

Pilot Doorstroompakket regio Gooi en Vechtstreek

Datum : 6 december 2024
Onderwerp : Pilot doorstroompakket regio Gooi en Vechtstreek

Inhoud

1.	Pilot (beknopt).....	2
2.	Aanleiding	2
	1.1 Totstandkoming pilot.....	3
3.	Doelstelling	3
4.	Probleemanalyse en onderbouwing	4
	4.1 Data.....	4
	4.2 Evaluaties Amersfoort, Eemnes en Utrecht.....	5
5.	Pilot Doorstroompakket regio Gooi en Vechtstreek.....	5
	5.1 Het pakket.....	5
6.	Uitwerking per instrument uit doorstroompakket regio Gooi en Vechtstreek	6
	6.1 (Vorrangs)regelingen	6
	6.2 Wooncoaches	6
	6.3 Verhuisbijdrage	7
	6.4 Maximale huursprong (zie bijlage 4 voor besluit corporaties)	9
	6.5 Hulp in kaart brengen.....	10
7.	Evaluatie pilot doorstromingspakket door Rigo	10
8.	Kostenoverzicht pilot.....	11
9.	Concept kernboodschap pilot, doorstroming en maatregelen	11
	Bijlage 1: Verkenning doorstroommaatregelen regio Gooi en Vechtstreek (Rigo) en actieplan doorstroming met besluit BO (november 2022).....	13
	Bijlage 2: Data, resultaten van wooncoachenquêtes en doorstromingdatadashboard van De Alliantie	14
	Bijlage 3: Evaluaties Amersfoort, Eemnes (Rigo) en Utrecht (SWRU)	1
	Bijlage 4: Notitie besluit maximale huursprong.....	18

1. Pilot (beknopt)

Voorgesteld wordt om een regionaal pakket aan doorstroommaatregelen in pilotvorm voor 2 jaar in te voeren. Hiervoor levert iedere partner een bijdrage, zie een beknopt overzicht hieronder:

- PWG: doorontwikkeling wooncoaches met o.a. verbetering zichtbaarheid, uitbreiding uren en doorstroommaatwerkbudget.
- Provincie: verhuisbijdrage van € 1.500 voor doorstroming van een minimaal 4 kamerwoning naar een maximaal 3 kamerwoning. Bij een positieve evaluatie wordt dit overgenomen in de lokale gemeentelijke begroting.
- Corporaties: maximale netto huursprong van € 50 bij doorstroming van een minimaal 4 kamerwoning naar een maximaal 3 kamerwoning.
- PWG/netwerkpartners/vrijwilligersorganisaties: in kaart brengen en evt. samenwerking met opruim-, verhuis- en klushulp binnen de regio.
- PWG: projectleiding programma doorstroming.

De maatregelen implementeren we op korte termijn – Q1 2025.

2. Aanleiding

In 2022 hebben gemeenten en corporaties bestuurlijk afgesproken om doorstroming op de sociale woningmarkt zo goed mogelijk te faciliteren (BO 2022, woonakkoord). Rigo heeft vervolgens een verkenning uitgevoerd (2022, bijlage 1) voor mogelijke doorstromingsmaatregelen in de regio, want hoewel er een goede start is gemaakt zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden. Laat geen kans onbenut om doorstroming op de woningmarkt te bewerkstelligen, luidt het onderzoek. In onderstaand schema is per onderdeel waarop ingezet kan worden aangegeven in welke mate dit al wordt gedaan middels het stoplicht model (groen = optimaal ingezet, oranje = nog ruimte voor ontwikkeling, rood = (nog) niet ingezet).



De kansen die er zijn, zijn onder te verdelen in vier aandachtsgebieden. Deze zijn opgenomen in het actieplan doorstroming (BO besluit 2022, bijlage 1), in navolging van het Rigo onderzoek.

Aandachtsgebieden:

1. Inzet op nieuwbouw
2. Woonruimteverdeling inzichtelijk en gecheckt
3. Optimale aandacht voor de senior/doelgroep met een verhuismens
4. Maatwerk bieden waar nodig.

Het actieplan zet in op de acties met effecten op de korte termijn en zoomt in op aandachtsgebieden 2 tot en met 4. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- De gemeenten en woningcorporaties willen zich vooral richten op de 65+ doelgroep. Wetende dat deze groep het beste in beweging is te brengen en de noodzaak om meer passend te wonen onder deze groep het grootste is;
- De partijen willen de sturing niet zo specifiek maken dat de inzet op doorstroming zich gaat richten op het vrijmaken van specifieke schaarse woningtypen.



Vanuit aandachtsgebieden 3 en 4 is Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG) gestart met een doorstroomprogramma in 2024. Dit voorstel geeft een totaalpakket weer om gezamenlijk regionale mogelijkheden te benutten om meer beweging te krijgen op de sociale woningmarkt. In navolging op Rigo's verkenning willen we op korte termijn een verhuisbijdrage vanuit de provincie en maximale huursprong vanuit de corporaties realiseren. Beide zijn een financiële tegemoetkoming voor huurders om hun grote sociale huurwoning achter te laten voor een kleinere. Deze maatregelen zijn niet uniek of nieuw bij omliggende regio's. Daarom kijken we grondig naar de evaluaties van Amersfoort, Eemnes en Utrecht, en de bestaande verhuisbijdrage in de gemeente Wijdmeren om tot dit voorstel te komen voor de regio Gooi en Vechtstreek. De aandacht voor de 65+ doelgroep is een belangrijke, zeker met het oog op de woon/zorg uitdagingen en ambities binnen de regio. Daarom breiden we het aantal uren van de wooncoaches uit en bieden we hen een doorstroommaatwerkbudget vanuit PWG. De kosten en doorlooptijd voor deze instrumenten zijn zeer laag, zeker in vergelijking met de kosten en doorlooptijd van de bouw van nieuwe woningen. We streven ernaar om de maatregelen op korte termijn in te voeren, liefst eerste kwartaal 2025. Over bovengenoemde maatregelen later meer.

1.1 Totstandkoming pilot

Ter verkenning van de verhuisbijdrage zijn er twee bijeenkomsten in augustus 2024 georganiseerd door PWG met beleidsadviseurs Wonen van alle gemeenten en de Regio G&V. Ter verkenning van de woonlastengewenning is gesproken met alle managers- en beleidsadviseurs Wonen van de corporaties. Vervolgens is (een deel van) het voorstel besproken tijdens de Brede Kijk op 29 augustus 2024 en het totale voorstel tijdens de Brede Kijk op 26 september 2024. De uitbreiding van het aantal wooncoachen en het maatwerkbudget wordt besproken en opgenomen in de PWG begroting op 26 september 2024. In eerste instantie was er akkoord op het pakket met woonlastengewenning, waarbij huurders 3 jaar kunnen wennen aan de nieuwe huur. Tijdens een BO in oktober bleek de politiek liever een grotere tegemoetkoming te zien met betrekking tot de huur. De directeur bestuurders van de corporaties wilden naar aanleiding daarvan de andere opties nogmaals onderzoeken. Er zijn drie maatregelen verkend: woonlastengewenning, maximale huursprong en woonlasten/huurbehoud. Er is gekozen voor de middelste optie: de maximale huursprong van € 50.

3. Doelstelling

Iedere verhuizing die door inzet extra of eerder plaatsvindt is er een. Het zijn kansen die we niet onbenut mogen laten. Niet voor de huurder, niet voor de gemeenten en niet voor de corporaties. Dit alles begint met aandacht voor beweging. Iedere partner zal hier een rol in moeten spelen: we hebben een gezamenlijk belang, dan verwachten we gezamenlijke inzet.

Zoals we verderop zullen merken hebben we te maken met twee doelstellingen die elkaar raken, soms in elkaars verlengde liggen en in het beste geval elkaar versterken, maar niet hetzelfde zijn:

1. Doorstroming en lange verhuisketens: door in te zetten op huurders van eengezinswoningen die kleiner (en daarmee passender) willen wonen, creëren we beweging op de woningmarkt en gaan we voor de langste verhuisketens. Dit is de hoofddoelstelling van het programma doorstroming, de focus ligt op de woning en beweging.

2. Passend wonen: de mismatch tussen huurder en woning komt regelmatig voor. Vaak zijn dit ouderen die al lang in dezelfde woning wonen, maar waarvan de omstandigheden zijn veranderd. Passend wonen kan soms in de huidige woning, maar soms is het nodig om te verhuizen (door te stromen) naar een beter passende woning. Dit is de hoofddoelstelling van de wooncoaches in de regio, de focus ligt op de (seniore) huurder.

4. Probleemanalyse en onderbouwing

De woningmarkt zit vast, het aantal reacties per woning zijn schrikbarend hoog en het aantal woningzoekenden/ huurders die niet passend wonen stijgt. We richten ons daarom voornamelijk op ouderen, zij zorgen meestal voor de langste verhuisketens waardoor de meeste mensen geholpen zijn. Echter draagt iedere grote woning die vrijkomt bij aan een langere verhuisketen. Daarom kijken we ook naar de verhuisbewegingen van groot (minimaal 4 kamers) naar kleiner (maximaal 3 kamers). Hieronder de beschikbare data en de geleerde lessen van omliggende gemeenten die ons voor zijn gegaan met een doorstroompakket.

4.1 Data

Er wonen ongeveer 5.500 65-plussers in eengezinswoningen van corporaties in de regio. We hebben ongeveer 7.000 gelijkvloerse woningen in de regio die geschikt zijn voor ouderen, waarvan 3.800 aangeboden worden met voorrang aan de 55/65+ doelgroep. Zie tabel 2 in bijlage 2 voor een overzicht per gemeente. Hierin zijn toekomstige nieuwbouwprojecten niet meegenomen.

Sinds 2022 zijn er aan 1.008 doorstromers woningen toegewezen van maximaal 3 kamers binnen de regio. Doorstromers vanuit andere regio's zijn hierin niet meegenomen. Hiervan hebben 244 een woning achtergelaten van 4 of meer kamers en zijn doorgestroomd binnen de regio.

Aantal doorstromers (min 4 kamers > max 3 kamers) per gemeente <i>Achtergelaten woning (min 4 kamers)</i>	Aantal doorstromers (min 4 kamers > max 3 kamers) per gemeente <i>Nieuwe woning (max 3 kamers)¹</i>
Blaricum: 5	Blaricum: 3
Gooise Meren: 46	Gooise Meren: 52
Hilversum: 119	Hilversum: 110
Huizen: 55	Huizen: 54
Laren: 7	Laren: 10
Wijdmeren: 12	Wijdmeren: 14

Aantal doorstromers (min 4 kamers > max 3 kamers) per corporatie <i>Achtergelaten woning²</i>
De Alliantie: 127
Dudok Wonen: 50
G&O: 56
WS Naarden: 8
V&O: 3

Uit de enquêtes van de wooncoachgesprekken en het doorstroming-datadashboard van de Alliantie zien we dat de data bevestigt wat we vaak al weten, zie bijlage 2 voor de grafieken. De instrumenten uit het doorstromingspakket voor onze regio spelen in op de redenen en belemmeringen uit deze data:

- De verhuigeneigdheid is hoog, veelal op korte termijn, maar het lokale passende aanbod is laag;

¹ 1 doorstromer is verhuisd naar de gemeente Amsterdam

² 14 doorstromers komen vanuit een Habion woning van en 16 doorstromers van een Woonzorg woning, dit zijn geen huurders die een minimaal 4 kamer woning hebben achtergelaten. In deze data is niet terug te zien naar welke corporatie huurders doorgestroomd zijn, alleen de achtergelaten woning is bekend en de gemeente van de nieuwe woning.

- Redenen om te verhuizen zijn gezondheid, moeite met traplopen en behoefte aan een kleinere woning;
- Belemmeringen worden vooral gezien bij het verhuisproces, kosten (nieuwe woonlasten en verhuizing) en het opzien tegen opruimen;
- Tot slot wil verreweg het grootste gedeelte 65-plussers verhuizen naar een 3-kamer woning. Dit is minder relevant voor de totstandkoming van de doorstrooinstrumenten, maar essentiële informatie voor nieuwbouwprojecten in de regio.

4.2 Evaluaties Amersfoort, Eemnes en Utrecht

In bijlage 3 zijn de evaluaties in hun totaliteit te vinden, de belangrijkste conclusies staan hieronder:

- Wooncoaches, Van Groot naar Beter (VGNB), verhuispremie en woonlastengewenning: deze vier maatregelen zijn als een samenhangend pakket te zien, omdat ze nauw met elkaar zijn verweven en op dezelfde doelgroep gericht zijn. Het succes is ook afhankelijk van de gezamenlijke inzet. De combinatie van de instrumenten (b)lijkt vaak het zetje dat huurders in beweging brengt, die anders nog (lang) in hun woning waren blijven wonen;
 - In Utrecht wordt een maximale huursprong van 50 euro aangehouden in plaats van woonlastengewenning. De evaluatie laat een positief effect zien, de werkwijze is simpel en het is makkelijk uit te leggen aan huurders.
- Een belangrijk effect is dat de (75 in Amersfoort) verhuizingen een langere verhuisketen opleveren. In Amersfoort van gemiddeld 3,0, in plaats van gemiddeld 1,5 zonder beleid. (Dat zijn $75 \times 1,5 = 113$ extra huishoudens die dankzij de regeling tijdens de pilot zijn verhuisd, nu passend wonen en daarmee een woning hebben vrijgemaakt voor andere huishoudens);
- Doordat de wooncoaches meer middelen/instrumenten dan voorheen hebben om huurders te ondersteunen, lijkt het effect groter te zijn. Het effect begint bij de wooncoaches die huurders adviseren en de voorrang/zoekwaarde, de woonlastenvergoeding en de verhuispremie te kunnen uitleggen/bieden;
- De woonlastengewenning wordt gezien als een mooie bijkomstigheid en de verhuispremie is echt een tegemoetkoming voor huurders;
- Het is moeilijk hard te maken, maar dit bespaart corporaties, gemeente en welzijnspartijen mogelijk ook inzet op bijvoorbeeld leefbaarheid of schuldhulpverlening. Afgezet tegen de directe en indirecte winst – passender wonen voor ouderen, besparing op WMO-kosten, extra verhuizingen ‘erachter’ – die bovendien minder nieuwbouw van grote woningen nodig maken – durven we (Rigo) te stellen dat dat de relatief lage kosten waard is.

5. Pilot Doorstrooiapakket regio Gooi en Vechtstreek

Het succes zit, volgens de hierboven beschreven evaluaties, in de totaliteit van een pakket aan doorstrooiingsmaatregelen. Dit geeft de wooncoach de mogelijkheid om meer maatwerk te bieden en financiële prikkels te geven, zij hebben een beter gevulde ‘gereedheidskist’. Maar een huurder kan ook op eigen initiatief, los van een wooncoachgesprek, een verhuizing in gang zetten. Ook voor deze huurders kunnen instrumenten uit het pakket een interessante tegemoetkoming zijn.

Het doorstrooiapakket starten we als pilot van 2 jaar waarin alle instrumenten tegelijkertijd ingezet kunnen worden. We streven naar een regionaal pakket, waarin alle partners meedoen.

5.1 Het pakket

1. (Voorrangs)regelingen zijn voldoende in de regio voor het vergroten van kansen van ouderen op de sociale woningmarkt.
2. Wooncoaches blijven actief in de regio voor 65-plussers in een sociale huurwoning. Hun zichtbaarheid en werkwijze worden in het PWG-programma verbeterd. Daarnaast worden hun gereedheidskist met o.a. een maatwerkbudget en onderstaande maatregelen uitgebreid.
3. De kosten en het ‘gedoe’ die een verhuizing met zich meebrengt zijn een belangrijke drempel. Het wegnemen van deze drempel door het instellen van een verhuisbijdrage zou kunnen helpen. Tegelijkertijd weten we dat niet in alle gevallen een financiële prikkel nodig is of de doorslag geeft. Van de huishoudens die niet verhuis geneigd zijn, geeft 8% aan dat de verhuiskosten en 15% dat de verhuizing zelf

belemmeringen zijn om te verhuizen. Van de huishoudens die wel verhuis geneigd zijn geeft 5% aan dat de verhuiskosten en 20% dat de verhuizing zelf belemmeringen zijn om te verhuizen.

4. Ook kan een een maximale huursprong drempels slechten. Van de huishoudens die niet verhuis geneigd zijn geeft 8% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is om te verhuizen. Bij de bewoners die wel verhuis geneigd zijn geeft 10% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is.
5. De verhuizing zelf en het klussen in de nieuwe woning kan vergemakkelijkt worden door een opruimhulp of klusondersteuning te bieden (al dan niet via vrijwilligersorganisaties). Hiervan zijn aardige vormen te vinden die een beroep doen op vrijwilligers, maar dit brengt uiteraard organisatie en daarmee kosten met zich mee. Dit kan eventueel met verhuisbijdrage bekostigd en/of via een doorstroommaatwerkbudget van de wooncoaches. In Hilversum is er een samenwerking tussen corporaties en Stichting Present. Onderdeel van het PWG-programma is het in kaart brengen van de mogelijkheden per gemeente en wellicht samenwerkingsverbanden aan te gaan.

Nulmeting en schatting

Zoals eerder beschreven hebben sinds 2022 244 verhuizingen plaatsgevonden van een woning met 4 of meer kamers naar een woning van maximaal 3 kamers binnen de regio. Grofweg zijn dit dus 81 doorstromers van een grotere naar een kleinere woning per jaar, al is 2024 nog niet afgerond. In de gemeente Amersfoort waren dit tijdens de pilotperiode 75 verhuizingen, waarbinnen 68 verhuispremies zijn verstrekt. In Utrecht is 118 keer de maximale huursprong toegepast van de 315 VGNB verhuizingen. Eenzelfde verdeling zouden we als schatting kunnen hanteren voor een percentage binnen de Gooi en Vechtstreek: van de doorstromers ontvangt 90% een verhuisbijdrage en 37% een maximale huursprong. Dit komt neer op *minimaal* 72 verhuisbijdrages en 30 maximale huursprongen in de hele regio. Hiervan zal op basis van afgelopen jaren onderstaande verdeling per gemeente ingeschat kunnen worden:

Hilversum	49%	De Alliantie	52%
Huizen	22%	G&O	23%
Gooise Meren	19%	Dudok Wonen	21%
Wijdmeren	5%	WS Naarden	3%
Laren	3%	V&O	1%
Blaricum	2%		

6. Uitwerking per instrument uit doorstroompakket regio Gooi en Vechtstreek

6.1 (Vorrangs)regelingen

(Vorrangs)regelingen zijn er voldoende in de regio voor het vergroten van kansen van ouderen op de sociale woningmarkt:

- Woonduur tot 2011 wordt meegerekend als zoekwaarde;
- Een doorstromer uit sociale huurwoning in de regio behoudt een deel van de zoekwaarde;
- Complexen met seniorenlabel: bijna 3.800 gelijkvloerse woningen hebben een senioren label, waar 55/65+ voorrang krijgt bij toewijzing;
- Wooncoach urgentie (sinds 2024): voor de enkele gevallen dat een passendere woning hoogstnoodzakelijk is en de zoekwaarde te laag is, dan kan een wooncoach een seniore huurder voordragen voor wooncoach urgentie.

6.2 Wooncoaches

- Doelstelling: passend wonen en deels doorstroming (zie paragraaf 3)
- Uitlegbaarheid: wooncoaches zorgen voor bewustwording bij senioren op het gebied van wonen, nu en in de toekomst. Gekeken wordt of de woning nog past bij de levensfase van de senior. Zijn er eventuele aanpassingen nodig in de huidige woning of is er een verhuiswens naar een beter passende woning? De wooncoaches zijn geen verhuismakelaars, maar denken wel mee, stimuleren en helpen indien nodig (voor zover zij kunnen) met de mogelijkheden omtrent een verhuizing. Daarom zijn zij deels een instrument om de doorstroming in de regio te bevorderen.
- Uitvoerbaarheid: maatwerk op afspraak – huurders van 65 jaar en ouder ontvangen een uitnodigingsbrief voor een gratis, vrijblijvend en laagdrempelig gesprek. De wooncoach komt langs wanneer het de huurder uitkomt en geeft informatie/biedt maatwerk op basis van wat de huurder wilt en

nodig heeft. Op het moment zijn er geen financiële prikkels die de wooncoach kan geven en blijft het veelal bij het geven van informatie en het doorverwijzen naar instanties.

Doorontwikkeling wooncoaches (onderdeel van programma doorstroming)

- De **zichtbaarheid** wordt verbeterd: de uitnodigingsbrief, folder, wegwijzer wonen (naslagwerk voor huurders) en woning inspiratie gidsen (aanbod gelijkvloerse woningen regio) zijn herzien. De nieuwe wooncoachwebsite is wordt in februari gelanceerd en we leveren content aan voor de websites van alle woningcorporaties, gemeenten en welzijnspartners om te plaatsen.
- De **wooncoach urgentie** is in 2024 onderdeel geworden van de huisvestingsverordening in de regio. In september 2024 is er een bijeenkomst geweest met de wooncoaches, de Regio G&V en het urgentiebureau om deze nieuwe urgentie werkbaar te krijgen voor alle betrokkenen.
- Bij 2 van de 5 corporaties is er **budget voor kleine aanpassingen** in de (huidige) woningen en eventueel voor maatwerk (bv. hulp bij opruimen). Andere corporaties gaan hier in de praktijk flexibel mee om, maar hebben niet een specifiek budget.
- PWG zorgt voor een **uitbreiding van uren** van de wooncoaches. In 2025 wordt dit ongeveer verdubbeld.
- PWG stelt vanaf 2025 een **maatwerkbudget voor doorstroming** beschikbaar van €30.000 dat door de wooncoaches ingezet kan worden. Dit budget zal voor maatwerk zijn wanneer een huurder gaat verhuizen naar een beter passende woning. De voorwaarden en toepasbaarheid worden nog onderzocht. Een corporatie mag namelijk geen kosten voor de verhuizing op zich nemen, maar kan wel zorgen voor bijvoorbeeld opruim- of klushulp. Ook zoeken we naar samenwerkingen met lokale organisaties op dit gebied.
- In de praktijk komt het voor dat er **versoepeling is van ZAV regels** bij verhuizing. Dit is echter (nog) niet vastgelegd voor alle corporaties. In 2025 verkennen we deze mogelijkheden verder, evenals een mogelijke **voor-voor inspectie** waardoor oudere huurders beter weten waar zij aan toe zijn.
- Mogelijke uitbreiding is om te verkennen of de **dubbele huur** bij doorstroming van een grote naar kleinere woning kan komen te vervallen, ook dit zal verder onderzocht worden in 2025.

Voorwaarden voor gesprek wooncoach:

- Huurders komen in aanmerking voor een wooncoachgesprek als zij 65 jaar of ouder zijn en een huurwoning hebben van een van de corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek.
- De wooncoaches bieden zoveel mogelijk maatwerk, geven informatie en verwijzen door naar de juiste instanties. Een uitbreiding van de gereedschapskist helpt de wooncoaches om beter maatwerk te bieden en het stimuleren van een bestaande dan wel nieuwe verhuishwens. Dit draagt bij aan doorstroming in de regio.

