figuur 4 Screenshot langerthuiswonen.zaanstad.nl

**ZNSTD**

Home Wonen Actief blijven Vervoer Eenzaamheid Omgaan met dementie Gids langer thuis wonen

Tik uw zoekterm in...

## 65+ Verhuisvoordeel

65 plussers in Zaanstreek-Waterland kunnen voorrang krijgen op 150 geselecteerde, gelijkvloerse sociale huurwoningen.

### Verhuisvoordeel voor 65-plussers

Bent u 65 jaar of ouder en denkt u er wel eens over om te verhuizen naar een woning die beter past bij uw omstandigheden? De regeling '65+ Verhuisvoordeel' kan u hierbij helpen.

Voor ouderen met een verhuiscens introduceren gemeenten en corporaties in Zaanstreek-Waterland vanaf 1 juli de regeling 65+Verhuisvoordeel. Deze regeling is speciaal bedoeld voor ouderen die de stap naar een kleinere gelijkvloerse huurwoning willen maken. Zo kunnen zij zo lang mogelijk zelfstandig én comfortabel thuis blijven wonen.

#### Wat houdt de regeling '65+ Verhuisvoordeel' in?

Met de regeling 65+ Verhuisvoordeel krijgen huurders voorrang op speciaal geselecteerde gelijkvloerse woningen. Zij nemen daarbij hun 'oude' huurprijs mee. Ook krijgen ze een verhuissubsidie van €1000,-. Zij kunnen naar woningen zoeken in de eigen gemeente, maar ook in de rest van de regio Zaanstreek-Waterland. Als u dat fijn vindt, kunt u hulp krijgen bij het zoeken naar een woning. Neem hiervoor contact op met uw wooncorporatie.

Alle voordelen van de regeling op een rij:

- U krijgt voorrang op speciaal geselecteerde woningen
- U ontvangt een verhuissubsidie van € 1000,-
- U kunt uw huidige (netto) huur behouden voor de nieuwe woning. U betaalt wel gewoon de jaarlijkse

**'Juist nú verstandig om te verhuizen'**  
Na 51 jaar besloten Piet en Allie Kint uit Purmerend hun vertrouwde eengezinswoning te verlaten en te

Volgens de huurdersorganisatie en de kerngroep moet de bekendheid van deze regeling als deze wordt voortgezet echt beter. In het afgelopen jaar is de communicatie wellicht wat 'voorzichtig' geweest omdat het een pilot betrof. Een aantal voorgenomen initiatieven van de corporaties en de gemeenten staat nu even 'on hold' omdat nu nog niet duidelijk is of de pilot wordt voortgezet. De wens is dan ook om bij continuering de regeling (nog) meer onder de aandacht te brengen en in te zetten op een duidelijke communicatiestrategie met meer focus op latent woningzoekenden dan actief woningzoekenden.

## Doorstroomregeling 65+ Zaanstreek-Waterland

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland werken met acht woningcorporaties en hun huurdersorganisaties aan een pilot voor oudere huurders met een verhuishwens. Vanaf 1 juli 2021 krijgen zij voorrang op 150 geselecteerde, gelijkvloerse sociale huurwoningen. Ze nemen daarbij hun oude huurprijs mee. Ook krijgen ze een verhuissubsidie van €1.000,-. De pilot is voor de duur van maximaal één jaar.

De startdatum is één maand uitgesteld van 1 juni naar 1 juli 2021. Er is iets meer tijd nodig om de doorstroomregeling goed te laten werken. Zodra de doorstroomregeling van start gaat, krijgen de huurders hiervan bericht. Wilt u alvast weten of u in aanmerking komt voor de regeling? U komt daarvoor in aanmerking als u aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

- U woont alleen of met uw partner;
- Minimaal één lid van uw huishouden is 65 jaar of ouder;
- Uw gezamenlijk bruto jaarinkomen is lager dan € 45.014,-.
- U huurt momenteel een sociale huurwoning van een van de deelnemende woningcorporaties in Zaanstreek-Waterland en laat deze leeg achter.