6.3 Verhuisbijdrage

- **Doelstelling:** doorstroming (zie paragraaf 3)
- **Uitlegbaarheid:** als gemeenten/provincie in de regio Gooi en Vechtstreek willen we aanmoedigen dat huurders met een grote woning (minimaal 4 kamers) verhuizen naar een kleinere woning die beter bij hen past (maximaal 3 kamers). De grote woningen die zo vrijkomen, worden weer verhuurd aan starters en gezinnen. De verhuisbijdrage is een tegemoetkoming aan huurders die meedoen aan deze manier van doorstroming.
- **Uitvoerbaarheid:** via Regio. Na positieve resultaten neemt de gemeente de bijdrage over in eigen begroting - het uitgangspunt voor de verhuisbijdrage is dat het simpel en duidelijk moet zijn voor alle betrokkenen (huurders, wooncoaches, corporaties, gemeenten, regio): het achterlaten van een grote woning (minimaal 4 kamers) en verhuizen naar een kleinere woning (maximaal 3 kamers). We streven naar een regionale verhuisbijdrage die toepasbaar is op verhuizingen binnen de regio, niet enkel binnen de gemeente. Wanneer een huurder naar een andere gemeente verhuist, wordt de verhuisbijdrage verstrekt door de gemeente waar de huurder uit vertrekt. Daar komt immers de woning vrij. De aanvraag wordt online gedaan met adres/contactgegevens, rekeninggegevens, verklaring corporatie (voor achterlaten grote woning en check hoofdhuurder), indicatie voor een WMO-verhuiskostenvergoeding (als dat van toepassing is) en een ondertekend huurcontract.

Extra informatie verhuishbijdragen:

- Volgens de wooncoachevaluaties zien we dat van de huishoudens die niet verhuis geneigd zijn, 8% aangeeft dat de verhuiskosten en 15% dat de verhuizing zelf belemmeringen zijn om te verhuizen. Van de huishoudens die wel verhuis geneigd zijn geeft 5% aan dat de verhuiskosten en 20% dat de verhuizing zelf belemmeringen zijn om te verhuizen;
- In de gemeente Wijdmeren kan sinds het wooncoachproject (2019) een verhuishbijdrage worden aangevraagd. In eerste instantie werd dit gekoppeld aan nieuwbouwprojecten. Doordat er relatief weinig gebouwd wordt in Wijdmeren, wordt er weinig gebruik gemaakt van de verhuishbijdrage. Toch wordt het belang ervan erkend en blijft het in de begroting staan: alle beetjes helpen. Wijdmeren heeft € 15.000 opgenomen, dit is nog geen enkele keer op gegaan. Wijdmeren heeft een deelverordening opgenomen in de algemene subsidieverordening met voorwaarden voor deze vergoeding;
- In een jaar zijn in Amersfoort 68 verhuishbijdragen verstrekt, deze bedraagt € 750 per verhuizing. De kosten bedroegen € 51.000. Daarnaast schatten zij in dat de verhuishpremie hen gemiddeld 1,5 uur werk kost per aanvraag.;
- In een jaar zijn in Eemnes 8 verhuishbijdragen verstrekt, deze bedraagt € 1.500 per verhuizing. De kosten bedroegen dus € 12.000. Daarnaast schatten zij in dat de verhuishpremie hen gemiddeld 30 minuten werk kost per aanvraag;
 - o 2 van de 8 doorgestroomde huishoudens geven aan dat de vergoeding noodzakelijk was om te verhuizen. Voor de andere huishoudens was het vooral een zetje in de rug.
- Advies De Alliantie Amersfoort: hou de voorwaarden zo simpel mogelijk, alles wat je extra uitvaart kost extra capaciteit (bv m2 woning, gesprek met wooncoach, inkomen etc.).

Voorwaarden voor toekenning van de verhuishbijdrage:

- Een verhuishbijdrage van € 1.500;
- Huurders kunnen in aanmerking komen als zij een sociale huurwoning van een van de corporaties in de regio huren, waar zij minimaal 1 jaar huren;
- En zij een grote woning (minimaal 4 kamer) achterlaten en verhuizen naar een kleinere woning (maximaal 3 kamers). Een volwaardige zolderruimte, met een vaste trap en in te richten als slaapkamer, telt mee als kamer.

Gemaakte afwegingen:

- In het kader van doorstroming is een leeftijdsgrens overbodig, het maakt niet uit wie de grote woning achterlaat (en in de praktijk zullen dit grotendeels ouderen zijn). Het doorstromingsdashboard van De Alliantie laat overigens zien dat de verhuishgeneigdheid begint toe te nemen vanaf 55+. Toch lijkt een leeftijdsgrens politiek gevoelig te liggen. Voorstel is om *geen* leeftijdsgrens toe te passen en de leeftijd van de aanvrager mee te nemen in de evaluatie. Dit wordt meegenomen in het advies richting gemeenten als de verhuishbijdrage wordt ingevoerd vanuit hun begroting;
- Geen inkomenstoets, het gaat om sociale huurwoningen dus dat garandeert lage inkomens;
- Een makkelijke werkwijze en duidelijke communicatie is belangrijk – met daarin ook waar een verhuishbijdrage aan besteed kan worden;

Route en kosten voor financiering tijdens pilotperiode en daarna:

Om op korte termijn een verhuishbijdrage te kunnen bieden is voorgesteld dit tijdens de pilotperiode te doen via een subsidie van de provincie Noord Holland. De Regio G&V doet hiervoor de aanvraag voor 24 december 2024. Na een positieve evaluatie van Rigo wordt de verhuishbijdrage overgenomen in de begrotingen van de gemeenten.

Geschat is met een plafond van € 15.000 in kleinere gemeenten (Blaricum, Laren, Wijdmeren) en € 45.000 in grotere gemeenten (Gooise Meren, Hilversum en Huizen). In dat geval gaat het om € 180.000 voor de totale regio. Op het moment is het niet bekend hoeveel subsidie in de pot zit van het Woonakkoord bij de provincie, de hoogte is daarvan afhankelijk. De verdeling van de subsidie kan ook naar rato, gebaseerd op bovenstaande percentages.

Besluit in het kort

Een regionale verhuisbijdrage van € 1.500 aan huurders die een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) achterlaten en verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers). Via een subsidie tijdens de pilotperiode. Na een positief resultaat wordt dit overgenomen in de lokale gemeentelijke begroting. Dit is onderdeel van een breder pakket aan doorstroommaatregelen, met daarin ook extra inzet van de wooncoaches met doorstroommaatwerkbudget, een maximale huursprong vanuit de corporaties en overzicht van/samenwerking met opruim, klus en verhuishulp.

6.4 Maximale huursprong (zie bijlage 4 voor besluit corporaties)

- Doelstelling: doorstroming (zie paragraaf 3)
- Uitlegbaarheid: als corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek willen we aanmoedigen dat huurders met een grote woning (minimaal 4 kamers) verhuizen naar een woning die beter bij hen past (maximaal 3 kamers). De grote woningen die zo vrijkomen, worden weer verhuurd aan starters en gezinnen. Vooral voor huurders die al een lange tijd in hun woning wonen kan dit een verschil betekenen in woonlasten. Door kleiner te wonen worden de energielasten meestal lager. Daarnaast betalen de corporaties in de regio een deel van de nieuwe huurprijs. Dit betekent dat de netto huur maximaal € 50 hoger wordt.
- Uitvoerbaarheid: het uitgangspunt voor de verhuisbijdrage is dat het simpel en duidelijk moet zijn voor alle betrokkenen (huurders, wooncoaches, corporaties, gemeenten, regio). De maximale huursprong wordt toegepast door alle corporaties in de regio, waardoor die toepasbaar is op verhuizingen binnen de regio, niet enkel binnen het aanbod per corporatie. De aanvraag wordt digitaal gedaan bij de corporatie van de nieuwe woning. De precieze werkwijze wordt op korte termijn ingericht.

Extra informatie maximale huursprong:

- Volgens de wooncoachevaluaties geeft van de huishoudens die niet verhuis geneigd zijn 8% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is om te verhuizen. Bij de bewoners die wel verhuis geneigd zijn geeft 10% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is.
- In Utrecht is in 2022 118 keer de huurkortingsregeling toegepast op 315 VGNB verhuizingen. De ruime woning die leegkomt kan in huur geharmoniseerd kan worden. De maximale huursprong kan hiermee deels worden terugverdiend. Deels, omdat de harmonisatie niet extra beschikbaar komt, maar eerder. Hetzelfde geldt voor de mutatiekosten.
- Advies De Alliantie Amersfoort: hou de voorwaarden zo simpel mogelijk, alles wat je extra uitvaart kost extra tijd/capaciteit (bv m2 woning, gesprek met wooncoach, inkomen etc.)

Voorwaarden voor toekenning van de maximale huursprong:

- Een huurder verhuist van een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) naar een kleine sociale huurwoning (maximaal 3 kamers).
- Zowel de oude als de nieuwe woning bevindt zich in de regio Gooi en Vechtstreek en is in het bezit van een van de woningcorporaties.
- Iemand woont minimaal 1 jaar in de oude woning en heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- Nieuwbouwwoningen zijn uitgesloten van de regeling, tenzij anders vermeld in de advertentie. Ook de woningen van Woonzorg en Habion zijn uitgesloten van de regeling.
- Een gesprek met een wooncoach is *geen* vereiste om in aanmerking te komen voor de regeling.
- De netto huursprong is exclusief servicekosten, deze komen er in de meeste gevallen nog bij.

Gemaakte afwegingen:

- In het kader van doorstroming is een leeftijdsgrens overbodig, het maakt niet uit wie de grote woning achterlaat (en in de praktijk zullen dit grotendeels ouderen zijn). Het doorstromingsdashboard van De Alliantie laat overigens zien dat de verhuigeneigtheid begint toe te nemen vanaf 55+. Toch lijkt een leeftijdsgrens politiek gevoelig te liggen. Voorstel is om *geen* leeftijdsgrens toe te passen tijdens de pilotperiode: dit wordt onderdeel van de evaluatie;
- Geen inkomenstoets, het gaat om sociale huurwoningen dus dat garandeert lage inkomens;

- We beginnen met alleen sociale huurwoningen in de pilotperiode;
- Geen max/min m2 als voorwaarde – die ene keer dat de woning kleiner is met 4 kamers en groter met 3 kamers nemen we voor lief – de uitvoerbaarheid willen we zo simpel mogelijk houden;
- De harmonisatie komt eerder, dat geldt ook voor de mutatiekosten. Wanneer de pilot erg succesvol is, kan het zijn dat er meer mutatiekosten in die periode gemaakt moeten worden dan van tevoren begroot. Voorstel is om dit tijdens de pilotperiode te evalueren en bij doorzetten van de maatregelen rekening mee te houden. Echter blijkt vooral in de beginperiode van de pilot veel aanvragen te zijn – het is dan nog nieuw – maar de ervaring van De Alliantie Amersfoort leert dat dit weer wat afneemt;
- Een makkelijke werkwijze en duidelijke communicatie is belangrijk.
- Habion en Woonzorg hebben aangegeven niet onderdeel te zijn van deze regeling, omdat dit vrijwel hun totale instroom van huurders betreft.

Besluit in het kort

In een pilotperiode van 2 jaar bieden corporaties een financiële maatregel, huurkortingsregeling, voor huurders die een grote sociale huurwoning achterlaten (minimaal 4 kamers) en verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers). De nieuwe netto huur van de kleinere woning wordt maximaal € 50 hoger dan de oude huur van de grote woning. Dit is onderdeel van een breder pakket aan doorstroommaatregelen, met daarin ook extra inzet van de wooncoaches met doorstroommaatwerkbudget, een verhuishijdrage via subsidie vanuit de provincie en overzicht van/samenwerking met opruim, klus en verhuishulp.

6.5 Hulp in kaart brengen

- Doelstelling: doorstroming (zie paragraaf 3)
- Uitlegbaarheid: uit de wooncoachgesprekken en de huurdersonderzoeken van de Alliantie blijkt dat veel mensen op zien tegen het gedoe dat een verhuizing met zich meebrengt. Denk aan het opruimen, klussen, het geregeld en de verhuizing zelf. In de regio zijn meerdere organisaties die hierbij kunnen helpen. Dit is in kaart gebracht, zodat huurders dit makkelijker kunnen vinden en de wooncoaches beter kunnen adviseren/doorverwijzen.
- Uitvoerbaarheid: er is contact gelegd met lokale opruimcoaches, klus- en verhuishulp. Dit overzicht komt op de website van de wooncoaches en kan verspreid worden binnen het netwerk. Huurders kunnen zelf contact opnemen, maar een wooncoach of gemeente kan ook een aanvraag voor hun doen. Een samenwerking met Stichting Present en de woningcorporaties bestaat al binnen de gemeente Hilversum. Dit kan uitsluitend ingezet worden via een corporatie of gemeente.

7. Evaluatie pilot doorstromingspakket door Rigo

Met behulp van een evaluatie van Rigo na 2 jaar, zal duidelijk worden wat de effecten van het totaalpakket heeft opgeleverd en of we hier regionaal mee door moeten gaan. De verwachting is dat de start van de pilot een eerste golf van aandacht en daarmee aanvragen komt, maar dat dit gedurende de looptijd wat af gaat nemen. Onderdelen die we graag terugzien in de evaluatie zijn:

- Verhuisketens
- Aantallen per maatregel
- Leeftijd doorstromende huurder
- De verdeling tussen gemeenten en corporaties van achtergelaten woning en nieuwe woning
- Steekproef of de nieuwe woning (zeker voor senioren) wel passend is na verhuizing
- Aanbeveling voor eventuele uitbreiding in doelgroep (denk aan middeninkomens)

Op 17 december is er een verkennend gesprek met Rigo om de evaluatiepunten beter op een rij te krijgen, zodat er gedurende de pilot juist gedocumenteerd/geadministreerd kan worden door alle betrokken medewerkers. Ook zal gevraagd worden naar een inschatting van de kosten, zodat dit meegenomen kan worden in de subsidieaanvraag.

8. Kostenoverzicht pilot

Post	Begroting per jaar	Begroting pilotperiode
Uren extra inzet wooncoaches	€ 107.500 per jaar	€ 215.000
Doorstroommaatwerkbudget wooncoach	€ 30.000 per jaar	€ 60.000
Projectleiding	€ 20.000 per jaar	€ 40.000
Projectbudget	€ 50.000 per jaar	€ 100.000
Inschatting maximale huursprong	€ 18.000 per jaar (<i>minimaal</i>) € 600 per doorstromer per jaar, minimaal 30 – doel: ?	€ 36.000 (<i>minimaal</i>)
Totaal	€ 225.500	€ 451.000

Subsidie	Aanvraag
Rigo – evaluatiekosten	€ xxx (volgt)
BureauVijftig - Pilot communicatie	€ 20.000
Verhuishijdrage	
Capaciteit werkwijze	

9. Concept kernboodschap pilot, doorstroming en maatregelen

“Verhuizen naar een kleinere woning

Door regionaal samen te werken gaan we het makkelijker en aantrekkelijker maken om van een grote woning naar een kleinere woning te verhuizen. Dat gaan we doen met een set aan maatregelen, zoals tegemoetkomingen in de nieuwe huurprijs en verhuiskosten, en door begeleiding en hulp. Hierdoor wordt het voor mensen die wel willen verhuizen, maar er tegenop zien, gemakkelijker. De woningen die zij achterlaten komen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen. Met dit alles brengen we de doorstroming op gang. En dat is nodig, want ook in onze regio zit de woningmarkt vast.

Wat is doorstroming?

In de regio Gooi en Vechtstreek moeten mensen lang wachten voordat ze een woning vinden. Daarnaast wonen veel mensen in een woning die eigenlijk niet meer passend is voor hun levenssituatie. Bijvoorbeeld als de kinderen uit huis zijn, het onderhoud van de tuin lastiger wordt of de trap naar boven moeite gaat kosten. Wanneer deze mensen verhuizen naar een beter passende woning, komt de achtergelaten woning vrij voor anderen. Dit noemen we doorstroming. Door één verhuizing komt vaak een hele verhuisketen op gang. Doorstroming is – naast het bouwen van woningen – dé manier om de woningmarkt in beweging te krijgen.

Wat gaan we doen?

De komende twee jaar passen we verschillende maatregelen toe om het verhuizen van een grote sociale huurwoning naar een kleine sociale huurwoning makkelijker en aantrekkelijker te maken. Hieronder leest u welke regelingen en maatregelen er zijn en hoe u hiervoor in aanmerking kunt komen.

Kans op de woningmarkt

Er zijn huurders die al erg lang in dezelfde woning wonen. Wist u dat de jaren die u in uw huidige woning woont u een grote kans kunnen geven op een nieuwe woning? U kunt deze jaren namelijk meenemen als zoekwaarde op Woningnet (DAK). Bovenop uw inschrijftijd. Het is dus belangrijk dat u dit goed invult in uw profiel op Woningnet (DAK). Daarnaast zijn er woningen waar u voorrang heeft als u 55 of 65 jaar of ouder bent. Kijk voor inspiratie in de Woning Inspiratie Gidsen op www.wooncoach-gev.nl/xxx of op Woninget (DAK) voor het actuele aanbod.

Wooncoaches

Woont u nog prettig in uw woning of denkt u erover om te verhuizen? De wooncoaches zijn er voor alle huurders vanaf 65 jaar. Zij bespreken graag uw woonsituatie met u, nu en voor in de toekomst. De wooncoach helpt u om alle mogelijkheden op een rij te zetten. Kijk voor meer informatie op >>>eigen wooncoachpagina op corporatiewebsite <<< of op www.wooncoach-gev.nl en maak direct een afspraak voor een gesprek.

Verhuisbijdrage

Een verhuizing kost geld. Daarom geeft de provincie Noord Holland u een verhuisbijdrage van €1.500 om een deel van deze kosten voor u te betalen. U krijgt deze vergoeding als u een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) achterlaat en kleiner gaat wonen (maximaal 3 kamers). U mag zelf kiezen waar u dit geld aan uit geeft. Denk aan hulp bij het opruimen, inpakken of verhuizen. Of misschien voor klussen in de nieuwe woning, zoals verven, of nieuwe gordijnen.

U vraagt de verhuisbijdrage aan op www.xxx.nl.

Voorwaarden:

- U verhuist van een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) naar een kleine sociale huurwoning (maximaal 3 kamers).
- Zowel de oude als de nieuwe woning bevinden zich in de regio Gooi en Vechtstreek en is in het bezit van een van de woningcorporaties uit de regio.
- U woont minimaal 1 jaar in de oude woning en heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Huurlasting

Een nieuwe woning, betekent soms nieuwe woonlasten. De corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek betalen een deel van uw hogere nieuwe huurprijs. Dit betekent dat uw netto huur maximaal € 50 hoger wordt. Als u een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) achterlaat en kleiner gaat wonen (maximaal 3 kamers), worden de energielasten meestal ook lager.

U vraagt de huurlasting aan door een mail te sturen aan xxx@xxx.nl / *onderstaand formulier in te vullen / *dit formulier in te dienen samen met andere belangrijke documenten na acceptatie van uw nieuwe woning / *bij uw verhuurmakelaar of wooncoach vóórdat u uw nieuwe huurovereenkomst heeft getekend

* Kijk voor meer informatie op de website van uw woningcorporatie (voor gemeenten/regio)

Voorwaarden:

- U verhuist van een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) naar een kleine sociale huurwoning (maximaal 3 kamers).
- Zowel de oude als de nieuwe woning bevinden zich in de regio Gooi en Vechtstreek en is in het bezit van een van de woningcorporaties uit de regio.
- U woont minimaal 1 jaar in de oude woning en heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- Nieuwbouwwoningen zijn uitgesloten van de regeling, tenzij anders vermeld in de advertentie. Ook de woningen van Woonzorg en Habion/van der Linden zijn uitgesloten van de regeling.

Opruim, klus of verhuishulp

Misschien heeft u hulp nodig als u gaat verhuizen. Mensen die u helpen bij opruimen en inpakken van de oude woning, verhuizen of klussen in de nieuwe woning. Dit kunnen burens, vrienden of kinderen zijn. Maar er zijn ook andere mensen die u daarbij kunnen helpen. Daarom hebben we een overzicht gemaakt met lokale hulp. De wooncoach kan u hier advies over geven of kijk op www.wooncoach-gev.nl/xxx.

Bijlage 1: Verkenning doorstroommaatregelen regio Gooi en Vechtstreek (Rigo) en actieplan doorstroming met besluit BO (november 2022)



20220831

Doorstroming Gooi en



Actieplan

doorstroming met be:

De documenten bij bijlage 1 vindt u vanaf pagina 19

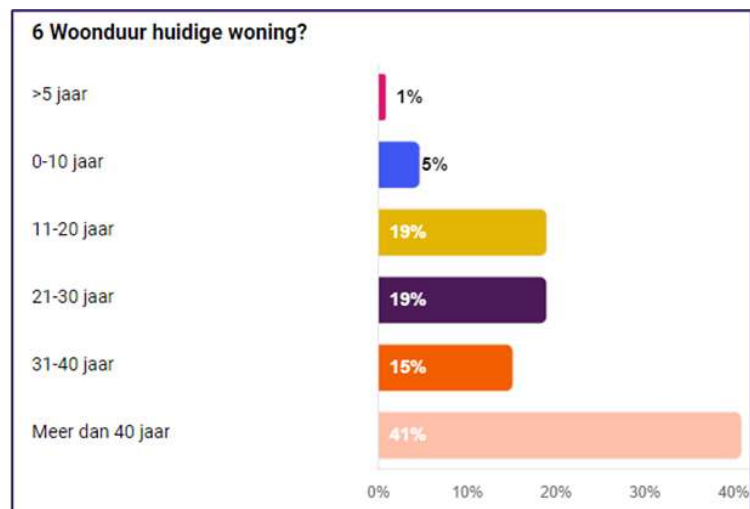
Bijlage 2: Data, resultaten van wooncoachenquêtes en doorstromingdatadashboard van De Alliantie

	De Alliantie	Dudok Wonen	G&O	Woningstichting Naarden	Woningstichting Vecht en omstreken	Totaal EGW + 50% onb.
Blaricum	55		219 / 88 onb.			318
Gooise Meren	117	520	397 / 101 onb.	104 (+ 1/3 van 812 EGW/MGWgeb. datum onb.)		1.188
Hilversum	899 / 130 onb.	503	408 / 146 onb.			1.948
Huizen	1261	1				1.262
Laren	11		251 / 106 onb.			315
Wijdmeren	83	1	261 / 81 onb.		100 / 67 onb.	518
Totaal regio						+/- 5.549 65+ in EGW

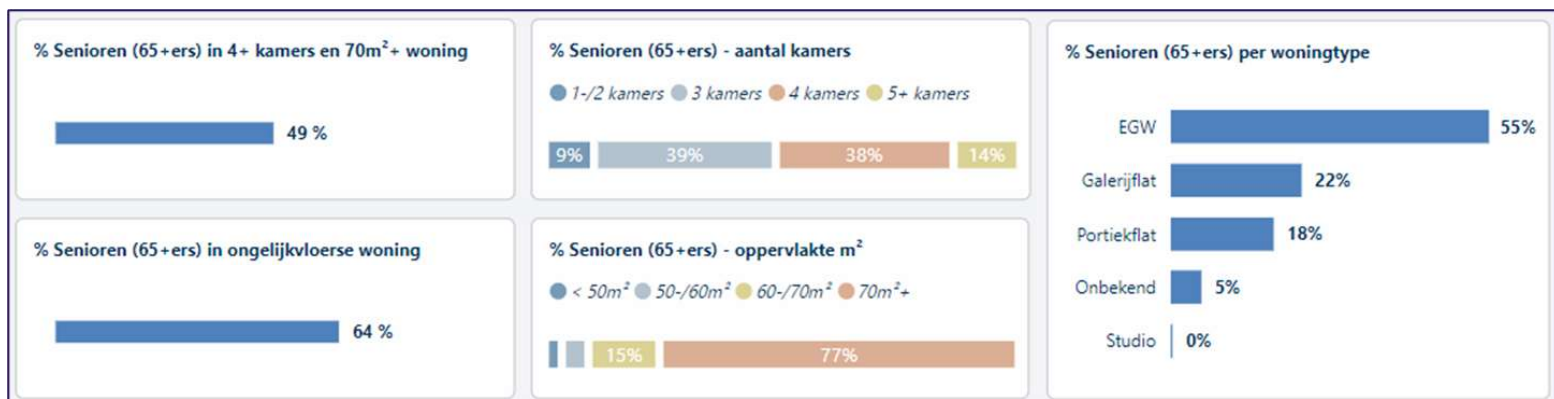
Bron: opgevraagd bij corporaties - 65+ in EGW per gemeente. Let op: onbekend = geboortedatum hoofdhuurder onbekend (veelal overgenomen woningen en langdurige contracten = hoogstwaarschijnlijk oudere huurders).

	Voorrang 55/65+	Gelijkvloerse woningen
Blaricum, Laren	215	305
Gooise Meren	729	350
Hilversum	1740	1658
Huizen	725	662
Wijdmeren	424	177
Totaal regio	3833	3152

Bron: complexboeken wooncoaches

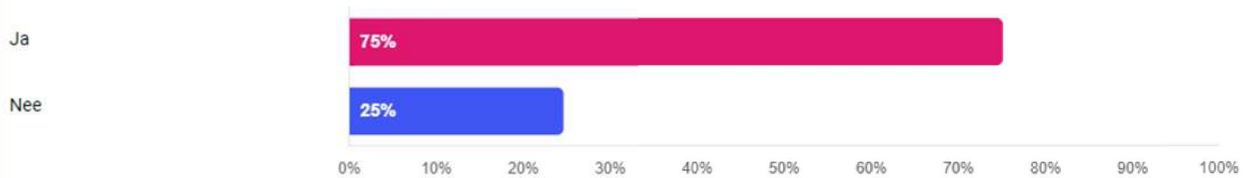


Bron: gesprekken wooncoaches (n=105)



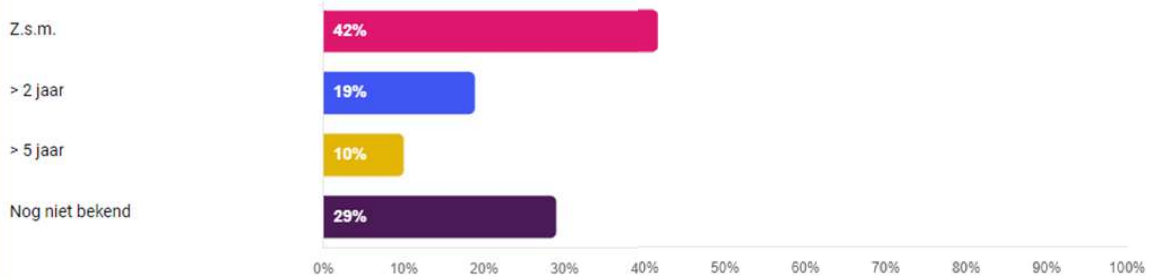
Bron: De Alliantie huurdersgegevens, regio G&V

17 Is bewoner verhuis geneigd?



Bron: gesprekken wooncoaches (n=105)

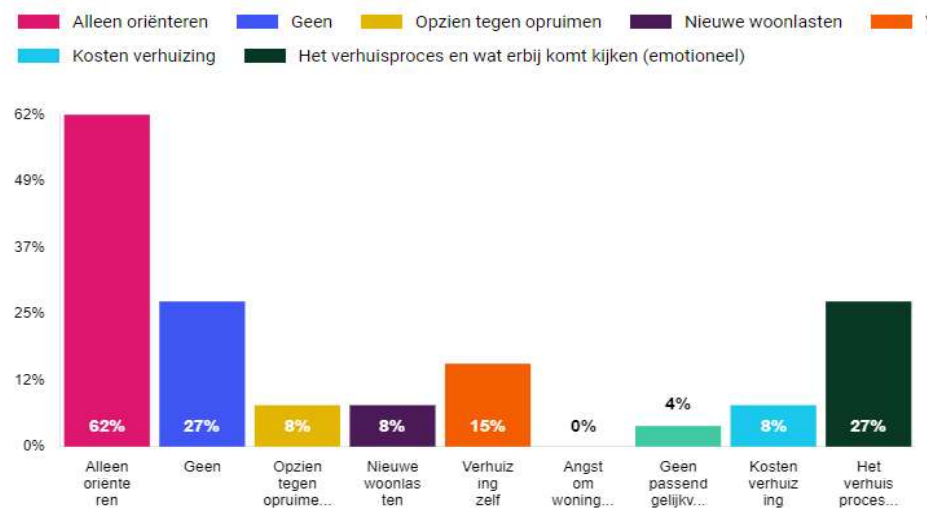
22 Verhuis geneigd, op welke termijn?



Bron: gesprekken wooncoaches (n=79)

19 Reden niet verhuis geneigd/belemmeringen verhuizing

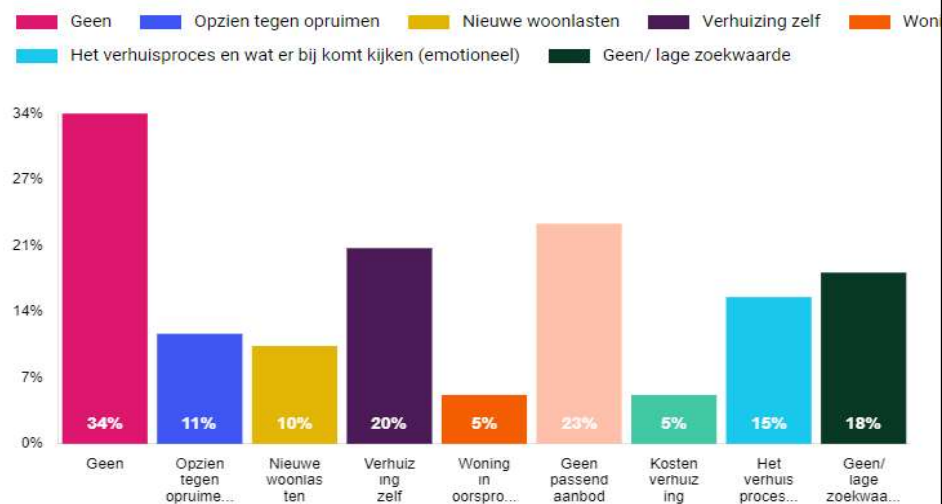
Meerdere antwoorden mogelijk



Bron: gesprekken wooncoaches (n=26)

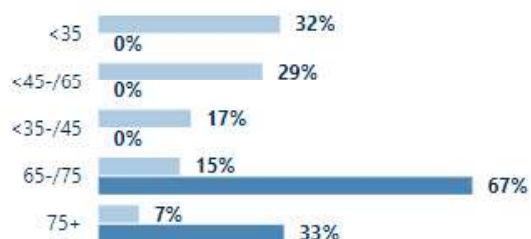
23 Belemmering voor verhuizing?

Meerdere antwoorden mogelijk



Bron: gesprekken wooncoaches (n=79)

Huurders met een verhuishwens op basis van leeftijd



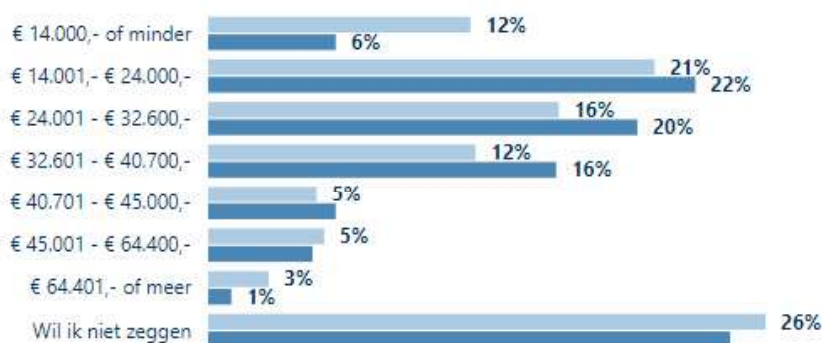
Grootte van de woning (mening huurder)



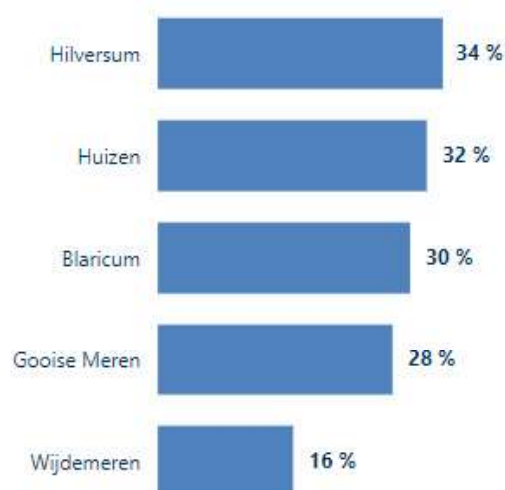
Verhuishwens (binnen 5 jaar)



Huurders met een verhuishwens op basis van inkomen



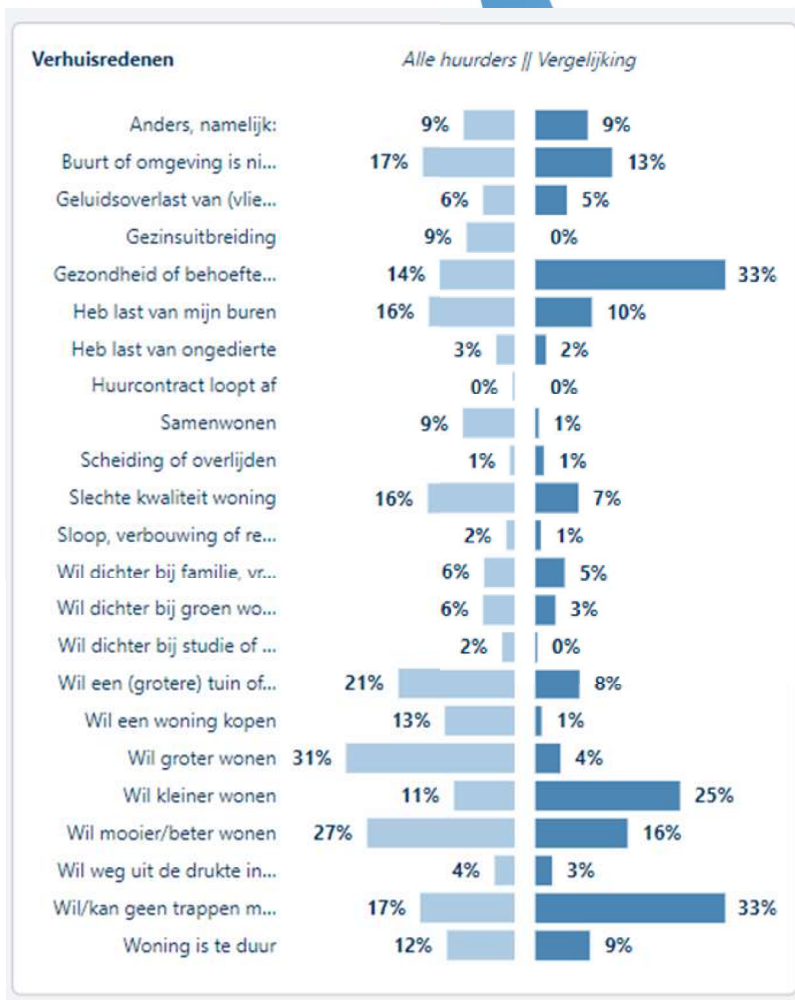
% Verhuishwens



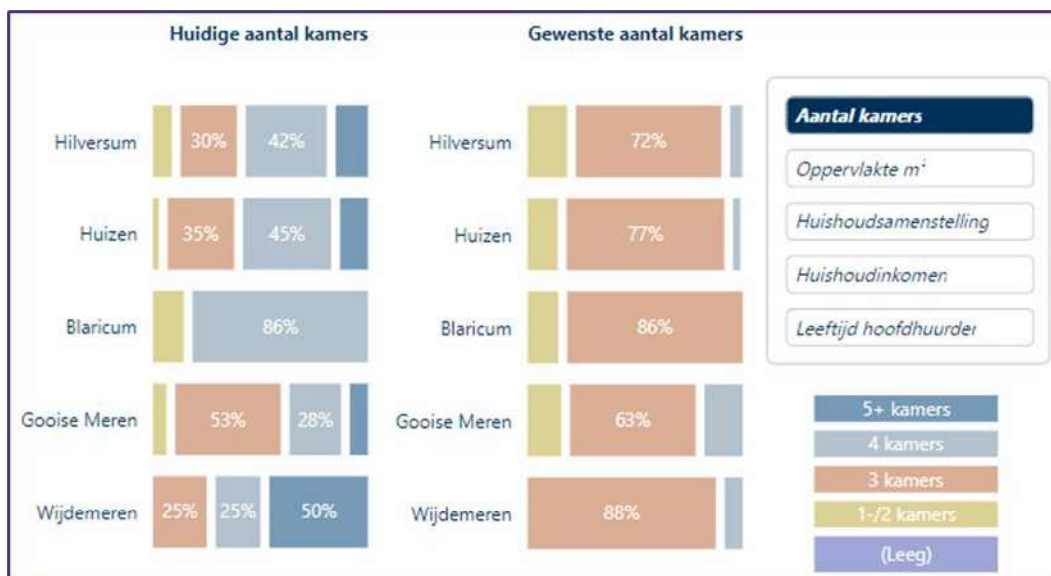
Het thema 'Verhuiskans' bestaat uit responses uit het tweejaarlijks huurdersonderzoek HiRA (2022/2023), gecombineerd met woning- en huurder gegevens uit deze periode.

Legenda: Alliantie algemeen (lichtblauw), Gekozen vergelijking (donkerblauw)

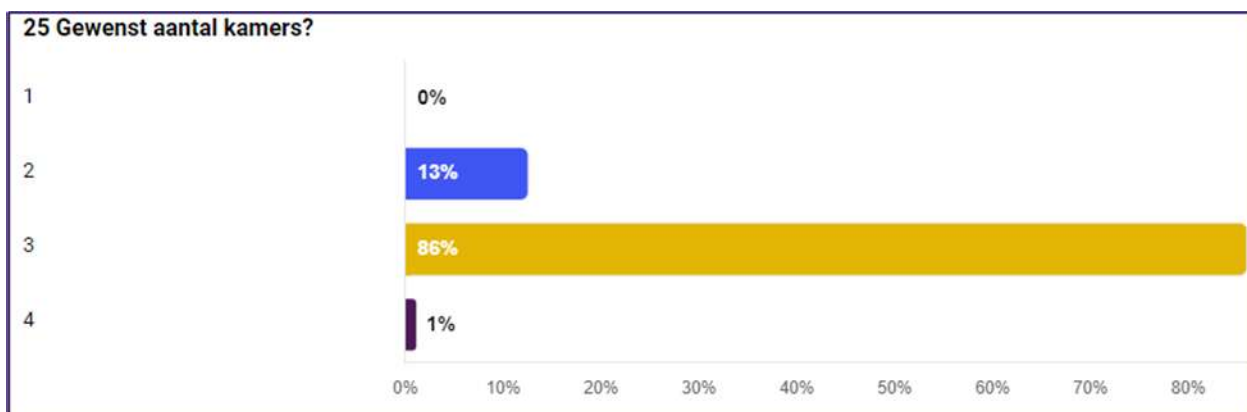
Bron: De Alliantie huurdersonderzoek HiRa (2022/2023), filter op regio G&V en leeftijd 65+, N = 1.707



Bron: **De Alliantie** huurdersonderzoek HiRa (2022/2023), filter op regio G&V en leeftijd 65+



Bron: **De Alliantie** huurdersonderzoek HiRa (2022/2023), filter op leeftijd 65+



Bron: gesprekken wooncoaches (n=79)

Bijlage 3: Evaluaties Amersfoort, Eemnes (Rigo) en Utrecht (SWRU)



Rapport-eindmonitor
-en-evaluatie-doorstr



Evaluatie
Doorstroommaatreg



Evaluatie
huurkortingsregeling

De documenten bij bijlage 3 vindt u vanaf pagina 4

Bijlage 4: Notitie besluit maximale huursprong



241203 Gevraagd
besluit maximale huu

Het document bij bijlage 4 vindt u vanaf pagina 102

Bijlage 1: Verkenning doorstroommaatregelen regio Gooi en Vechtstreek (Rigo) en actieplan doorstroming met besluit BO (november 2022)



20220831

Doorstroming Gooi en Vechtstreek



Actieplan

doorstroming met besluit BO

Verkenning toekomstige inzet op doorstroming in de Gooi en Vechtstreek – 31 augustus 2022

Samenvatting: aandacht voor beweging!

Laat geen kans onbenut om doorstroming op de woningmarkt te bewerkstelligen: dat is het advies van de verkenning naar de toekomstige inzet op doorstroming in de Gooi en Vechtstreek. Iedere verhuizing die door inzet extra of eerder plaatsvindt is er een. Het zijn kansen die we niet onbenut mogen laten. Niet voor de huurder, niet voor de gemeenten en niet voor de corporaties. De huurder wordt geholpen om een (latente) verhuishwens te verwezenlijken. Gemeenten en corporaties geven hiermee invulling aan doelstellingen van passend wonen en vergroten de beschikbaarheid. En dat in een huidige tijd waarin we ons realiseren dat de druk op de sociale huurwoningvoorraad hoog blijft, er vele woningzoekenden met urgentie of voorrang gehuisvest moeten worden en deze groep die een passende woning nodig heeft groter wordt. Dit alles begint met aandacht voor beweging!

We concluderen dat er in de regio Gooi en Vechtstreek op veel vlakken al aandacht is voor beweging. Zeker in vergelijking met andere gemeenten en woningcorporaties in den lande. De set van maatregelen om doorstroming te bevorderen in de regio is eigenlijk zo goed als compleet. In onderstaand schema is per onderdeel waarop je kan inzetten aangegeven in welke mate dit al wordt ingezet. Middels het stoplicht model is per instrument aangegeven in hoeverre dit al wordt benut: groen = optimaal ingezet, oranje = nog ruimte voor ontwikkeling, rood = (nog) niet ingezet.



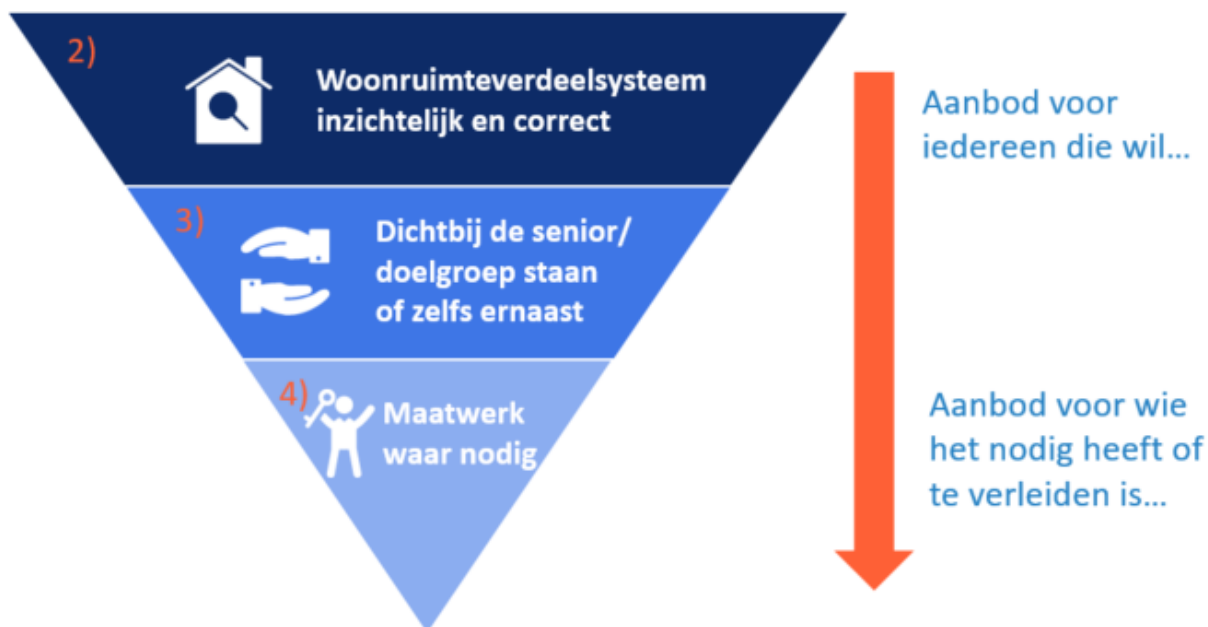
Een knappe prestatie van de regio Gooi en Vechtstreek! Maar zoals ook uitgesproken in het Woonakkoord wil de regio geen kansen onbenut laten. In deze verkenning geven we dan ook aanbevelingen hoe de instrumenten die nog ruimte bieden in te zetten of verder te optimaliseren. Deze aanbevelingen zijn onderverdeeld in 4 aandachtsgebieden:

- 1) Inzet op nieuwbouw
- 2) Woonruimteverdeling inzichtelijk en correct;
- 3) Optimale aandacht voor de senior/doelgroep met een verhuishwens;
- 4) Maatwerk bieden waar dit nodig is.

We realiseren ons dat de snelheid waarmee een inzet op deze aandachtsgebieden effect zal sorteren uit een lopen. Inzet op nieuwbouw zal pas op de (midden)lange termijn effecten laten zien en valt buiten de scope van deze verkenning. Bij de aanbevelingen uit 2 t/m 4 zijn er op korte termijn slagen te maken. De verkenning richt zich met name op deze aanbevelingen.