De volgende woningcorporaties nemen deel aan de doorstroomregeling: Parteon, Intermaris, Wooncompagnie, Rochdale, ZVH, WormerWonen, Eigen Haard en Woonzorg Nederland.

Tot slot wijzen wij u er op dat het niet mogelijk is om verschillende verhuisregelingen te combineren.

*Figuur 5 Screenshot website Woonmatch*

In Woonmatch verschijnt bij het openen van een woning die onder deze regeling wordt aangeboden een banner met meer informatie. Ook op WoningNet staat informatie over de regeling vermeld in de advertentie. Toch blijkt deze informatie soms te complex. Uit interviews met de verhuisde huurders en de corporaties blijkt dat niet voor alle woningzoekenden duidelijk is wat zij precies moeten doen om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling. Door de corporaties is afgesproken dat zij in het pilotjaar niet te veel wijzigingen in tekst en toelichting zouden doorvoeren om verwarring te voorkomen. Deze teksten kunnen bij het voortzetten van de regeling nog een keer kritisch bekeken worden.

De verhuisde 65+ers die we voor deze evaluatie hebben gesproken waren uiteraard bekend met de regeling. Bekendheid met de 65+ Voordeelregeling kwam er via WoningNet (vijf keer), via de lokale krant (drie keer genoemd), via Woonmatch (drie keer) en voor één persoon via de website een corporatie. Een huurder gaf aan: *“bij woonmatch popte het op, toen heb ik informatie ingewonnen”*.

### **persoonlijke aanpak**

Veel corporaties hebben een verhuurmakelaar of in sommige gevallen zelfs een gespecialiseerde doorstroommakelaar. Deze medewerkers staan woningzoekenden met vragen te woord en helpen ze op weg. In de meeste gevallen is dat vraag gestuurd, dus als woningzoekenden een vraag hebben en bellen worden zij geholpen. In enkele gevallen is dat ook aanbod gestuurd waarbij de doorstroommakelaar actief in gesprek gaat met 65+ers en aangeboden woningen onder de aandacht brengt.

Wellicht dat dit onderdeel ‘ontzorgen’ in het vervolg meer nadruk moet krijgen.

## 3.6 Techniek

Het grootste deel van het proces rond de voorrangsregeling en het woningzoeken is digitaal. Uit cijfers van het CBS blijkt dat een groot deel van de 65-75 jarigen toegang heeft tot internet (95% in 2018) maar dat dat voor 75+ers om 75% gaat. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat de digitale vaardigheden van 65+ers en met name bij 75+ers flink achterblijven bij digitale vaardigheden van 18-54 jarigen<sup>5</sup>. Dit zien we terug in de reacties van woningzoekenden van 65 jaar en ouder. Een deel kan zich prima digitaal redden, maar een ander deel kan het zoeken van een woning en het aanvragen van de subsidie niet zelfstandig digitaal uitvoeren. Hier zou, zeker voor deze doelgroep, meer aandacht voor moeten zijn.

### ***aanmelden regeling WoningNet/Woonmatch verschilt en zorgt voor verwarring***

Het verschil in aanmeldprocedure voor de regeling tussen Woonmatch en WoningNet levert in de praktijk problemen op voor woningzoekenden. In Woonmatch wordt men op basis van leeftijd automatisch aangemeld voor de regeling. Voordat men reageert op een woning in WoningNet moet de regeling actief zijn aangezet. Er is 1 geval bekend waarbij de woningzoekende voldeed aan alle voorwaarden van de regeling, de woning ook werd aangeboden onder de doorstroomregeling, maar de woningzoekende de regeling niet had aangezet voordat hij reageerde. Hierdoor kwam hij formeel niet in aanmerking voor de doorstroomregeling. Na veel heen en weer gebel is dit uiteindelijk toch geregeld. Dit illustreert de problematische procedure in WoningNet. Ook raken woningzoekenden in de war van de verschillen tussen Woonmatch en WoningNet.