In de voorstellen die we doen hebben we ook een onderscheid gemaakt in de doelgroep waarop de maatregel zich richt of preciezer de mate waarin we de inzet richten op alle woningzoekenden. De

geven we weer in onderstaand figuur. De voorstellen boven in de omgekeerde pyramide betreffen voorstellen die we generiek inzetten: hier richten we ons op alle woningzoekenden. Het middengedeelte van de pyramide betreft het geven van langdurige aandacht voor mensen die wel een steuntje in de rug kunnen gebruiken. En tot slot onderaan de Pyramide staan de instrumenten die zich richten op een zeer selecte groep waarbij een steuntje in de rug niet voldoende is, maar die een extra 'duwtje' kunnen gebruiken. Dit betreft de mogelijkheid om waar nodig maatwerk te bieden.



1. Inzet op nieuwbouw

In de eerste plaats is het belangrijk te constateren dat verhuisketens ontstaan wanneer een woning vrijkomt maar vooral ook door nieuwbouw. Het is dan ook zaak om voortvarend de ambities op dit vlak ook opgenomen in het Woonakkoord uit te gaan voeren. Deze ontwikkeling valt echter buiten de scope van deze verkenning.

2. Woonruimteverdeling inzichtelijk en correct

Een woningzoekende die inzicht wil krijgen in zijn of haar kansen op een nieuwe woning is aangewezen op de website van WoningNet. Deze site is verouderd en niet gebruiksvriendelijk. Daarnaast zijn de 'regels' van toewijzing uitgebreid en complex. Er wordt veel gevraagd van een woningzoekenden om hier zijn of haar weg in te vinden. En dit aan een doelgroep die veelal kwetsbaar is door bijvoorbeeld de leeftijd, de levensomstandigheden of problemen in het dagelijkse leven. Maar de gevolgen kunnen groot zijn. Door bijvoorbeeld niet aan te geven dat je een binding hebt met de regio terwijl je die wel hebt, heb je jezelf nagenoeg alle kans ontnomen om een woning te bemachtigen in de regio. Het uitgangspunt is dat woningzoekenden zelf verantwoordelijk zijn voor de aangeleverde informatie in WoningNet. Maar hier geldt wat ons betreft wel de bekende slogan "leuker kunnen we het niet maken, wel makkelijker". Drie 'projecten' kunnen hier wat ons betreft aan bijdragen:

A. *Toewijzings- en voorrangsregelingen (beter) zichtbaar te maken op WoningNet;*

WoningNet heeft de ambitie om de websites voor de verschillende regio's die zij bedienen rigoureus te gaan vernieuwen en gebruikersvriendelijker te maken. Dit is een kans voor de regio Gooi en Vechtstreek om alle 'content' over de toewijzings- en voorrangsregels zoals deze gelden in de regio helder, begrijpelijk en eenvoudig benaderbaar te maken. Hiervoor zal er eerst een goede analyse moeten worden gedaan hoe de geldende toewijzings- en voorrangsregels momenteel worden beschreven op WoningNet. Is dit correct, begrijpelijk en vindbaar? Waar nodig zal er nieuwe content aan WoningNet moeten worden aangeleverd met goede, betere en/of duidelijker teksten of beeldmateriaal.

Wat is nodig:

- ✓ Denkracht vanuit de corporaties en gemeente van mensen met kennis van de toewijzings- en voorrangsregels.
- ✓ Denkracht van communicatiespecialisten hoe deze ingewikkelde materie goed over te brengen op de (kwetsbare) doelgroep.
- ✓ Aanhaken bij proces nieuwe website WoningNet.
- ✓ Inzet in capaciteit.

B. *Meer huurders actief helpen met het proces van zoeken en reageren op WoningNet.*

Het vinden van een sociale huurwoning is een tijdrovende klus; wekelijks het aanbod in de gaten houden en reageren. Er zijn welzijnsorganisaties die daarbij mensen kunnen helpen. Deze mogelijkheid zou meer bekendheid mogen krijgen en de samenwerking met de welzijnsorganisaties kan worden versterkt. Ook de corporaties zelf zouden ervoor kunnen kiezen deze hulp breder aan te bieden in hun dienstverlening. Niet allen bij hoge uitzondering, maar als onderdeel van het takenpakket van bijvoorbeeld de wooncoach of verhuurmedewerker.

Wat is nodig:

- ✓ Samenwerking op dit vlak met welzijnsorganisaties versterken;
- ✓ Inzage hoe samenwerking nu verloopt en waar extra inzet op nodig is. Is de kennis bij de welzijnsorganisaties over WoningNet voldoende, wat is nodig om dit eventueel te verbeteren en welke rol zouden de corporaties hierin kunnen spelen.

C. *Inzet op de correcte inschrijving op WoningNet*

Wanneer een woningzoekende met een verkeerde inschrijving (geen regionale binding of verkeerde zoekwaarde door verkeerd ingevulde gegevens) reageert op het aanbod zal de woningzoekenden onterecht veel lager op de kandidatenlijst eindigen dan waar diegene recht op heeft. Door woningzoekenden de mogelijkheid te bieden een controle op de inschrijving te laten doen krijgen woningzoekenden de kansen op een woningaanbieding waar ze recht op hebben en krijgen ze een realistische inzage in deze kansen. Middels een publiekscampagne kunnen woningzoekenden worden gestimuleerd om deze 'scan' te laten doen.

Wat is nodig:

- ✓ Een campagne om de mogelijkheid op controle te promoten via folders, advertenties in lokale media, et cetera.
- ✓ Capaciteit van verhuurmedewerkers die de uiteindelijke controle kunnen uitvoeren.
- ✓ Campagne budget.

3. Dichtbij de senior/ doelgroep staan of zelfs ernaast

Een persoonlijke klantbenadering is een succesfactor die we overal tegenkomen. Wanneer mensen een (latente) verhuiscens hebben heeft dit tijd en aandacht nodig om deze wens te laten 'evolueren' van een klein 'zaadje': "misschien moet ik op termijn toch eens gaan denken over een andere woning", tot concrete acties: actief reageren, beslissen dat je de woning accepteert, verhuizing regelen, klussen, etc. Dit zijn acties waar juist senioren huizenhoog tegen op kunnen zien en totaal niet weten hoe ze dit moeten aanpakken. In de regio Gooi en Vechtstreek zijn er vanaf 2019 wooncoaches actief met de competenties om senioren te begeleiden bij dit proces.

A. *Begeleiding van wooncoach bij (latente) verhuiscensen*

Het project wooncoach is per 1 juli 2022 beëindigd. De wooncoach willen en moeten hun werk voort kunnen zetten en waar nodig zelfs kunnen uitbreiden. Het zou goed zijn als het project wooncoach een tweede fase in gaat waarbij expliciet doorstroming wordt opgenomen in de doelstelling van het project waarbij er ruimte is voor langdurige begeleiding van het

proces richting verhuizing. Te overwegen is om hier een 'eenmalig aanbod' aan te koppelen zoals een extra verhuiskostenbudget als mensen voor x datum gebruik maken van dit aanbod.

Wat is nodig:

- ✓ Aan de slag met de aanbevelingen uit eindevaluatie Wooncoach.
- ✓ Projectplan wooncoach 2.0 opstellen.
- ✓ Aanstellen projectleider wooncoach 2.0.
- ✓ Vasthouden enthousiasme binnen team wooncoaches.
- ✓ Vasthouden van de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners in de promotie van de wooncoach.
- ✓ (Opnieuw) Inzetten op de introductie van de wooncoach door gemeenten.
- ✓ Budget voor folders en andere communicatiemiddelen.

B. Van woonplan naar een 'woonwijzer'

Met het huidige woonplan (het papieren boekje wat wooncoaches achterlaten na een wooncoachgesprek) ligt er een hele mooie basis voor communicatie naar en ondersteuning van de huurders. Dit woonplan kan een professionaliseringsslag gebruiken en zou breder gedeeld kunnen worden. Dit kan je onderdeel maken van de publiekscampagne zoals beschreven bij voorstel 1B.

Wat is nodig:

- ✓ Vertaalslag van het papierenboekje Woonplan naar een digitale versie.
- ✓ Brede promotie van deze digitale woonwijzer, mogelijk onderdeel van voorstel 1B.

4. Maatwerk waar nodig

Soms is aandacht niet genoeg. Sommige mensen verkeren in zo'n bijzondere en uitzonderlijke situatie dat een woning vinden niet via de reguliere route lukt. In deze gevallen zou de mogelijk moeten zijn om maatwerk te kunnen leveren. Dat doen wat in dat specifieke geval nodig. Wat dat is, is vooraf niet in te schatten. Dit moet je overlaten aan de professional die de senior begeleidt. Biedt deze professional de ruimte om in sommige gevallen langs regelgeving te gaan, geld beschikbaar te stellen of meer diensten te leveren dan gebruikelijk.

A. Uitbreiding van de gereedschapskist van de wooncoach:

De professional die het beste kan inschatten wat er nodig is in een proces richting een verhuizing van een senior is de wooncoach. Biedt ruimte aan de wooncoaches zelf om verantwoordelijkheid te nemen om dat instrument in te zetten wat in dat specifieke geval nodig is. Denk hierbij aan:

- extra voorrangsregeling (bv. 'Van groot naar beter)/ directe bemiddeling;
- verhuiskostenvergoeding;
- huurkorting of huurgewenning;
- flexibel beleid bij herstel "in de oude staat" en ZAV;
- etc.

Wat is nodig:

- ✓ Maatwerk onderdeel van project wooncoach 2.0;
- ✓ Ruimte in de huisvestingsverordening om dit maatwerk te kunnen inzetten. Daar waar het wijzigingen van de huisvestingsverordening met zich meebrengt kunnen snel slagen worden gemaakt door in het gestarte actualisatieproces hier meteen mee aan de slag te gaan.

Alle bovenstaande voorstellen moeten nader uitgewerkt worden. Een basis hiervoor is er in het Woonakkoord 2021, en natuurlijk in de bestaande regionale samenwerking op het vlak van de woningtoewijzing/ geldende huisvestingsverordeningen. Het concrete voorstel is een gezamenlijk 'doorstroomprogramma' op te zetten, waar bovenstaande voorstellen een plaats in krijgen en in

projectvorm worden uitgevoerd. Dit voor een periode van vier jaar onder leiding van een programmamanager. In dit kader moet nog worden gezien wat de **reikwijdte** van het programma is. Zo is bijvoorbeeld in het woonakkoord opgenomen dat er onderzocht gaat worden of de wooncoach bij kan dragen aan doorstroming in de koopsector. Wordt een dergelijk initiatief wel of geen integraal onderdeel van het programma? Wetende dat meer dynamiek in de koopsector gunstig kan uitpakken voor de sociale huursector.

Voorwaarde om de projecten te laten slagen is **commitment** (in capaciteit en geld) vanuit zowel de gemeenten als de corporaties. Dit kan geborgd worden in de prestatieafspraken. Hierbij is een voldoende en structurele formatie voor de wooncoaches rand voorwaardelijk.

Hierbij is het zaak wel steeds in elke project een afweging te maken tussen kosten en (maatschappelijke) opbrengsten. Het maken van een (maatschappelijk) kosten-batenanalyse vooraf ligt zeer voor de hand. Maar belangrijker is nog dat we met elkaar vooraf definiëren wanneer we over een **succes** spreken. Het zal hierbij niet alleen gaan over harde cijfers als aantallen verhuizingen, het aantal verhuizingen dat 'eerder' tot stand is gekomen, of lengtes van verhuisketens. Het is uiteraard zeer de moeite waard om hier aandacht aan te besteden in een kosten-batenanalyse en monitoring en evaluatie, maar ook meer kwalitatieve indicatoren verdienen een plaats. Denk dan aan opbrengsten op het vlak van langer passend thuis kunnen wonen, de extra kennis die de inzet ons gaat opleveren over de woonwensen en verhuisgedrag van de doelgroep, input voor nieuwbouwprogrammering, een betere benutting van de woningvoorraad, en de versterking van de dienstverlening.

1. Inleidend

Al sinds jaar en dag werken de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek met elkaar samen op het thema Wonen. Ook de samenwerking met de woningcorporaties wordt gezocht. Dit heeft in 2021 geresulteerd in het Woonakkoord. Een van de thema's in dit woonakkoord die komende periode verdere uitwerking behoeft is doorstroming. De eerste stap in dit proces is het doen van een gerichte verkenning naar de inzet van de bestaande instrumenten en de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Gekeken is naar kansen op dit terrein die in de Gooi & Vechtstreek nog niet worden benut, maar effectief blijken in andere regio's c.q. uit studies naar voren komen. In dit memo presenteren we de (eerste) resultaten van deze verkenning.

De verkenning heeft vorm gekregen door met de verschillende belanghebbenden aan gemeentelijke en corporatie zijde in gesprek te gaan en middels deskresearch (zie onder andere de bijbehorende matrix in Excel). Eerder is vanuit het tweede Regionale Actieprogramma in Gooi en Vechtstreek gestart met een regionale senioren wooncoach. Dit project is inmiddels regionaal uitgerold. Uit de tussenevaluatie van dit project verkregen resultaten en aanbevelingen vormen zijn ook input voor de verkenning. Daarnaast kijken we naar: bestaande doorstroommaatregelen in de eigen regio; bestaande voorrangsregels in het woonruimteverdeelsysteem en ervaringen opgedaan met doorstroommaatregelen in andere regio's. In deze verkenning richten we ons vooral op doorstroming van sociale huur naar sociale huur. Al komen natuurlijk ook kansen gekoppeld aan de midden huur en koop aan de orde. Beide segmenten worden ook nadrukkelijk in het woonakkoord benoemd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 kijken we eerste naar de opgave en de gestelde doelen in de Gooi en Vechtstreek op het gebied van doorstroming. In hoofdstuk 3 beschrijven we vervolgens welke instrumenten al in de regio worden ingezet. In een matrix die als bijlage bij deze notitie is gevoegd worden alle instrumenten meer in detail beschreven. In hoofdstuk 4 komen vervolgens de mogelijke verbeteringen van de bestaande instrumenten aan de orde samen met mogelijk aanvullende maatregelen. In hoofdstuk 5 reflecteren we nog kort op de kosten en opbrengsten.

In de bijlage kijken we – bij wijze van achtergrond – meer theoretisch naar het begrip doorstroming. Waarom zou je daarop inzetten, hoe werken verhuisketens en met welke context moeten we rekening houden. Dit leidend naar een algemene beschrijving van de instrumenten die beschikbaar zijn om de doorstroming in de bestaande woningvoorraad te bevorderen.

2. Woonakkoord 2021; opgave en doelen voor Gooi en Vechtstreek

Ook de regio Gooi en Vechtstreek kampt met een hogedruk op de woningmarkt. De vraag groeit sneller dan het aanbod. Een van de ambities opgenomen in het woonakkoord is het worden van een "vitale en toegankelijke regio". Hiertoe willen de partijen meer betaalbare woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten. Zo is het doel om tot 2040, 11.500 woningen bij te bouwen (conform de provinciale bevolkingsprognose). Hiervan is 25% een sociale huurwoning (2.875) en worden er 1.500 in het (lage) middenhuursegment gerealiseerd. Hiernaast zetten de partijen in op het toevoegen van senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is.

Naast het bouwen van woningen wordt er ook gekeken naar de bestaande voorraad. Deze willen de partijen beter benutten door optoppen, woning delen, en kamerverhuur mogelijk te maken, zij het altijd in relatie tot leefbaarheid van de wijken. Ook willen de partijen onderzoeken hoe de samenstelling van de woningvoorraad toekomstbestendiger kan worden en hoe doorstroming nog meer kan worden gestimuleerd. Samengevat uit het woonakkoord willen de partijen:

- sturen op een gedifferentieerd woningprogramma, zowel naar prijs als naar woonvorm;
- door midden huur en betaalbare koop te realiseren ontbrekende treden aan de woningmarkt toe te voegen om doorstroming op gang te brengen;

- door geschikte woningen (diversiteit woonzorgvormen) te bouwen in buurten waar ouderen nu nog in (te grote) eengezinswoningen wonen, de doorstroming verder op gang brengen;
- er zorg voor dragen dat de woningen toegankelijk zijn. De partijen blijven (conform de regionale woonvisie) minstens 50% van de nieuwbouw als nultredenwoningen realiseren;
- door nieuwbouwwoningen aan te bieden aan doorstromers uit de corporatievoorraad verhuisketens tot stand te brengen;
- willen onderzoeken of de inzet van de seniorenwooncoach ook bij kan dragen aan doorstroming binnen de koopsector.

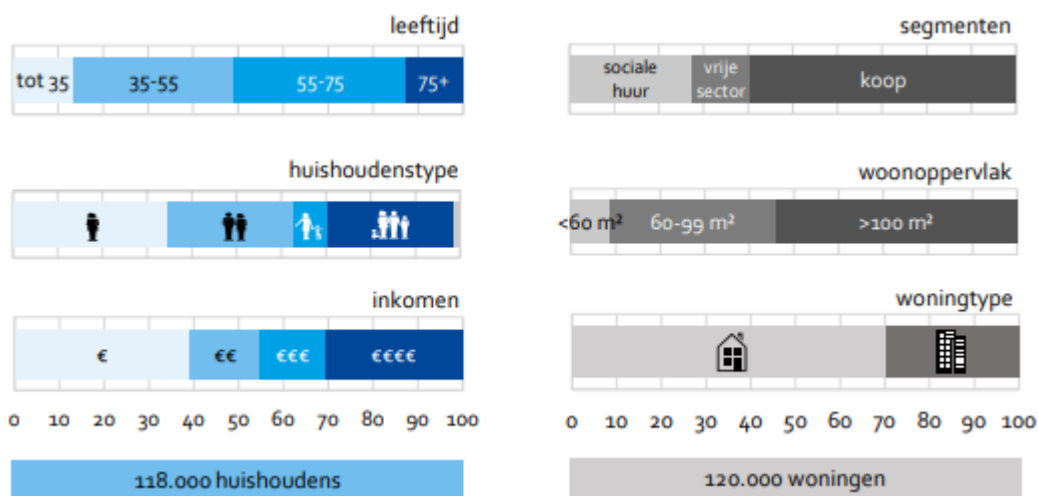
Opgave in de Gooi & Vechtstreek

Het laatste WiMRA geeft een actueel inzicht in de opbouw van de bevolking en werking van de woningmarkt in regionaal perspectief. Een belangrijke conclusie is dat de regio vergrijsd en er relatief veel gezinnen met een hoog inkomen de regio weten te vinden. Dit maakt een inzet op doorstroming extra relevant, en misschien zelfs urgent.

In Gooi en Vechtstreek wonen relatief veel oudere huishoudens. Het aandeel 75-plus huishoudens bedraagt 13%. Het aandeel alleenwonende huishoudens is na Amsterdam en Zuid-Kennemerland/IJmond het hoogste van de MRA. Dit komt vooral door een groot aantal alleenwonende ouderen. Gooi en Vechtstreek heeft op Amstelland-Meerlanden na de meeste huishoudens met een hoog inkomen (€80.048 per jaar of meer). Maar ook de groep met een inkomen tot de sociale huurgrens is hier met 39% niet klein en gelijk aan het aandeel in Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond. Vooral hogere middeninkomens (€60.036 tot €80.048) zijn in Gooi en Vechtstreek minder vertegenwoordigd. Het eigenwoningbezit is met 60% relatief groot.

De instroom van huishoudens uit andere delen van de MRA (met name Amsterdam) is sterk toegenomen in 2019-2020 ten opzichte van 2017-2018 (van 3.600 naar 4.200; +17%), sterker ook dan in andere delen van de MRA. Hierbij ging het relatief vaak om gezinnen (44%), ook vaker dan gemiddeld in de MRA. Per saldo verhuizen er relatief veel hoge inkomens vanuit Amsterdam naar Gooi en Vechtstreek. Huishoudens die in Gooi en Vechtstreek een woning zoeken, zoeken net als in Almere/Lelystad, vooral een eengezinswoning (48%). De behoefte aan een woning met tuin is hier zeer hoog (72%). Een grote groep woningzoekenden zoekt een woning in een ruim opgezet woonmilieu (32%), maar ook het historisch gevarieerde laagbouwmilieu is relatief sterk in trek (18%) (zie ook figuur 1 hieronder).

Figuur 1 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Gooi en Vechtstreek, 2021 (%)



Bron: WiMRA 2021, zie ook: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2022/03/2022-03-21-totaalrapport-WiMRA-2021.pdf>

3. De bestaande inzet in de regio

Op doorstroming zet de regio reeds op de volgende wijzen in:

Nieuwbouw (van ontbrekende segmenten op de woningmarkt)

Zoals eerder beschreven (zie de beschrijving van de afspraken gemaakt in het Woonakkoord 2021) zetten de gemeenten en woningcorporaties in op doorstroming via nieuwbouw.

Voorrang in de woonruimteverdeling

In de eerste plaats wordt ingezet op doorstroming/ het vergroten van de kansen van groepen die mogelijk willen doorstromen (of die (meer) passend willen gaan wonen) middels verschillende voorrangsregelingen:

1. Een doorstromer uit soc. huurwoning in regio behoud een deel van de zoekwaarde: zoekwaarde = inschrijftijd + 75% van de zoekwaarde bij acceptatie huidige woning;
2. Een doorstromer uit de koop, vrije sector huur of part. soc. huur krijgt onder voorwaarden een deel van de opgebouwde woonduur mee: zoekwaarde = inschrijftijd + (deel) van opgebouwde woonduur (voor 2011);
3. Senioren labels (55+ en 65+ bij aanleun won.);
4. Jongeren labels (voorrang onder 23/ exclusief t/m 25 jaar bij loting), al dan niet in combinatie met de inzet van een jongeren- of tijdelijk huurcontract;
5. Voorrang bij eerste toewijzing voor doorstromers bij nieuwbouw (dit projectgebonden en in afstemming met de gemeenten).

Wooncoach (projectmatig)

De bijdrage van de wooncoach aan de doorstroming in de regio is er wel degelijk, zij het dat dit niet de doelstelling van het project is. Het project heeft meerdere doelstellingen, maar is in de kern beleidsneutraal waar het de doorstroming betreft. Doorstroming/ het realiseren van een verhuizing is "bijvangst". Zij het dat dit in een groot aantal gevallen wel de stap is die de woningzoekende zet (zie de box hieronder met een overzicht van de resultaten van het wooncoachproject).

De hoofddoelen van het project Wooncoach zijn:

1. 65+ers in een sociale huurwoning bewust maken, middels het verstrekken van de juiste informatie zodat zij keuzes kunnen maken om comfortabel en passend te (blijven) wonen;
2. 65+ers de weg wijzen op woongebied en doorverwijzen op het gebied van zorg en welzijn;
3. inzicht krijgen in de verhuishwensen van ouderen, wat belemmert ze of stimuleert ze juist om te verhuizen? Daarbij gaat het niet alleen om belemmeringen die opgelost kunnen worden door de wooncoach, maar ook door andere professionele partijen in de wijk.

Binnen het project is de doelgroep door de woningcorporaties aangeschreven, en uitgenodigd om een afspraak met de wooncoaches te maken. Er is hierbij vooraf geen doelstelling geformuleerd aangaande het minimumaantal te voeren gesprekken of te realiseren verhuizingen voor het project.

De werkzaamheden van de wooncoaches bestaan vooral uit het **'op weg helpen van de doelgroep'**. Denk hierbij aan proceshulp aangaande WoningNet, bewustwording van de huidige situatie, bewustwording van mogelijkheden om prettiger langer thuis te blijven wonen, hulp bij het maken van een afweging tussen blijven en verhuizen, bekendheid van het WRV-systeem en bekendheid met eventueel ander woningaanbod en de kans om daarnaartoe te verhuizen).



Dit alles uiteraard zonder enige vorm van dwang/ sturing in de richting van een verhuizing. Hulpmiddel in de werkzaamheden is het *Woonplan*, een praktisch boekje met alle benodigde informatie die de wooncoach na afloop van het gesprek kan achterlaten.

Op dit moment ontplooit de wooncoach in beperkte mate activiteiten die geschaard kunnen worden op het **'ontzorgen'** van de doelgroep. Denk dan aan zaken als hulp met de inschrijving op WoningNet, het actief attenderen op geschikt aanbod, reageren namens de huurder, het plannen van en ondersteunen bij een verhuizing, het regelen van de aanpassingen aan de woning, of het actief leggen van contacten met andere organisaties op het gebied van zorg en welzijn. Deze diensten vallen op dit moment binnen het project Wooncoach, maar uit de gesprekken met de wooncoaches in het kader van deze verkenning blijkt dat de wooncoaches hier in verschillende mate invulling aan geven. De mate waarin de wooncoach ook op dit vlak actief is, is mede afhankelijk van de taakopvatting van de wooncoach zelf en de mogelijkheden die de wooncoach heeft binnen het beleid van de woningcorporatie zelf.

De wooncoaches kunnen geen vergaande financiële prikkels bieden om drempels die verhuizing tegenhouden mogelijk te slechten. Denk dan aan verhuiskostenvergoedingen, huurkorting of huurgewenning. Wel kunnen de wooncoaches binnen het project een beroep doen op een budget, waarmee in speciale situaties bijvoorbeeld kleine voorzieningen als een beugel/ verhoogd toilet etc. kunnen worden gerealiseerd die het langer zelfstandig thuis wonen vergemakkelijken. Ook is er een maatwerkbudget voor handen waaruit bijvoorbeeld een tegemoetkoming in de verhuiskosten kan worden gegeven. In zijn totaliteit is voor speciale situaties en maatwerk € 60.000 beschikbaar. Dit voor de looptijd van het project (drie jaar). Hierbij aangetekend dat verschillende woningcorporaties en gemeenten ook eigen regelingen hebben die bijvoorbeeld het maken van aanpassingen aan de woningen mogelijk maken of qua bekostiging vergemakkelijken.

Wanneer we de in de regio ingezette instrumenten in een schema zetten (zie ook bijlage 1) en middels een 'stoplichtmodel' de mate waarin een instrument wordt ingezet duiden (groen = actief, oranje = in ontwikkeling, rood = (nog) niet van toepassing), ontstaat het volgende beeld:



Belangrijkste resultaten evaluatie regionaal wooncoach PM na eindevaluatie

4. Mogelijke verbeteringen en aanvullingen

Op dit moment zien we een vijftal onderwerpen, waarmee we onze inzet op doorstroming verder kunnen versterken of uitbreiden. We bespreken deze hieronder.

4.1 Vooraf: wat is het doel, welk instrument past daarbij en enkele gouden regels

Het is zaak om voorafgaand aan het besluit over het al dan niet (in aangepaste vorm) continueren van de regelingen – of het invoeren van een nieuwe maatregel – eerst opnieuw stil te staan bij het primaire doel of doelen van de regelingen. Welk doel of effect willen de gemeenten en woningcorporaties bereiken? Het nastreven van verschillende doelen beschreven in paragraaf 2.1 (beschikbaarheid vergroten, meer passend wonen, optimale inzet van volkshuisvestelijke middelen en sturing op vastgoed) leidt tot verschillende regelingen of een verschillende invulling daarvan. Binnen elke regeling kan ook een subdoel worden nagestreefd en gedefinieerd afhankelijk van de precieze opgave. Gaat het je op het vlak van beschikbaarheid en meer passend wonen bijvoorbeeld om een zo lang mogelijke verhuisketen of om het vaker huisvesten van senioren in een passende woning en omgeving?

De vervolgvraag is hoe de gewenste doelen bereikt kunnen worden. Of in andere woorden; hoe kunnen de bewoners in beweging gebracht worden? De veronderstelde en/of ervaren belemmeringen (wat houdt jullie inwoners of huurders tegen) in de praktijk bieden voor het beantwoorden van deze vraag de meeste houvast. De regeling(en) die je instelt, moet(en) hierop interveniëren.

Een set gouden regels voor het stimuleren van doorstroming is er helaas niet. Op de vraag welke interventie het beste werkt, bestaan meerdere antwoorden, die afhangen van wat je als gemeente en corporatie met de regeling wilt bereiken, wat de specifieke woningmarktomstandigheden zijn en welke belemmeringen voor de doelgroep een rol spelen. Er is geen sprake van één succesvolle en doorslaggevende interventie. Het is juist de combinatie van prikkels en persoonlijke omstandigheden van de huurder die doorslaggevend is in de keuze om te verhuizen. Platform 31 trok op basis van een quickscan van tien praktijkvoorbeelden¹ een soortgelijke conclusie: “niet één aanpak is altijd en overal succesvol”. Ook in de studie van Platform 31 blijkt dat er niet één interventie is die het beste werkt, maar dat een pakket aan instrumenten die wordt ingezet het beste werkt. Je moet op zoek naar een **mix** die werkt

Hiernaast blijkt uit de Platform31-studie dat er een belangrijke meerwaarde kan worden gecreëerd voor doorstroming wanneer **corporaties en gemeenten samenwerken**. De vraagstukken omtrent doorstroming kunnen de partijen niet alleen oplossen, wel kunnen zij hier gezamenlijk invloed op uitoefenen. Door gezamenlijk ambities en doelen op te stellen kunnen de partijen meer bereiken. Hierbij kan dan ook breder dan alleen naar de betrokkenen vanuit het woondomein worden gekeken. Denk bijvoorbeeld aan iedereen die op gemeentelijke en buurtniveau actief is in het sociaal domein.

Ook weten we dat een **persoonlijke klantbenadering**, vergelijkbaar met die van de Wooncoach, maar uiteraard ook in het werk van de andere medewerkers van gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke partners (in het sociaal domein), een succesfactor is die we overal tegenkomen. De doelgroep moet immers in zekere zin zijn of haar verhuishwens nog gaan formuleren en een online woonruimteverdeelsysteem is veelal toch (te) anoniem en zeker voor de (seniore) doelgroep soms lastig toegankelijk.

4.2 Nieuwbouw

Verhuisketens ontstaan wanneer een woning vrijkomt maar vooral ook door nieuwbouw. Het is dan ook zaak om voortvarend de ambities op dit vlak opgenomen in het Woonakkoord uit te gaan voeren. Dit is misschien wel de belangrijkste sleutel in het creëren van doorstroming/ het starten van verhuisketens. Een vraagpunt is wel in welke mate er hierbinnen nog ruimte moet zijn voor het realiseren van specifieke projecten voor specifieke groepen startende woningzoekenden of

1 Zie Platform 31, maart 2021, “doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt – quickscan van tien praktijkvoorbeelden”

spoedzoekers die niet per se bijdragen aan het creëren van doorstroming of het verlengen van verhuisketens.

Wetende dat de schaarste groot is, bouwlocaties niet ruim voor handen zijn in de regio en niet elke locatie geschikt is voor het realiseren van woningen die optimaal aan doorstroming bijdragen, geldt dat gekozen moet worden voor een pragmatische insteek. Benut steeds de kansen die er zijn om een project te realiseren. Maar probeer daar waar het kan maximaal in te zetten op het stimuleren van doorstroming. Dit middels de juiste nieuwbouw (denk aan zaken als minimaal drie kamers, een relatief hoog niveau van toe- en doorgankelijkheid en het eenvoudig kunnen aanbrengen (en later verwijderen) van voorzieningen gericht op het langer zelfstandig thuis wonen), in combinatie met de reeds aanwezige voorrangsregeling voor doorstromers bij nieuwbouw, en de juiste labeling van de woningen voor doelgroepen. Het mag in ieder geval niet zo zijn dat een continue stapeling van ambities leidt tot uitstel of afstel van een project.

Het verdient in zijn algemeenheid aanbeveling om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen van de doelgroep die je wilt laten doorstromen. Het bieden van een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woning is zeker nodig om senioren te verleiden een (laatste) stap in hun wooncarrière te zetten. Tegelijkertijd weten we ook dat op de langere termijn andere doelgroepen uit de voeten moeten kunnen met deze woningen. Het is hier dus zaak om een voor meerdere doelgroepen passend product te realiseren. Dit vraagt wel sturing vanuit zowel de gemeenten als de woningcorporaties. Deze woningen zal de markt wellicht niet uit zichzelf bouwen.

4.3 De voorrangsregelingen

In de regio zijn reeds meerdere voorrangsregelingen van kracht die specifiek doorstroming bevorderen, hiermee is de gereedheidskist op dit vlak zo goed als compleet. De voorrang voor doorstromers in nieuwbouwprojecten noemden we al eerder. Sinds 2011 zet de regio echter ook in op het creëren van meer dynamiek (én langere verhuisketens) door de toepassing van het behoud van de zoekwaarde.

Wel is er inmiddels enige twijfel over het extra steuntje in de rug dat doorstromers uit de koop, vrije sector huur of part. soc. huur (onder voorwaarden) soms meekrijgen. Het is soms lastig uitlegbaar waarom deze groep voorgaat op een huurder. Anderzijds betreft het een kleine groep en is het wijzigen hiervan juridisch complex, gegeven de verworven rechten en diverse overgangsregelingen die van toepassing zijn.

Overwogen kan worden om een specifieke voorrangsregeling te maken gericht op doorstromende senioren. In andere landsdelen kennen we dergelijke regelingen onder de naam “Van Groot naar Beter” of vergelijkbaar. Hierin wordt een extra voorrang veelal gecombineerd met de mogelijkheid woningen voor deze groep te bemiddelen, om zo deze specifieke doelgroep extra te kunnen verleiden (of heel gericht verhuisketens te starten). Hier is tegen in te brengen dat senioren op basis van hun zoekwaarde over het algemeen al een grote slaagkans hebben binnen het woonruimteverdeelsysteem. Dit is echter niet bij elke woningzoekende het geval (denk bijvoorbeeld de groep oudere corporatiehuurders die niet meer ingeschreven staat). Zie voor inzicht in de actuele zoekwaarden en zoektijden bijlage 2.

De vraag rijst in dit kader al snel of een dergelijke regeling eerlijk is ten opzichte van andere woningzoekenden; wellicht wordt er nu één groep (de 65-plussers) wel heel erg bevoordeeld? Tegelijkertijd moet er eerst een woning vrijkomen of zijn voordat beweging kan ontstaan. Het is dus sowieso zaak om een dergelijke regeling af te wegen ten opzichte van overige vormen van voorrang of urgentie opgenomen in het woonruimteverdeelsysteem, en de huidige kansen van de verschillende doelgroepen. De vraag moet beantwoord worden in hoeverre dit rechtvaardig wordt geacht en (nog) transparant is.

Het is in ieder geval de indruk van de wooncoaches dat een dergelijk extra instrument hen zou kunnen helpen om meer verhuizingen te realiseren. **Wellicht is een extra voorrang niet eens nodig, maar kan met directe bemiddeling worden volstaan.** Hier geldt dat dit geen generiek geldende

werkwijze hoeft te zijn. In specifieke gevallen zou de wooncoach in overleg met de verhuurconsulenten kunnen besluiten om over te gaan tot dergelijk maatwerk. Eerder is dit een succesfactor gebleken in Utrecht en Almere. Uiteraard kunnen hier desgewenst kaders voor worden uitgewerkt. Denk aan maximale aantallen per jaar.

4.4 De gereedschapskist van de Wooncoach

De eerste vraag is of we het werk van de wooncoach meer willen richten op het creëren van doorstroming? Dit door te erkennen dat een verhuizing de uitkomst van de ondersteuning mag zijn (dit is nu ook al het geval), maar vooral ook door de gereedschapskist van de wooncoach hiertoe nog wat aan te vullen. Dit vanuit de gedachte dat elke verhuisketen start met een vrijkomende woning en elke verhuizing meegenomen is, hoe lang de verhuisketen die ermee gerealiseerd ook is. Via de wooncoach is het ook mogelijk om in te zetten op het vrijmaken van specifieke populaire/ schaarse woningen.

Het is niet noodzakelijk om hier een kaderstellend aantal aan te koppelen. Dit is overigens ook in de praktijk onmogelijk, dwingen doen we tenslotte niemand en er gaat tijd overheen voordat iemand klaar is om de stap te zetten. Daarbij geldt dat het merendeel van de (oudere) huurders simpelweg prima woont, en we dat graag ook zo laten. De meeste huurders hebben geen directe of dwingende reden om te verhuizen. Vooral (ingrijpende) levensgebeurtenissen als samenwonen, het krijgen van kinderen of het ontstaan van een zorgvraag leiden tot een verhuishwens en daarna (indien mogelijk) een verhuizing.

Wel kan worden nagedacht of er nog meer manieren zijn om eventuele verhuisdrempels te slechten. Bij senioren zien we de grote financiële stap als gevolg van huurharmonisatie vaak terug als belemmering, samen met het geregeld, gedoe dat een verhuizing met zich meebrengt, en de bijbehorende kosten. Op dit vlak **meer gaan ontzorgen** (eventueel samen met maatschappelijke partners/ vrijwilligers) kan uitkomst bieden.

De kosten en het 'gedoe' die een verhuizing met zich mee brengt is een belangrijke drempel. Het wegnemen van deze drempel door het instellen van een **verhuiskostenvergoeding** zou kunnen helpen. De verhuizing zelf en het klussen in de nieuwe woning kan vergemakkelijkt worden door een verhuishulp of door klusondersteuning te bieden (al dan niet via vrijwilligersorganisaties). Hiervan zijn in den lande aardige vormen te vinden die een beroep doen op vrijwilligers, maar dit brengt uiteraard organisatie en daarmee kosten met zich mee.

Ook het kunnen **meenemen van de oude huur een huurkorting of huurgewenning** kan drempels slechten. Tegelijkertijd weten we ook dat **niet** in alle gevallen een financiële prikkel nodig is of de doorslag geeft. De tussenevaluatie van de Wooncoach in Gooi en Vechtstreek wijst hier ook op. Van de huishoudens die niet verhuis geneigd zijn geeft 44% aan dat de nieuwe woonlasten de grootste belemmering is om te verhuizen. Bij de bewoners die wel verhuis geneigd zijn geeft 12% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is.

Het toegankelijk maken van dergelijke regelingen (incl. een eventuele verhuiskostenvergoeding) voor een zeer brede groep is dan ook onwenselijk. Gezien het gediende maatschappelijke belang is het hierbij goed uitlegbaar dat een financiële prikkel niet generiek beschikbaar komt voor alle woningzoekenden. Een specifieke inzet ligt voor de hand. Iets wat veelal vanuit de wens om een eerlijk en rechtvaardig aanvoelende maatregel te nemen niet wordt gedaan.

Een derde belemmering die senioren vaak ervaren heeft alles te maken met het zoeken en vinden van een woning. **Zoeken en reageren op WoningNet** kan toch moeilijk zijn voor deze groep en men is lang niet altijd goed bekend met de eigen woonwensen en welk aanbod daarbij past. Ook beseft men vaak de eigen mogelijkheden onvoldoende. Het is een groep die in de rangordebepaling bij toewijzing van een woning vaak reeds hoog op de lijst komt als gevolg van een vaak hoge zoekwaarde. Nu kijken de wooncoaches soms al mee op dit vlak met de huurders en reageren soms zelfs voor hen, maar dit is een inschatting die de wooncoach nu zelf maakt. De inschatting is dat het overgrote deel van de

huurders het zelf kan, maar een kleine groep zou je bij de hand moeten nemen. Het is denkbaar hier de wooncoaches voor in te zetten en de ruimte te geven.

Woningruil is wellicht ook – meer dan nu het geval is – in te zetten met het oog op meer passend wonen. WoningNet geeft hier reeds enige informatie over, maar deze is moeilijk vindbaar voor de gemiddelde woningzoekende. Ook is niet in een oogopslag duidelijk of de woningcorporaties bijvoorbeeld de huur verhogen.

4.5 Communicatie en marketing

Voor een deel van de woningzoekenden (niet alleen de senioren) is de wirwar aan voorwaarden en regelingen rondom woningtoewijzing, het huurbeleid van de woningcorporaties, ondersteuningsmogelijkheden rond langer zelfstandig thuis wonen en de verhuizing überhaupt een complexe materie. De wooncoach biedt hier natuurlijk uitkomst voor de seniore doelgroep, maar er is waarschijnlijk meer nodig. Zo zijn de huidige voorrangsregelingen vaak nog onbekend. Het geven van meer aandacht hieraan is te overwegen wanneer je het aantal verhuizingen wilt verhogen. Dit kan bijvoorbeeld door de **toewijzingsregels en voorrangsregelingen (beter) zichtbaar te maken** op WoningNet en de websites van gemeenten en woningcorporaties.

Met het woonplan en de flyers en folders van de wooncoaches is er een hele mooie basis beschikbaar om de informatievoorziening aan huurders en woningzoekenden te verbeteren. Naar Amsterdams voorbeeld zou het woonplan bijvoorbeeld uit kunnen groeien tot een **'woonwijzer'**, met daarin alle noodzakelijke informatie. Door deze informatie vervolgens te verspreiden en hier een **marketingcampagne** aan te verbinden (denk ook gewoon aan simpele dingen als zichtbaarheid bij bibliotheken of op wijkinformatieavonden en markten) kan veel worden gewonnen. Hierbij kan ook worden gedacht aan het doen van een 'tijdelijke extra aanbieding', een extra voordeeltje gekoppeld aan de campagne inzet onder het mom van... "pak nu je kans".

De wooncoach kan zich in deze situatie richten op de specifieke doelgroepen, waaronder de senioren. Maar tegelijkertijd worden ook andere groepen bereikt. **Samenwerking** is hierin cruciaal. Het informeren van de huurders en woningzoekenden hoeft zich niet te beperken tot papier, campagnes en de wooncoach. Ook sociale wijkteams van de gemeente en andere maatschappelijke partners kunnen in hun contacten de juiste informatie overdragen, of doorverwijzen naar de wooncoach. Iedereen die contact heeft met huurders of woningzoekenden kan een beetje 'wooncoach' zijn.

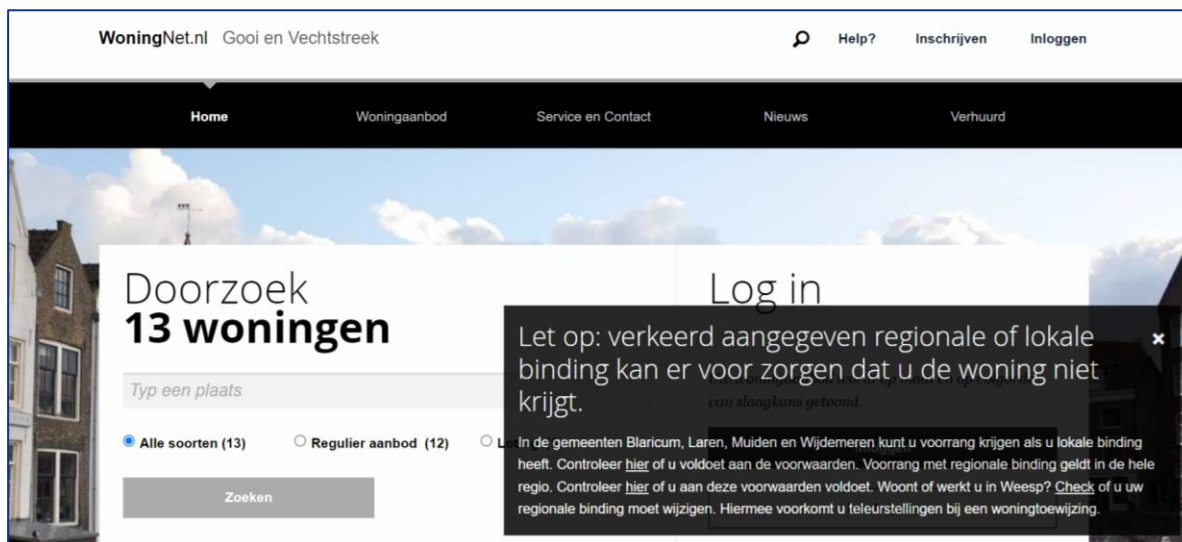
Het feit is wel dat er bij huurders snel het gevoel kan ontstaan dat er sprake is van dwang vanuit de gemeente en de woningcorporaties om te verhuizen. Ook al is hier in de praktijk geen sprake van, de indruk is snel gewekt. Dit bleek onder andere uit de lage respons op de eerste mailing naar potentiële deelnemers waarin de Wooncoach onder de aandacht is gebracht. Het voorkomen hiervan vraagt aandacht in de communicatie over alle regelingen. Een mogelijke oplossing hiervoor is ook dat de gemeenten de **eerste communicatie** verzorgen. Zij worden over het algemeen gezien als een onafhankelijke partij.

Ook kan worden nagedacht over de **manier waarop contact gehouden wordt** het de huishoudens die eerder met de wooncoach gesproken hebben. Een huishouden meermaals benaderen kan zeker helpen om de regelingen weer over het voetlicht te brengen, de wens om te verhuizen die er een jaar terug niet was kan inmiddels ontstaan zijn tenslotte, en de tussenevaluatie van de Wooncoach wees uit dat mensen er zo'n jaar over doen om 'klaar te zijn voor een verhuizing'. De boodschap moet dan wellicht wel steeds een andere zijn.

Een laatste belangrijke aanbeveling is dat er aandacht moet worden besteed aan het belang van een **correcte inschrijving op WoningNet**. Deze inschrijving blijkt vaak een struikelblok voor een eventuele verhuizing en dus voor de doorstroming. Zo wordt vaak niet 'aangevinkt' dat er sprake is van regionale of lokale binding. Dit maakt dag en nacht verschil. Zonder eindigt een huishouden bijvoorbeeld continu op plaats 85 (en raakt mogelijk gedemotiveerd, en reageert niet meer), terwijl met regionale binding een top drie plaats meer regel dan uitzondering is. Er zijn zo vele huishoudens

die wel een stap kunnen maken en daarmee ook weer kunnen bijdragen aan de verhuisketen, en in ieder geval meer passend komen te wonen.