Van de 65+ers die we hebben gesproken geven vijf senioren aan dat zij gemakkelijk hun weg hebben kunnen vinden in WoningNet/Woonmatch. De andere geïnterviewden zijn geholpen door kinderen of door Leviaan (een organisatie in Purmerend die via de WMO-regeling hulp aanbiedt).

Het zou sterk aan te raden zijn nogmaals te onderzoeken of het mogelijk is in WoningNet diegene die in aanmerking komen voor de regeling automatisch aan te melden.

### ***subsidieformulier gemeente wordt aangepast***

Voor het aanvragen van de verhuissubsidie van €1.000 is het nodig een digitaal subsidieformulier in te vullen van de gemeente Zaanstad. Dit subsidieformulier is door geen van de geïnterviewden zelfstandig ingevuld. Iedereen heeft bij het aanvragen van de subsidie (invullen van het subsidieformulier) hulp gehad van een kind of van iemand anders (een vriend, Leviaan of van de corporatie). Het grootste struikelblok was vooral het uploaden van de handtekening op het elektronische formulier. Of het downloaden van het huurcontract. Deze technische handelingen zijn niet goed uit te voeren door senioren. Het blijkt ook dat er binnen de gemeente Zaanstad niet goed over de 65+voordeelregeling is gecommuniceerd; een paar keer wordt gemeld dat bij contact met de gemeente men niet bekend was met de regeling. Uiteindelijk is men wel behulpzaam door erachter aan te gaan binnen de organisatie.

Na contact met het subsidiebureau van de gemeente Zaanstad blijkt dat de klachten bekend zijn. Momenteel loopt een aanvraag bij de ICT-afdeling om dit formulier versneld over te laten gaan op ondertekenen met DigiD. Naar alle waarschijnlijkheid betekent dit dat het vanaf juni mogelijk is om dit formulier niet meer met een digitale handtekening te ondertekenen maar daarvoor de DigiD te gebruiken.

Men is zich bij het subsidiebureau bewust van de technische struikelblokken en geeft aan dat het voor deze doelgroep altijd mogelijk is om op afspraak langs te komen op het stadhuis om gezamenlijk het formulier in te vullen. Dit zou in de communicatie over de regeling expliciet kunnen worden meegenomen.

---

<sup>5</sup> Van Deursen, A.J.A.M. (2019). Digitale ongelijkheid in Nederland: Internetgebruik van mensen van 55 jaar en ouder. Enschede, Nederland: Universiteit Twente.

## 4 Onderzoeksverantwoording

Voor dit onderzoek is de volgende data gebruikt:

Gegevens uit WoningNet  
Ingevulde subsidieformulieren Gemeente Zaanstad

Voor dit onderzoek zijn de volgende mensen gesproken:

1. Interviews met **10 verhuisde 65+ers** die via de regeling zijn verhuisd
2. Focusgroep met de **kerngroep** voorrangsregeling:

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| A. Münstermann | Gemeente Zaanstad  |
| W. Koops       | Gemeente Zaanstad  |
| C. Brugman     | Zaanse Corporaties |
| D. Heinis      | Parteon            |
| J.M. Molenaar  | Gemeente Purmerend |
| M. Ziemer      | Zaanse Corporaties |
| N. Bank        | Intermaris         |

3. Interviews met **verhuurconsulenten/woonmakelaars** van een deel van de deelnemende corporaties:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Sylvia de Jong      | Intermaris         |
| Bettina Vennink     | Parteon            |
| Paul de Bakker      | Wooncompagnie      |
| Bas te Grotenhuis   | Woonzorg Nederland |
| Denise van het Kaar | ZVH                |
| Laura van Braam     | Wormerwonen        |

4. Interviews met deelnemers van de **communicatiewerkgroep**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Saskia Hess  | Gemeente Zaanstad |
| Edy Klaassen | Intermaris        |

5. Interview met medewerker **subsidiebureau** Zaanstad

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Linda Lakenman | Gemeente Zaanstad |
|----------------|-------------------|

**gemeente Zaanstad**

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T 14 075  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)