Hier wordt overigens al op gehandeld, onder andere middels onderstaande pop-up op WoningNet. Desondanks is extra uitleg en communicatie zeer welkom, ook hier kunnen alle betrokken partijen aan bijdragen, middels een duidelijke communicatie en uitleg vanuit de verhuurmedewerkers en wooncoaches, maar ook vanuit de gemeentelijk betrokkenen.



4.6 De oude woning

Over het algemeen hebben de woningcorporaties allemaal hun eigen beleid aangaande de eisen die zij stellen aan het achterlaten van de woning (herstel “in de oude staat” en het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid). De betrokken professionals geven aan dat de kosten en werkzaamheden die hier mee gepaard gaan zo nu en dan de huidige bewoners **afschrikken om te gaan verhuizen**. Ook al gaan de corporaties hier al veelal flexibel mee om ten gunste van de doorstroming. In de meeste gevallen is er al de mogelijkheid en bereidheid om maatwerkafspraken te maken, op basis van een voorinspectie bijvoorbeeld. Dit is echter nog niet breed bekend. Het is dan ook vooral zaak hier (vroegtijdig) over te communiceren en eventuele angst onder de (seniore) doelgroep weg te nemen.

Praktisch betekent dit dat de corporaties soms hogere mutatie- en onderhoudskosten (moeten) maken. Lang niet altijd is de ZAV van dermate kwaliteit dat deze kan blijven zitten, maar soms is dit wel mogelijk. Enerzijds wil je als corporatie dit beleid handhaven, met het oog op de sturing en het beheersbaar houden van de mutatie - en onderhoudskosten, daar de middelen van de woningcorporaties niet oneindig zijn. Anderzijds kan je door ook hier voor maatwerk te kiezen een extra maatschappelijk effect op het vlak van doorstroming realiseren.

Ook de nieuwe woning vraagt overigens aandacht weten we uit andere gemeenten. De soms slechte staat van de woning tijdens de bezichtiging schrikt sommige woningzoekende senioren af. Het gaat in deze gevallen meestal niet om “irreëel hoge woonwensen”, maar om het op orde hebben van de basiskwaliteit van de woning. De seniore doelgroep ziet op tegen de gebruikelijke schilderbeurt bijvoorbeeld.

5. Kosten en opbrengsten?

In de regel geldt dat een verhuizing maakt dat de huuropbrengsten van de woningcorporatie toenemen als gevolg van extra huurharmonisatie (verschil tussen de werkelijke huur en de streefhuur van de achtergelaten woning). Het verdient aanbeveling om dit effect in beeld te brengen voor de gerealiseerde verhuizingen binnen het Wooncoach-project (eventueel kan ook per corporatie gekeken

worden naar het verschil tussen de werkelijke huur en de streefhuur van de gemiddelde schaarse woning bewoond door een senior).

Hiermee kan berekend worden wat de extra kasstroom is op jaarbasis die de eerste verhuizing te weeg brengt. Met enige extra inspanning kan dit effect ook voor de volgende stapjes in de verhuisketen in beeld worden gebracht. Hiermee is een eerste beeld te krijgen van de “financiële opbrengst” van de verhuizingen. Voor een nog accuratere berekening kan hierbij een aanname gedaan worden aangaande het aantal jaar dat de woningen eerder vrijgekomen zijn dankzij de genomen maatregelen. Komt een woning bijvoorbeeld tien of vijf jaar eerder vrij dan zonder de inzet van een maatregel. De harmonisatiewinst in combinatie hiermee maakt het mogelijk de netto contante waarde² van de extra kasstroom te berekenen. Hiermee ontstaat een eerste inzicht in de baten.

Echter, er worden ook kosten gemaakt. Doordat de schaarse woningen eerder muteren, is er eerder sprake van onderhoudskosten, en wellicht zijn deze ook hoger dan normaal. Ook kosten de wooncoaches en andere medewerkers die vanuit de woningcorporaties en gemeenten worden ingezet natuurlijk geld (arbeidskosten en bureaunkosten) en zijn er kosten voor communicatie en marketing. Eventuele huurgewenning, huurkorting, het meenemen van de oude huur, verhuiskostenvergoedingen of andere drempelverlagende maatregelen waar kosten aan verbonden zijn. Door ook deze te ramen in elke gemeente en voor elke gemeente komt de kosten kant in beeld.

Door deze gegevens te combineren met het verwachte volkshuisvestelijk effect (aantal gerealiseerde verhuizingen). Is een goede benadering te maken van het verwachte financieel effect. Dit kan vervolgens een basis zijn voor het uitvoeren van een **(maatschappelijke) kosten-batenanalyse**. Dit voorafgaand aan het introduceren van een nieuwe set maatregelen maar ook ter toetsing.

Eerdere analyses van woningcorporatie Vidomes lieten zien dat de kosten van de inzet van een wooncoach, inclusief het geven van verschillende vergoedingen opweegt tegen de koste. De uitkomst van deze som is wel afhankelijk van het gevoerde huurbeleid. Door de keuze te maken om huren af te toppen, maakt Vidomes inmiddels geen ‘winst’ meer. Ondanks het feit dat het financieel misschien niet zoveel voor de corporatie oplevert, weegt voor Vidomes het maatschappelijk resultaat nog wel op tegen de investering. Er wordt immers, iemand geholpen aan een fijne en geschikte woning en daarnaast wordt een schaarse woning vrijgemaakt voor een nieuw huishouden.

Het verdient aanbeveling om bovenstaande kosten-batenanalyse te maken in de Gooi en Vechtstreek en te bezien hoe de balans in combinatie uitpakt en hoe de kosten eventueel tussen de partijen verdeeld moeten worden. Hierbij kan voortgebouwd worden op de verschillende initiatieven die hiertoe reeds ondernomen worden door onder andere De Alliantie, en de reeds beschikbare kennis.

2 De netto contante waarde houdt er rekening mee dat bedragen in de toekomst minder waard zijn dan in het heden.

Bijlage 1 Doorstroming ontrafeld

Hier beschrijven we de bestaande kennis over doorstroming in het algemeen. Hoe werkt doorstroming eigenlijk? Waarom zijn verhuisketens langer of korter? Welke demografische en economische factoren zijn daarop van invloed? Wat is de speelruimte in de sturing kijkend naar de systeemwereld (rijksbeleid, gemeentebestuur, woonruimteverdeling)?

Waarom inzetten op doorstroming?

Wanneer vraag en aanbod op de woningmarkt redelijk in evenwicht zijn en mensen prima een woning kunnen vinden die past bij hun wensen en mogelijkheden hoeft een gebrek aan doorstroming geen probleem te zijn. In het werkgebied van Gooi en Vechtstreek is dat, net als in veel andere regio's, overduidelijk niet het geval. Gezien de lange wachttijden, grote tekorten in alle segmenten en mismatches is doorstroming voor Gooi en Vechtstreek van groot belang. Doorstroming is echter een middel, geen doel op zichzelf. Er zijn verschillende specifieke doelen om op doorstroming te sturen, en die liggen veelal in elkaars verlengde. In de eerste plaats zijn deze doelen rechtstreeks op de woningzoekende gericht (1 en 2). Daarnaast is doorstroming van belang voor de sturing in de organisatie (3 en 4), maar daarmee uiteindelijk ook ten behoeve van de huurder en woningzoekende.

1. Beschikbaarheid vergroten

Er is een enorme behoefte aan woningen in zowel de segmenten koop, vrije sector als sociale huur. Zonder verhuizingen gebeurt er niets, dus doorstroming is simpelweg nodig om nieuwe lege woningen te kunnen aanbieden. Dat vraagt naast alle doorstroominstrumenten in de eerste plaats om nieuwbouw om de druk te verlichten.

2. Passend wonen

Naast een kwantitatief tekort aan woningen is er een kwalitatieve mismatch: er zijn veel mensen die te krap of te duur wonen, dan wel goedkoper of ruimer wonen dan nodig, of waar de toegankelijkheid van de woning te kort schiet. In principe is het beleid natuurlijk gericht op passend huisvesten en zeker in de corporatievoorraad wordt daar bij toewijzing op gecontroleerd. Dit is echter een moment opname, terwijl in werkelijkheid de kenmerken van huurders in de tijd veranderen. Naar mate men ouder wordt neemt de verhuisgeneigdheid af, wordt het huishouden eerst nog groter en vervolgens kleiner en neemt het inkomen eerste sterk toe om uiteindelijk te dalen (zie ook de infographic hierboven ↑).



tot 30 jaar



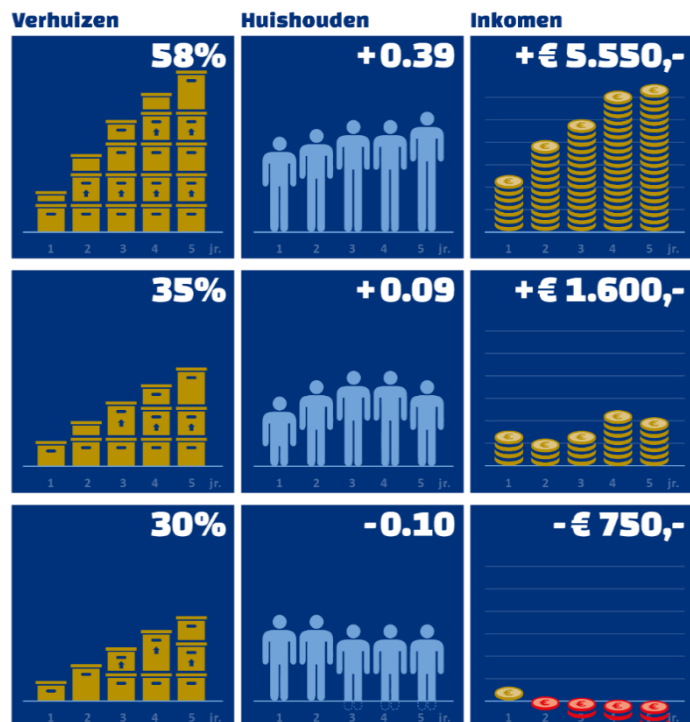
30-55 jaar



55+ jaar

Dynamiek van huurders

Na 5 jaar in een corporatiewoning



Ook hier geldt dat dat in een ontspannen markt niet zo'n probleem is, maar in de regio betekent het dat woningen niet optimaal gebruikt worden. Sturen op doorstroming is dan een manier om meer

mensen passend te laten wonen. In de eerste plaats voor de mensen voor wie dat een concreet probleem is, dus die te krap of te duur of te weinig toegankelijk wonen.

3. Volkshuisvestelijke middelen optimaal inzetten

Daarnaast is doorstroming naar een passende woning een manier om te zorgen dat de volkshuisvestelijke middelen terecht komen waar ze nodig geacht worden: de goedkope woningen naar de lage inkomens, de grote woningen voor de gezinnen, jongeren woningen naar jongeren, etc...

4. Doorstroming als sturingsmiddel op vastgoed

Zonder verhuizingen gebeurt er niets voor de woningzoekende. Een verhuizing is hét moment waarop gestuurd kan worden op de samenstelling en prijs van het vastgoed, of op de bewonerssamenstelling in een complex of buurt. Zonder verhuizing geen verkoop, harmonisatie of liberalisatie, geen mutatieonderhoud, of sturen op een andere instroom. Doorstroming heeft daarmee ook – net als punt 3 – een financieel effect.

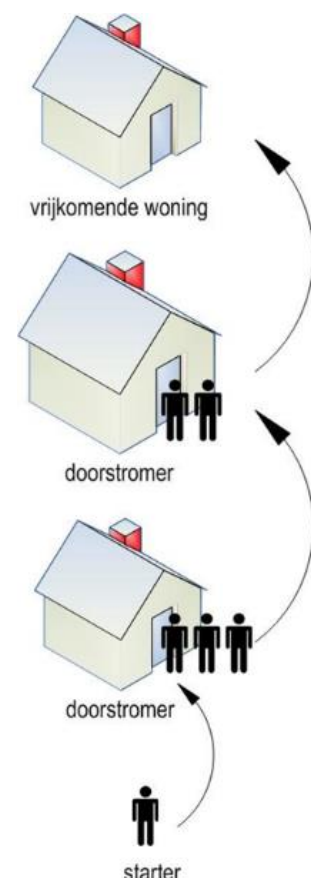
Doorstroming en verhuisketens

Onder doorstroming op de woningmarkt wordt het vrijkomen van een woning door een verhuizing van een huishouden naar een andere woning verstaan. Verhuisketens spelen hierin een belangrijke rol. Een verhuisketen is een reeks bij aaneengeschakelde verhuizingen betrokken woningen, waarbij doorstromers woningen achterlaten die weer door andere woningzoekenden worden betrokken. Verhuisketens ontstaan door nieuwbouw, overlijden of samenwonen.

Een verhuisketen eindigt als een vrijkomende woning wordt betrokken door iemand die geen lege woning achterlaat, een 'starter'. De woonruimteverdeling heeft geen invloed op het aantal verhuisketens en dus ook niet op het aantal starters dat je aan (zelfstandige) huisvesting kan helpen. Op schaal van het regionale woningaanbod zouden huurders die naar buiten de regio vertrekken en huurders die een particuliere woningen gaan kopen of huren hieraan toegevoegd kunnen worden.

Een starter is een persoon die geen zelfstandige woning leeg achter laat voor huur of verkoop. Binnen het kader van deze verkenning zijn woningzoekenden die een corporatiewoning achterlaten doorstromer. Voor woningzoekenden die een particuliere huur- of koopwoning achter laten is dit gecompliceerder. In principe zijn zij starter, maar een particuliere huurwoning kan aantrekkelijk zijn voor een corporatiehuurder, waardoor wel wordt bijgedragen aan doorstroming. Het aantal gehuisveste starters kan nooit groter zijn dan het aantal gestarte verhuisketens.

Om zo veel mogelijk huishoudens te laten doorstromen is het van belang dat het aanbod vrijkomende woningen zo groot mogelijk is. Dit kan door meer verhuisketens op te starten en te verlengen. Dit kan alleen door het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad of door te zorgen dat meer woningen worden betrokken door doorstromers. Verdeling of beprijzing heeft hierbij geen invloed op het aantal verhuisketens, wel op de lengte. Een belangrijke kanttekening bij verhuisketens is dat deze zich niet beperken tot de grenzen van de regio, en vrijkomende woningen kunnen soms ook verkocht worden. De praktijk laat zien dat verhuisketens binnen de sociale huursector vaak niet langer dan een of twee schakels zijn. Dit is te wijten aan deelmarkten binnen de woningmarkt die gebrekkig op elkaar aansluiten. Hier ligt dus een eerste aangrijpingspunt voor beleid. Tegelijk is dit reeds onderkent in het *Woonakkoord 2021*, hier wordt aan gewerkt.



De context

Werken aan doorstroming staat niet op zichzelf, de invloed van demografie, en economische conjunctuur is groot. De reactie om meer te kunnen sturen doorstroming vertaalt zich door betrokkenen veelal in het maken van (extra) regels rondom passend wonen en toewijzing, belastingvoordelen of toeslagen voor bepaalde doelgroepen in de samenleving, het stimuleren van bepaalde onderdelen van de woningmarkt door de overheid (landelijk dan wel lokaal), en ook bijvoorbeeld de manier waarop de woningtoewijzing is geregeld.

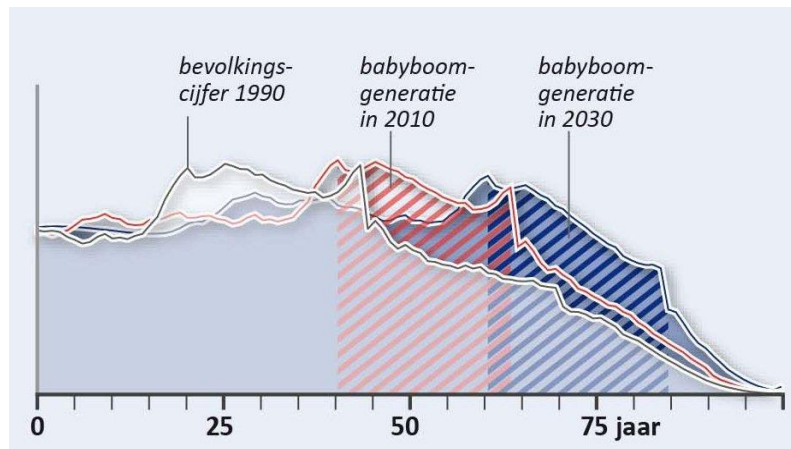
Binnen die systemen is er ruimte, waarbinnen doorstromingsinstrumenten worden ingezet. Hierbij wordt aangetekend dat er natuurlijk ook nog allerlei andere factoren zijn die invloed hebben op dat grotere doel, binnen de invloedscirkel van gemeenten en woningcorporaties, zoals nieuwbouw, huurprijsbeleid, huurbeleid, enz... Ook deze instrumenten kunnen (en zullen in de praktijk) worden aangewend voor sturing op de woningvoorraad.

Demografie en economie

Doorstroming of dynamiek op de woningmarkt, is op individueel niveau een manier voor mensen om hun woonsituatie aan te laten sluiten bij hun veranderende behoeften en omstandigheden. Door een mensenleven heen zijn er verschillende 'life events' die vaak gepaard gaan met veranderende woonwensen, zoals gezinsuitbreiding, scheiding, verandering van werk, studie of inkomen of veranderingen in gezondheid. Als gevolg hiervan moet men veelal op zoek naar een andere woning.

Het klassieke beeld is dat de meeste Nederlanders een aantal keer verhuizen als ze jong zijn. Na hun 35e hebben de meesten een woning gevonden waar ze zich 'settelen' en dan lang blijven wonen. Pas wanneer zelfstandig thuis wonen (echt) niet meer goed lukt, verhuizen ouderen naar een gelijkvloerse woning en/of daarna naar een verzorgingshuis. Dat klassieke beeld gaat uiteraard niet altijd op, bijvoorbeeld door het toegenomen aantal echtscheidingen en bijbehorende verhuisbehoeften.

Desondanks zien we dat de doorstroming al jaren afneemt. De oorzaak daarvan is de vergrijzing, of liever ontgroening van bevolking. Er zijn minder jonge mensen (die vaak verhuizen), meer ouderen (die minder verhuizen) en dus wordt er simpelweg minder verhuisd. Daar komt bij dat de algehele welvaart en conditie van woningen ook vooruit is gegaan, waardoor het grootste deel van de bevolking zich in een acceptabele woonsituatie bevindt. Dit is een structurele trend die al zo'n 30 jaar gaande is, en die zich de komende jaren verder zal voortzetten.



Naast demografische ontwikkelingen is ook de economische situatie van invloed, met name op de koopmarkt. Tijdens een economische neergang of crisis daalt het aantal verkopen snel. Op de huurmarkt is dat effect veel minder groot, behalve dat de uitstroom van huurders naar een koopwoning ook kleiner is, en de dynamiek dus voor dat gedeelte van de markt afneemt.

Knellende doorstroming kan erop wijzen dat men er niet in slaagt om gewenste stappen te maken of geen behoefte heeft aan verhuizen. Leeftijd speelt een belangrijke rol binnen de verhuisdynamiek. Het is dan ook niet gek dat de verhuisdynamiek grotendeels bepaald wordt door de voorkeuren van twintigers en begin dertigers. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief zijn er twee opgaven, namelijk:

1. Het eerste probleem is dat er nog altijd mensen zijn die willen verhuizen, maar (nog) niet over de juiste huisvesting kunnen beschikken. Dit als gevolg van een stagnerende doorstroming, en nieuwbouw. Denk hierbij aan de starters, herstarters of vestigers;

2. Het tweede probleem heeft te maken met de passendheid van de huisvesting.

Er dient een onderscheid te worden aangemerkt tussen insiders en outsiders. Waar de insiders vaak niet willen verhuizen en de goede woningen bezet houden waarmee de verhuisketen op slot wordt gezet, moeten outsiders (nieuwkomers) langer wachten op een geschikte woning of genoeg nemen met een mindere prijs/kwaliteit verhouding. Insiders dienen dus in beweging te worden gezet.

Systemen

Binnen de demografische achtergrond werken systemen door op de mate van doorstroming op landelijk, regionaal en lokaal niveau. De hoogte van de inkomensgrenzen die bepalen of een huishouden in aanmerking komt voor sociale huur, worden bijvoorbeeld bepaald door het Rijk. Sinds 2016 is het passend toewijzen ingevoerd. Ook overdrachtsbelasting en hypotheeknormen zijn van invloed op de mogelijkheden van huishoudens om door te stromen. Systemen vormen ook de kaders waarbinnen er beleid kan worden gemaakt, door alle partijen op de woningmarkt.

Ontwikkelingen in de zorg: langer zelfstandig thuis voor ouderen

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen, deels simpelweg omdat hun woonwens is maar deels als gevolg van hervormingen in het zorgstelsel. Sinds de hervorming van de langdurige zorg in 2015, wordt ingezet op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen met steun van het sociale netwerk voor ondersteuning en zorg. Sindsdien hebben ouderen met een lage zorgzwaarte geen toegang meer tot het verzorgingshuis, en is het de bedoeling van de rijksoverheid dat zij pas in een latere levensfase - en pas wanneer zij intensieve zorg nodig hebben – naar een zorginstelling verhuizen. Dit vraagt om meer geschikte, aangepaste of aan te passen woningen. Ook doorstroming kan bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen van de inwoners. Langer thuis wonen kan in sommige gevallen beter in een ander huis.

Woonruimteverdeling

De wijze waarop de woonruimte verdeeld wordt heeft een directe invloed op regionaal en lokaal niveau. De woonruimteverdeling in de regio Gooi en Vechtstreek wordt op regionaal niveau uitgevoerd. Vanwege de huisvestingswet in 2014 zijn de regels omtrent de woonruimteverdeling sinds 2015 opgenomen in de regionale huisvestingsverordening. De corporatie is zelf verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het toewijzen van woningen, het tekenen van contracten en het onderhoud van een woning. WoningNet is de organisatie die het systeem voor woonruimteverdeling in de regio Gooi en Vechtstreek onderhoudt. Deze organisatie zorgt ervoor dat vrijkomende woningen kunnen worden gepubliceerd door woningcorporaties, zodat woningzoekenden kunnen reageren op deze woningen. WoningNet is niet betrokken bij de wet- en regelgeving. Dit wordt door de regio bepaald.

Doorstroming op de landelijke agenda

Ook in de landelijke context staat doorstroming op de agenda. In maart 2022 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. In deze agenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst met als doel het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In de agenda worden hiervoor een zestal programma's gepresenteerd waarin doorstroming nadrukkelijk een plek heeft gekregen. Vooral in het programma Wonen en zorg voor ouderen is het een van de speerpunten. Naast de actielijn van het versnellen van de woningbouw voor deze doelgroep is wordt een tweede actielijn aangekondigd: het vergroten van doorstroming. Uitgangspunt is het makkelijker en aantrekkelijker maken voor ouderen om te verhuizen. Zowel voor mensen met een koopwoning als met een huurwoning. Er kunnen diverse interventie categorieën worden onderscheiden. Dit zijn:

1. een passend woningaanbod;
2. het op weg helpen van ouderen (informerend);
3. het ontzorgen van ouderen (bijvoorbeeld de verhuizing organiseren);
4. een prijsprikkel realiseren (huurstijging voorkomen);

5. voorrang verlenen.

Het Ministerie gaat de interventiecategorieën de komende maanden verder inkleuren en zullen hierbij ook inzichten uit de gedragswetenschappen betrekken. Daarnaast worden de mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan ouderen in kaart gebracht. Als rode draad door de hele agenda loopt dat het Rijk een grotere en meer normstellende rol gaat spelen in de volkshuisvesting. Dit doen ze via een programma-aanpak, waarbij prestatieafspraken, passende ondersteuning, financiële instrumenten en wettelijke instrumenten worden ingezet om de gemaakte afspraken kracht bij te zetten. Dit aanbod vanuit het Rijk biedt ruimte in de nabije toekomst voor eventuele extra ondersteuning in de regio Gooi en Vechtstreek.

Instrumenten

Om doorstroming in de bestaande woningvoorraad te bevorderen, moeten de zittende bewoners in beweging worden gebracht. Dit begint altijd met een vrijgekomen passende woning. In zijn algemeenheid kunnen drie soorten maatregelen worden ingezet, namelijk:

1. **Pull maatregelen**, die gericht zijn op toevoegen aan de woningvoorraad (om nieuwe verhuisketens op gang te brengen), verleiden van huidige bewoners tot een verhuizing en het wegnemen van drempels;
2. **Push maatregelen**, die gericht zijn op het verleiden van huidige bewoners om te verhuizen door het onaantrekkelijk te maken om in de huidige woning te blijven wonen;
3. Maatregelen, die gericht zijn op het verbeteren van de **marktwerking en de omloopsnelheid** in de woningvoorraad.

In schema:



Pull maatregelen zijn vooral effectief in gebieden waar de woningmarkt krap is, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwbouw voor starters, herstarters en vestigers. Pull maatregelen zijn met name gericht op senioren, die op deze manier verhuisprikkels krijgen. Wanneer senioren in beweging worden gebracht, kunnen er lange verhuisketens worden gerealiseerd. Deze kunnen geoptimaliseerd worden door het gericht toewijzen van vrijkomende woningen aan doorstromers. Om senioren verhuisprikkels te geven is meer nodig dan het bouwen van woningen, dit vraagt actieve bemiddeling en begeleiding.

Push maatregelen zijn vooral effectief in gebieden waar veel huurders zonder deze maatregelen in de verleiding komen om te blijven zitten, terwijl ze wel over de financiële middelen beschikken om door te stromen. Hierin is het tijdelijke huurcontract het meest effectief, aangezien dit garandeert dat de huurder verhuist wanneer het contract afloopt. De kanttekening bij deze maatregel is dat push maatregelen pas werken wanneer er voldoende ruimte is om door te stromen.

Overige maatregelen kunnen erop gericht zijn om voorwaarden te scheppen voor een structureel betere doorstroming binnen de woningvoorraad. Hierin is het doel om ervoor te zorgen dat woningen vaker muteren, zonder dat hier push maatregelen voor nodig zijn. Hierbij aangetekend dat we niemand in Nederland kunnen dwingen om te verhuizen, verleiden is het hoogst haalbare.

Bijlage 2 Zoektijd en zoekwaarde

De tijd dat mensen actief zoeken naar een woning in de regio is gemiddeld 3,5 jaar. Het langst zoeken woningzoekenden in de leeftijdscategorie 35 t/m 44 jaar met 5,1 jaar. De zoektijd van 55- en 65-plussers lager met 2,6 en 2,2 jaar.

Tabel 1 Gemiddelde zoektijd³ naar leeftijd (aanbodmodel)

	< 23 jaar	23 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
Blaricum	1,5	2,7	4,8	4,0		2,5	3,7
Gooise Meren	2,4	3,5	5,6	4,8	1,6	1,1	2,9
Hilversum	2,6	4,7	6,0	5,0	3,4	2,4	4,0
Huizen	1,9	4,1	3,5	3,7	2,1	2,7	3,4
Laren		1,3		1,2	0,1	7,2	1,9
Weesp		4,1	3,8	1,0	2,2	2,2	2,9
Wijdmeren	1,8	3,0	6,7	4,5	2,8	1,9	3,2
Totaal	2,2	3,9	5,1	4,4	2,6	2,2	3,5

De gemiddelde zoekwaarde in de regio is 11,6 jaar. Logischerwijs is de zoekwaarde bij de jongste leeftijdsgroep het laagst en bij de oudste leeftijdsgroep het hoogst. De zoekwaarde van de 55-plussers is lager dan gemiddeld en fors lager dan de zoekwaarde van de 65-plussers (20,9 jaar).

Tabel 2 Gemiddelde zoekwaarde⁴ naar leeftijdscategorie (aanbodmodel)

	< 23 jaar	23 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
Blaricum	3,0	5,9	9,7	9,1		39,9	8,6
Gooise Meren	3,3	7,0	8,3	11,0	6,8	11,1	8,7
Hilversum	3,6	7,9	10,2	12,5	11,8	23,9	13,6
Huizen	3,3	7,3	8,4	11,7	7,6	14,4	9,5
Laren		6,9		16,6	25,1	7,5	14,7
Weesp		6,7	9,1	11,7	9,3	22,6	12,3
Wijdmeren	4,0	5,7	9,8	9,6	13,1	41,0	14,2
Totaal	3,6	7,0	9,4	11,6	10,2	20,9	11,6

3 De gemiddelde zoektijd in jaren is berekend vanaf de eerste reactiedatum van een kandidaat tot de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbodmodel.

4 De berekening van zoekwaarde is afhankelijk van de situatie: (A) Doorstromer en laat een sociale huurwoning van een corporatie achter in de regio. De zoekwaarde is de inschrijftijd bij WoningNet plus 75% van de oude zoekwaarde (de zoekwaarde die men had toen huidige woning werd geaccepteerd. Dit moet na 1-1-2011 zijn gebeurd). (B) Doorstromer en laat een koopwoning, vrijesectorwoning of particuliere of sociale huurwoning achter in de regio. De zoekwaarde is de inschrijftijd bij WoningNet plus eventueel een periode van opgebouwde woonduur. (C) Starter: zoekwaarde is inschrijftijd.

De zoekwaarde van een starter is gemiddeld lager dan de die van een doorstromer: 6,7 en 14,6. Als je kijkt naar de zoektijd is het verschil niet zo groot: 3,9 jaar versus 3, 3 jaar.

Tabel 3 Gemiddelde zoekwaarde starter-doorstromer

Huidige woonsituatie	Starter		Doorstromer		Totaal	
	Gemiddelde zoekwaarde aanbodmodel (jr)	Gemiddelde zoektijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde zoekwaarde aanbodmodel (jr)	Gemiddelde zoektijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde zoekwaarde aanbodmodel (jr)	Gemiddelde zoektijd aanbodmodel (jr)
Blaricum	9,7	4,4	8,5	3,6	8,6	3,7
Gooise Meren	6,5	3,6	11,0	2,2	8,7	2,9
Hilversum	6,7	4,6	17,1	3,8	13,6	4,0
Huizen	6,8	3,6	11,0	3,3	9,5	3,4
Laren	7,2	0,0	16,1	2,3	14,7	1,9
Weesp	7,3	3,1	14,9	2,8	12,3	2,9
Wijdmeren	5,7	3,2	25,0	3,2	14,2	3,2
Totaal	6,7	3,9	14,6	3,3	11,6	3,5

Bron: CONCEPT-Jaarrapportage woonruimteverdeling Regio Gooi en Vechtstreek 2021, dd. 28 april 2022.

Concept Actieplan Doorstroming

Van: Brede Kijk
Aan: Bestuurlijk overleg Wonen
Datum: 20 oktober 2022

In het eerste half jaar van 2022 is er gewerkt vanuit de samenwerkende corporaties en gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek aan een verkenning naar kansen op het gebied van doorstroming. Uit deze verkenning, die de titel Aandacht voor beweging heeft meegekregen, zijn een aantal aanbevelingen gekomen die vertaald zijn naar concrete projecten om doorstroming te stimuleren. Deze projecten worden in dit actieplan verder toegelicht.

De belangrijkste conclusie uit de verkenning is dat er op veel vlakken al aandacht voor is doorstroming binnen de regio in vergelijking met andere gemeenten en woningcorporaties in den lande. De set van maatregelen om doorstroming te bevorderen in de regio is eigenlijk zo goed als compleet. Maar zoals in het Woonakkoord is afgesproken wil de regio geen kans onbenut laten. De kansen die er zijn, zijn onder te verdelen in 4 aandachtsgebieden:

1. Inzet op nieuwbouw
2. Woonruimteverdeling inzichtelijk en gecheckt;
3. Optimale aandacht voor de senior/doelgroep met een verhuishwens;
4. Maatwerk bieden waar dit nodig is.

Dit actieplan zet in op de acties met effecten op de korte termijn. We zoomen dan ook in op de aandachtsgebieden 2 t/m 4. Hierbij gelden de volgende **uitgangspunten**:

- ✓ De gemeenten en woningcorporaties willen zich vooral richten op de 65+-doelgroep. Wetende dat deze groep het beste in beweging is te brengen en de noodzaak om meer passend te wonen onder deze groep het grootste is.
- ✓ De partijen willen de sturing niet zo specifiek maken dat de inzet op doorstroming zich gaat richten op het vrijmaken van specifieke schaarse woningtypen.

De te nemen acties zijn acties zijn in drie groepen geclusterd. De voorstellen boven in de omgekeerde pyramide hiernaast → betreffen voorstellen die we generiek inzetten: hier richten we ons op alle woningzoekenden. Het middengedeelte van de pyramide bevat acties die zich richten op het geven van langdurige aandacht voor mensen die wel een steuntje in de rug kunnen gebruiken. En tot slot onderaan de pyramide staan de instrumenten die zich richten op een zeer selecte groep waarbij een steuntje in de rug niet voldoende is, maar die een extra 'duwtje' kunnen gebruiken. Dit betreft de mogelijkheid om waar nodig maatwerk te bieden.



De bijbehorende acties zijn:

1. Woonruimteverdeling inzichtelijk en gecheckt

- a. *Toewijzings- en voorrangsregelingen (beter) zichtbaar maken op WoningNet;*
Actie: inzet vanuit corporaties en gemeenten bij de ontwikkeling van de regionale content voor de vernieuwde website van WoningNet.
- b. *Meer huurders actief helpen met het proces van zoeken en reageren op WoningNet.*
Actie: Samenwerking met welzijnsorganisaties versterken en verbeteren
- c. *Het aanbieden van een scan op de inschrijving; maak je gebruik van waar je recht op hebt?*
Actie: publiekscampagne om de deze 'scan' te promoten en capaciteit om de scan uit te voeren.

2. Dichtbij de senior/ doelgroep

- a. *Begeleiding van wooncoach bij (latente) verhuishwensen*
Actie: project regionale wooncoach 2.0; invulling geven aan de aanbevelingen uit de evaluatie van project uitrol regionale wooncoach.
- b. *Van woonplan naar een 'woonwijzer'*
Actie: Digitalisering en promoten van het woonplan

3. Maatwerk waar nodig

Uitbreiding van de gereedschapskist van de wooncoach

Actie: kaders en ruimte (waar nodig in de verordening) voor wooncoaches zodat zij maatwerk kunnen aanbieden. Denk aan:

- o extra voorrangsregeling (bv. 'Van groot naar beter')/ wooncoachurgentie) in verordening
- o verhuiskostenvergoeding; regionale budgetafspraken vanuit gemeenten
- o huurkorting of huurgewenning; regionale afspraken vanuit corporaties
- o flexibel beleid bij herstel "in de oude staat" en ZAV; regionale afspraken vanuit corporaties

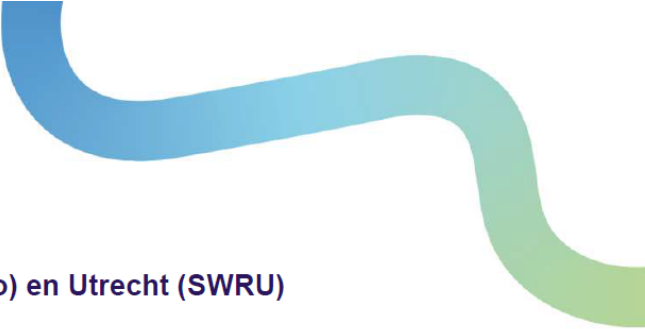
Het concrete voorstel is een gezamenlijk '**doorstroomprogramma**' op te zetten, waar bovenstaande voorstellen een plaats in krijgen en in projectvorm worden uitgevoerd. Dit voor een periode van vier jaar onder leiding van een programmamanager. Binnen het programma dient verder uitgewerkt te worden:

- ✓ Reikwijdte: in hoeverre kan de wooncoach ingezet wordt in de koopsector. Wordt een dergelijk initiatief wel of geen integraal onderdeel van het programma? Wetende dat meer dynamiek in de koopsector gunstig kan uitpakken voor de sociale huursector.
- ✓ Commitment: in capaciteit en geld vanuit zowel de gemeenten als de corporaties geborgd in de prestatieafspraken. Hierbij is een voldoende en structurele formatie voor de wooncoaches en een projectleider regionale wooncoach randvoorwaardelijk.
Wanneer is het programma geslaagd: Het zal hierbij niet alleen gaan over harde cijfers als aantallen verhuizingen, het aantal verhuizingen dat 'eerder' tot stand is gekomen, of lengtes van verhuisketens maar denk ook dan aan opbrengsten op het vlak van langer passend thuis kunnen wonen, de extra kennis die de inzet ons gaat opleveren over de woonwensen en verhuisgedrag van de doelgroep, input voor nieuwbouwprogrammering, een betere benutting van de woningvoorraad, en de versterking van de dienstverlening. Ook op deze vlakken moeten doelstellingen worden geformuleerd.

Besluit BO Bouwen en Wonen 21 november 2022

Ad.7 Doorstroming

- Onderzoek met conclusies en aanbevelingen is afgerond; BO is akkoord
- **Afspraak:** p.v.a. uitwerken in uren en euro's en volgende BO ter vaststelling



Bijlage 3: Evaluaties Amersfoort, Eemnes (Rigo) en Utrecht (SWRU)



Rapport-eindmonitor
-en-evaluatie-doorstr



Evaluatie
Doorstroommaatreg



Evaluatie
huurkortingsregeling

RAPPORT

Eindmonitor en evaluatie door- stroommaatregelen

Gemeente Amersfoort



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Eindmonitor en evaluatie door- stroommaatregelen

Gemeente Amersfoort

Opdrachtgever

Gemeente Amersfoort, woningcorporaties De Alliantie, Omnia Wonen en Portaal



Contactpersonen

Geanonimiseerd (de Alliantie)

Geanonimiseerd (gemeente Amersfoort)

Projectnummer

P43200

Datum

18 oktober 2022

Auteurs

Perry Hoetjes; geanonimiseerd [@rigo.nl](mailto:geanonimiseerd@rigo.nl); 06 geanonimiseerd

Roos Hoeve; geanonimiseerd [@rigo.nl](mailto:geanonimiseerd@rigo.nl); 06 geanonimiseerd

Kees Dol; geanonimiseerd [@rigo.nl](mailto:geanonimiseerd@rigo.nl); 020 522 11 25

Inhoud

Samenvatting	2	
1	Inleiding	5
2	Resultaten per maatregel	7
2.1	Inzet wooncoaches in de sociale huur	7
2.2	Van Groot Naar Beter	8
2.3	Woonlastengewenning	10
2.4	De verhuispremie	11
2.5	Inzet wooncoach in vrije huur- en koopsector	11
2.6	Regie op de verhuisketens	12
2.7	Voorrang in nieuwbouw voor doorstromers uit sociale huur	13
2.8	Voorrang in het middensegment, vrije huursector en koop	15
2.9	Jongerencontracten	17
2.10	Starterslening	17
3	Doorstroommaatregelen en verhuisketens	19
3.1	Van Groot Naar Beter	19
3.2	Voorrang voor sociale huurders bij verkoop en vrije sector	20
3.3	Voorrang nieuwbouw	20
3.4	Starterslening	22
3.5	Jongerencontract	22
4	Conclusies en aanbevelingen	23
4.1	Wooncoaches, VGNB, verhuispremie en woonlastengewenning	23
4.2	Inzet wooncoach in de vrijehuur- en koopsector	26
4.3	Voorrang voor sociale huurders bij nieuwbouw	27
4.4	Voorrang voor sociale huurders in middensegment, vrije sector en koop	28
4.5	Regie op de verhuisketen	29
4.6	Starterslening	29
4.7	Jongerencontract	29
4.8	Overall beeld	30
4.9	Door met doorstroming?	31
4.10	Urgenten en doorstromers met VGNB	31
	Bijlage 1 Theorie verhuisketens	34

Samenvatting

Met als doel de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren hebben de gemeente Amersfoort, de Alliantie, Portaal en Omnia Wonen in de zomer van 2021 een pilot gelanceerd bestaande uit 11¹ maatregelen. Gedurende de pilot (van 1 juni 2021 tot 1 mei 2022) hebben we de werking en resultaten van de maatregelen gemonitord en geëvalueerd. Dit rapport is daarvan het resultaat.

Achter het pakket zitten verschillende doelen: om ruim wonende huishoudens te helpen en stimuleren hun ruime woning te verruilen voor een kleinere woning, om sociale huurders die dat kunnen en willen door te laten stromen naar de koop of vrijesectorhuur, en om jongere woningzoekenden een betere kans te bieden op de woningmarkt. Meer algemeen is de gedachte dat doorstroming leidt tot langere verhuisketens, waar uiteindelijk alle woningzoekenden van profiteren: jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, in koop en huur.

Aantallen verhuizingen

De maatregelen hebben geleid tot een fors aantal daadwerkelijke verhuizingen, en daarnaast vele adviesgesprekken daarover die mensen daartoe aan het denken zetten. Het gaat om de volgende aantallen per maatregel, gedurende de pilotperiode:

- **Wooncoaches** voor 55-plussers in de sociale huur: ca. 200 adviesgesprekken;
- **Van Groot Naar Beter**: 75 woningtoewijzingen met deze voorrangsregel, met ca. 240 huishoudens die het voorrangslabel toegekend hebben gekregen;
- **Woonlastengewenning**: 23 keer is een woonlastengewenning toegekend;
- **Verhuispremie**: 68 verhuispremies zijn verstrekt;
- **Wooncoach in de vrijesectorhuur en koop**: er zijn 27 adviestrajecten geweest;
- **Voorrang in de nieuwbouw voor doorstromers** uit sociale huur: 12 huurders hebben hiervan gebruik gemaakt (waaronder 5 ook met de VGNB-regeling);
- **Voorrang in middensegment, vrije sector huur en koop voor doorstromers** uit sociale huur: 28 huurders hebben met voorrang de stap gemaakt naar een woning in het middensegment of vrije sector, en 32 naar een koopwoning;
- **Regie op verhuisketens**: bij 8 nieuwbouwwoningen is/wordt de verhuisketen in beeld gebracht die tot stand komt;
- **Jongerencontracten**: Portaal en de Alliantie hebben tenminste 14 jongerencontracten afgesloten;
- **Starterslening**: de gemeente heeft 38 startersleningen verstrekt tijdens de pilotperiode.

Wat is de meerwaarde en dus de conclusie?

Bij de start van de pilot van de doorstroommaatregelen in 2021 zijn de partijen overeengekomen dat 100 extra verhuizingen per jaar het beoogde resultaat van de maatregel is, met 75 in de sociale huur en 25 in de vrije sector huur- en koopmarkt². Op basis van de hierbo-

¹ Twee maatregelen worden door de gemeente zelf gemonitord (zie ook de inleiding) en blijven dus buiten deze evaluatie.

² Raadsinformatiebrief 2020-120, 1 december 2020.

ven genoemde conclusies kunnen we stellen dat dit streven ruimschoots behaald is. Er hebben 75 verhuizingen plaatsgevonden met VGNB (deels in combinatie met woonlastengewenning en verhuispremie en deels bespoedigd door de wooncoaches), er zijn 12 (waaronder 5 ook met VGNB, die halen we in de optelsom van het totaal af om dubbel telling te voorkomen) huurders doorgestroomd van een sociale huurwoning naar een nieuwbouwwoning, 28 huurders zijn doorgestroomd naar het middensegment of de vrije sector en 32 naar een koopwoning. Bij elkaar opgeteld komen we dan tot om en nabij **142 verhuizingen** door de maatregelen, waarvan 82 binnen de sociale huursector en 60 naar de vrije marktsector.

De 142 verhuizingen hebben plaatsgevonden tussen 1 juni 2021 en 1 mei 2022, 11 maanden dus. We mogen verwachten dat het aantal in het gehele jaar dus nog hoger ligt. Op basis van het gemiddeld aantal verhuizingen per maand zouden we dan op 155 verhuizingen komen.

Op basis van de 142 gemeten verhuizingen kunnen we stellen dat *in aantallen* de maatregelen in elk geval succesvol zijn. De vraag is of de maatregelen ook meerwaarde hebben. Dat hangt ervan af of de maatregel mensen daadwerkelijk doet verhuizen, of dat ze sowieso wel waren verhuisd. Ook is de vraag welke extra verhuizingen daarachter ontstaan. En de vraag is of dat alles opweegt tegen de tijd en het geld dat de maatregelen kosten. Dit is onderzocht door gegevens te verzamelen over het aantal verhuizingen, door bewoners te vragen in te schatten welk effect de maatregel had, door de kosten (indicatief en bij benadering) in beeld te brengen en welke verhuisketen (modelmatig) te verwachten is dankzij de maatregel. We trekken de volgende conclusies.

- De combinatie van wooncoaches, Van Groot Naar Beter, de woonlastengewenning en de verhuispremie bieden ruim wonende huurders een samenhangend pakket, wat juist voor deze (vaak oudere) doelgroep belangrijk is: de wooncoaches helpen de huurders een eind op weg en laten de mogelijkheden zien, Van Groot Naar Beter maakt dat ze een hogere slaagkans hebben en de woonlastengewenning en verhuispremie beperken eventuele financiële belemmeringen. Het resultaat is een indrukwekkend aantal verhuizingen. Veel doorstromende huurders geven aan dat het pakket daarbij een belangrijke zet in de rug was. Ook levert elke geslaagde verhuizing gemiddeld een twee keer zo lange verhuisketen op dan zonder de maatregel. Dat levert ‘achter de schermen’ veel extra verhuizingen op: woningzoekenden die een stap kunnen maken, zonder dat daar extra woning voor gebouwd is. We stellen dat dat ruimschoots opweegt tegen de kosten. De aanbeveling is dan ook om vooral door te gaan met deze set van maatregelen.
- De wooncoach in de vrijehuursector en koop heeft tot minder verhuizingen geleid. Dat is om een aantal redenen goed te begrijpen: het traject kende weinig ruimte voor nazorg en in de marktsector zijn minder instrumenten beschikbaar om te sturen (zoals voorrang) dan in de sociale huur. Toch heeft de maatregel laten zien dat er animo voor de wooncoach is. De potentiële doelgroep (ruim wonende huiseigenaren) is dan ook enorm en elke grote woning die hierdoor vrijkomt hoeft niet te worden bijgebouwd. We bevelen dan ook aan om de mogelijkheden te verkennen om de wooncoach ‘meer instrumenten in handen te geven’ en meer bekendheid te geven.

- De voorrang voor doorstromende sociale huurders naar het middensegment, de vrije-sectorhuur en de koop (door corporaties) hebben als we het de doorstromers zelf vragen tot weinig extra verhuizingen geleid, zo lijkt het. De meeste huurders waren namelijk al van plan om te verhuizen. Desondanks bevelen we aan deze maatregel te handhaven. Elke huurder die met voorrang doorstroomt is winst, gezien ook de relatief beperkte kosten. We denken verder dat er winst is te behalen door meer huurders bewust te maken van deze maatregel, zodat ze in een eerder stadium bewust worden dat hier een kans ligt die er nog niet was en mogelijk daardoor in beweging komen.
- Voor de voorrang bij doorstroming naar nieuwbouw sociale huur geldt iets soortgelijks: we bevelen aan de maatregel te handhaven omdat de kosten laag zijn en elke doorstromer is meegenomen. Tegelijkertijd is het zaak te verkennen hoe de maatregel verbeterd kan worden, bijvoorbeeld door de ‘look en feel’ van de nieuwbouwwoningen vooraf al duidelijker te maken aan potentiële doorstromers.
- De regie op verhuisketens levert op dit moment vooral informatie op voor intern gebruik bij de corporaties. Het volgen en monitoren van de daadwerkelijke verhuisketens die opgeleverde nieuwbouwwoningen creëren, biedt de corporaties steeds meer inzicht in hoe verhuisketens eruitzien, hoe lang ze zijn en hoe ze langer gemaakt kunnen worden.
- Het jongerencontract is in Amersfoort nog te kort en in beperkte mate ingezet om hier aanbevelingen over te doen, behalve de aanbeveling om het effect van de tijdelijkheid van het contract goed te monitoren. Lukt het jongeren de vervolgstap te maken?
- De starterslening is tot slot een beetje een vreemde eend in deze bijt, omdat deze feitelijk niet gericht is op doorstroming, maar op het verbeteren van de positie van starters op de koopmarkt. Een evaluatie en keuze om ermee door te gaan moet dan ook op gebaseerd worden op de vraag of dat doel bereikt wordt. Daarbij geldt wel dat het (bij)effect op doorstroming eerder negatief dan positief is.
- Overall gezien kunnen we stellen dat het totale pakket – het jongerencontract en starterslening buiten beschouwing latend – succesvol is. Het succes varieert van stevige aantallen extra verhuizingen in met name de sociale huur (regeling VGNB in combinatie met woonlastengewenning en verhuispremie), tot ‘baat het niet schaadt het niet’, maar vooral ook de potentiële winst die er nog te halen valt. Vooral in de koopsector is het werken aan doorstroming nog weinig ontgonnen terrein. Ondanks dat hier (nog) beperkte sturingsmiddelen in zijn, is het goed de mogelijkheden hiervoor verder te verkennen, en inwoners van Amersfoort – in koop en huur – meer bewust te maken van de mogelijkheden en de maatregelen. Zeker wanneer we beseffen dat de benodigde nieuwbouw niet op korte termijn gerealiseerd is om de woningnood kan oplossen.

1 Inleiding

Er is (ook) in Amersfoort grote behoefte aan veel woningen: in de sociale huur, de koop en de vrijesectorhuur. Het nieuwbouwaanbod kan de vraag niet voldoende bijbenen, waardoor in de sociale huur de wachttijden oplopen en in de marktsector de prijzen. Naast het werken aan nieuwbouw willen de gemeente en de woningcorporaties daarom dat meer mensen ook via doorstroming in de bestaande voorraad hun woonwensen kunnen realiseren.

Daarom zijn de partijen in de zomer van 2021 gestart met een maatregelenpakket dat doorstroming op de huur- en koopmarkt moet bevorderen, in de vorm van een pilot. In dit rapport worden de resultaten van de eindmonitor en evaluatie van de maatregelen in de pilot gepresenteerd. Het gaat om de volgende maatregelen:

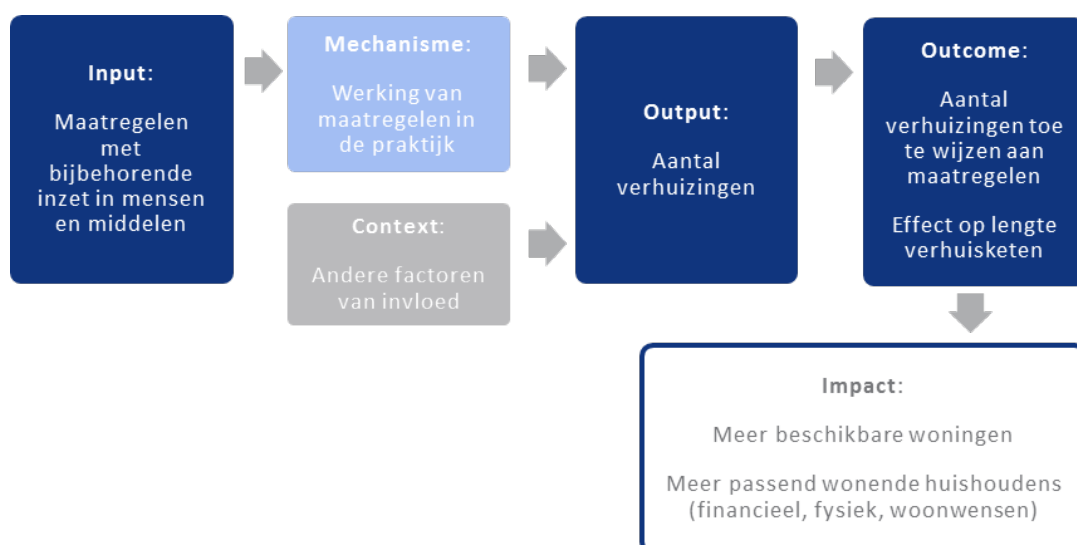
1. Wooncoaches & directe bemiddeling in de sociale huur
2. Van Groot Naar Beter, met een verhuispremie
3. Woonlastengewenning van maximaal drie jaar
4. Voorrang in de nieuwbouw voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten
5. Voorrang in middensegment, vrije sector en koop voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten
6. Regie op de verhuisketen
7. Kwalitatieve doelen vertalen naar gebieden
8. Wijkgericht programmeren
9. Wooncoach voor vrije huur- en koopsector
10. Starterslening
11. Inzet van het jongerencontract

Besloten is om de maatregelen in het eerste jaar na inwerkingtreding tweemaal te monitoren en te evalueren. De eerste monitoring en evaluatie heeft in januari plaatsgevonden. Maatregel 7 en 8 worden door de gemeente zelf gemonitord en blijven dus buiten deze evaluatie.

Methode monitoring en evaluatie

Het inzetten op doorstroming is geen doel op zich, maar een middel om uiteindelijk meer woningen beschikbaar te krijgen en zo meer huishoudens passend te kunnen laten wonen: qua prijs, qua woningtype en naar hun woonwensen. Bij het volgen van de doorstroommaatregelen gaat het om het monitoren en het evalueren van het effect van de maatregelen. Monitoren en evalueren liggen in elkaars verlengde en de aanpak voor beide dus ook. De aanpak bestaat uit drie stappen: kijken naar de 1) input, 2) output en 3) outcome. Uiteindelijk hoort daar ook de impact van de maatregelen op de woningmarkt als geheel bij. Dat laatste is voor nu te veelomvattend en daarom richten we ons in dit onderzoek op input, output en outcome, waarbij de effecten van de maatregelen centraal staan (het aantal verhuizingen dat toe te wijzen is aan de maatregelen en het effect op de verhuisketens). In schemavorm ziet dat er als volgt uit:

Schematische aanpak van monitoring en evaluatie



- **Input:** hierbij gaat het om de inzet in mensen en middelen, zoals het aantal wooncoaches dat wordt ingezet of het uitgekeerde bedrag aan startersleningen. Het is van belang naar de input te kijken, om deze later naast de resultaten te leggen en af te wegen in hoeverre dit de inzet waard is;
- **Output:** dit zijn de verhuizingen³ die direct aan de maatregelen zijn te relateren;
- **Outcome:** hier kijken we een stap verder dan de output, namelijk naar hoeveel van de verhuizingen plausibel kunnen worden toegerekend aan de maatregelen. En we kijken hoeveel extra verhuizingen de maatregelen opleveren, als gevolg van de leegkomende woningen die weer nieuwe verhuizingen opleveren, oftewel de lengte van de verhuisketen;
- **Impact:** de extra doorstroming is geen doel op zich, maar een middel om uiteindelijk meer woningen beschikbaar te krijgen en zo meer huishoudens passend te kunnen laten wonen: qua prijs, qua woningtype en naar hun woonwensen.

De beoogde impact wordt buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek: we richten ons op het monitoren van input, output en outcome die aan de impact moeten gaan bijdragen. Deze onderdelen zijn grotendeels kwantitatief meetbaar en zijn onderdeel van de monitoring.

Aanpak voor de eindmonitor en evaluatie

De resultaten in dit rapport geven de opbrengst weer van de eindmonitor en evaluatie na ca. een jaar inzet van de maatregelen in de pilot. In deze eindmonitor brengen we alle resultaten van 1 juni 2021 tot 1 mei 2022 samen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Afsluitend geven we een aantal aanbevelingen over het vervolg van de maatregelen.

³ Niet elke verhuizing betekent automatisch doorstroming. Dat is alleen het geval als de woning ook leegkomt. Wanneer we in dit rapport spreken over verhuizingen, bedoelen we alleen verhuizingen waarbij een woning leegkomt en weer betrokken wordt.

2 Resultaten per maatregel

2.1 Inzet wooncoaches in de sociale huur



De drie woningcorporaties zetten samen twee wooncoaches in om huurders te begeleiden naar een beter passende sociale huurwoning in de gemeente Amersfoort. Ze bieden persoonlijke dienstverlening op maat bij de zoektocht en verhuizing van oudere huurders (vanaf 55 jaar) naar een passende woning. Ze geven daarbij advies over de verschillende doorstroommaatregelen, zoals Van Groot Naar Beter. Het takenpakket van de wooncoaches is divers: van contact zoeken met huurders wanneer een geschikte woning beschikbaar komt, tot het inschakelen van het sociale netwerk van huurders voor verdere ondersteuning. De wooncoaches hebben in de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 zo'n **200 adviesgesprekken** gevoerd met huurders. Gemiddeld zijn de wooncoaches zo'n 16 uur per week bezig met hun werkzaamheden.

De focus ligt daarbij op het 'op weg helpen': er worden vrijblijvende gesprekken gevoerd over het in kaart brengen en vervullen van woonwensen, het inzichtelijk maken van de betekenis van een verhuizing (ook financieel), er wordt hulp en advies geboden bij de inschrijving op WoningNet, er wordt hulp en advies geboden bij het zoeken naar en reageren op geschikte woningen op WoningNet en er wordt doorverwezen naar andere instanties voor hulp bij aanpassing van de woning of tuinonderhoud.

De corporaties zetten al langere tijd wooncoaches in om de doorstroming te bevorderen. Voordat de pilot begon hadden de wooncoaches minder gereedschappen om inwoners verder te helpen. Met ingang van de pilot is de gereedschapskist van de wooncoaches uitgebreid, waardoor zij bijvoorbeeld ook directe bemiddeling kunnen inzetten om een geschikte woning voor een kandidaat te vinden⁴. In de focusgroep geven de wooncoaches aan het fijn te vinden meer gereedschappen te hebben om huurders te helpen, dat draagt volgens hen ook bij aan het effect van de maatregelen. Dat is terug te zien in het aantal geslaagde adviestrajecten van de wooncoaches, dat sinds de start van de pilot beduidend is toegenomen. De wooncoaches schatten in dat dit een verdubbeling is ten opzichte van voorgaande jaren. Ze hebben het gevoel huurders nog beter verder te kunnen helpen. De wooncoaches kunnen nu ook op weg helpen bij de drie verschillende maatregelen waar sociale huurders gebruik van kunnen maken: voorrang met Van Groot Naar Beter, de verhuispremie en woonlastengetenning. Deze bespreken we in de volgende paragrafen.

De huurders van de drie corporaties zijn op verschillende manieren en momenten op de hoogte gebracht van de extra mogelijkheden en de ondersteuning daarbij van de wooncoaches. Zo zijn alle huurders van 55 jaar en ouder benaderd met een brief door de corporaties en de gemeente samen. Daar zijn veel reacties op gekomen. Ook is er sprake van veel mond-op-mondreclame tussen huurders. Daarnaast worden er huurders vanuit andere organisaties naar de wooncoaches doorverwezen. Wanneer huurders in contact komen met de wooncoa-

4

Er is afgesproken dat jaarlijks maximaal 5 keer directe bemiddeling door de wooncoaches wordt ingezet. In de pilot periode is uiteindelijk 0 keer directe bemiddeling ingezet, bij één casus is dit nu in behandeling. De wooncoaches geven aan dat bemiddeling minder vaak nodig is door de voorrang. En ook urgentie aanvragen was in het begin niet nodig, want toen gingen doorstromers nog voor urgenten.

ches leggen deze in begrijpelijke taal uit hoe de wooncoach te werk gaat en welke voorwaarden er verbonden zijn aan de drie regelingen. Uit opmerkingen van huurders is op te maken dat zij het werk van de wooncoaches waarderen.

“Dank voor alles. Alleen had ik het niet kunnen regelen.”

De wooncoaches signaleren dat er meer huurders met complexe(re) problematiek aan tafel komen bij de wooncoaches. Dat is een positief effect: deze groep was eerder wellicht niet in beeld en weet de wooncoaches nu ook te vinden. Sommige adviestrajecten kosten daardoor verhoudingsgewijs wel meer tijd en vragen soms een andere aanpak, maar die mogelijkheden hebben de wooncoaches. De meerwaarde van de wooncoaches zit ook juist in het gegeven dat zij tijd hebben voor persoonlijke aandacht. Soms spelen digitale beperkingen van huurders een rol, evenals het ontbreken van een netwerk waarop men kan terugvallen. Dit betekent in een aantal gevallen dat de wooncoaches huurders helpen met zoeken naar woningen op WoningNet.

De coronapandemie speelde een rol bij de mogelijkheden om te zoeken naar een woning en te verhuizen, merkten wooncoaches in hun gesprekken met huurders. Het was voor hen lastiger om zaken rondom een verhuizing te regelen, omdat er ook minder vakmensen beschikbaar waren. Dat kan huurders hebben weerhouden van een verhuizing op korte termijn. Dit is een voorbeeld van de context die het effect van de maatregel heeft beïnvloed.

2.2 Van Groot Naar Beter

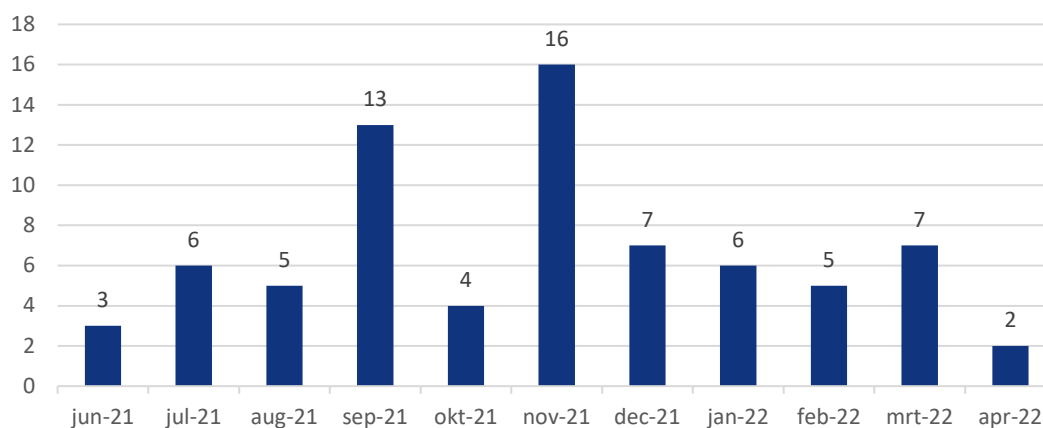
Doel van de maatregel

De maatregel Van Groot Naar Beter (VGNB) is erop gericht om huurders in Amersfoort wonend in een grote sociale huurwoning te stimuleren om te verhuizen naar een kleinere, beter passende woning. Huurders van een grotere woningen (vier of meer kamers) krijgen hierbij voorrang bij het zoeken naar een woning met maximaal drie kamers. Ze kunnen daarbij ook via de gemeente aanspraak maken op een verhuispremie. De grote woning die huurders achterlaten kan dan weer passend verhuurd worden.

Cijfers over de maatregel

Uit de gegevens van de corporaties blijkt dat er in de periode 1 juni 2021 tot 1 mei 2022, **75 woningtoewijzingen** hebben plaats gevonden met de maatregel.

Figuur 1 ontwikkeling aantal toewijzingen VGNB 2021-2022



Tevens is nagegaan bij hoeveel woningzoekenden een voorrang VGNB aan de inschrijving is toegekend. Op 1 mei 2022 waren dat **238 toekenningen**.

Ook zijn er **vijf woningen** toegewezen met VGNB die onderdeel zijn van een nieuwbouwproject van Omnia Wonen (aan de Bisschopsweg), waarbij geprobeerd wordt lange verhuiskosten te realiseren, en **twee nieuwbouwwoningen** van Portaal aan het Struweelpad (zie ook paragraaf 2.7). In totaal heeft de Alliantie 39 woningen met VGNB toegewezen in de periode 1 juni 2021 tot 1 mei 2022, Omnia Wonen 8 woningen en Portaal 27 woningen.

Van de 75 met VGNB toegewezen woningen, zijn er **41 geadverteerd met spelregelsets voor seniorenwoningen** (waarvan 2 verloot zijn onder senioren). Dit betekent dat deze woningen exclusief of met voorrang beschikbaar komen voor senioren. Daarnaast zijn er **34 reguliere woningen met VGNB** aangeboden (waarvan één woning verloot is).

Om een beeld te geven van de relatieve omvang van VGNB: in totaal zijn er in de periode 1 juni 2021 tot mei 2022 in de gemeente Amersfoort 1.012 woningtoewijzingen geweest door de Amersfoortse corporaties. Daarvan zijn er 75 met het de maatregelen VGNB toegewezen. Het gaat dus om **7,4% van het totaal aantal toewijzingen** van sociale huurwoningen in Amersfoort.⁵

Wat vinden huurders?

De medewerkers van de corporaties hebben huurders die zijn verhuisd met de VGNB-regeling twee vragen gesteld: hoe doorslaggevend was de regeling voor het verhuizen, en hoe lang was de huurder anders waarschijnlijk nog in de oude woning blijven wonen? Ondanks dat beide vragen lastig precies te beantwoorden kunnen zijn geeft het een indicatie van het effect. **41 doorgestroomde huurders** hebben de vragen beantwoord.

Tabel 1 Hoe heeft de Van Groot Naar Beter regeling u geholpen?

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	9
Het was een extra zetje in de rug	24
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	8
Totaal	41

Tabel 1 laat zien op welke manier VGNB-huurders heeft geholpen. In de meeste gevallen blijkt dit vooral een extra zetje in de rug te zijn geweest. In de opmerkingen geven sommige huurders aan al van plan te zijn te verhuizen, maar dat de regeling hen daarbij net het stukje benodigde voorrang heeft gegeven.

“Ik was de tuin zat en wilde ook weer terug naar Schothorst, stond te kort ingeschreven maar met de VGNB-regeling is het toch gelukt.”

Voor anderen was de regeling door bijzondere omstandigheden echt noodzakelijk.

“Ik moest heel veel trappenlopen en dat ging niet meer in mijn oude huis.”

⁵

Daarbij geldt dat slechts een deel van de beschikbaar gekomen woningen ook daadwerkelijk aan VGNB-kandidaten verhuurd kunnen worden, vanwege de gestelde eisen.

Tabel 2 Hoelang was u zonder Van Groot Naar Beter waarschijnlijk nog op uw oude adres blijven wonen?

Minder dan 1 jaar	8
1 tot 2 jaar	10
3 tot 5 jaar	10
Langer dan 5 jaar	4
Weet ik niet	9
Totaal	41

Ook is aan huurders gevraagd hoelang zij mogelijk nog in hun oude woning gebleven zouden zijn, als ze niet gebruik hadden kunnen maken van VGNB. Voor de meeste huurders geldt dat zij inschatten nog zo'n 1 tot 2 of 3 tot 5 jaar op het oude adres te zijn blijven wonen, als zij geen gebruik hadden kunnen maken van de regeling.

De wooncoaches geven in de focusgroep aan dat de voorrang belangrijk wordt gevonden door huurders, omdat dat hen het gevoel geeft een keus te hebben in het aanbod aan woningen en te kunnen verhuizen op korte termijn. Bij veel huurders die in contact komen met de wooncoaches leeft namelijk al wel het idee om te verhuizen. Ook biedt het ze de mogelijkheid in de eigen omgeving te blijven en niet alleen aangewezen te zijn op minder populaire woningen.

2.3 Woonlastengewenning

Huurders kunnen bij gebruik van VGNB in aanmerking komen voor woonlastengewenning. De woonlastengewenning is bedoeld voor huurders die er na verhuizing naar een meer passende woning in woonlasten op achteruit gaan. Het gaat hierbij niet alleen om de huurprijs, maar ook om het verschil in de energiezuinigheid tussen de oude en nieuwe woning. Om deze huurders tegemoet te komen en te laten 'wennen' aan de nieuwewoonlasten, krijgen zij een korting op de nieuwe huurprijs.

Wanneer het verschil tussen de oude woonlasten die men betaalde en de nieuwe woonlasten meer dan € 50 per maand bedraagt, krijgt de huurder drie jaar lang korting op de huurprijs van de nieuwe woning. Medewerkers van de corporaties schatten in dat er gemiddeld een verschil in huurprijs was van zo'n € 150, maar geven ook aan dat er een enkele uitschieter was met een verschil van zo'n € 300.

In de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 is er **23 keer woonlastengewenning toe-past** door de corporaties op de nieuwe huur van huurders die verhuisd zijn met VGNB. Medewerkers van de corporaties schatten in dat het per contract ongeveer een half uur extra werk kost om de woonlastengewenning toe te passen en te verwerken.

Wat vinden huurders?

Van de 41 huurders die bevraagd zijn over het maatregelen pakket VGNB, woonlastengewenning en de verhuispremie, komen er 19 in aanmerking voor woonlastengewenning, zoals te zien in tabel 3. 22 huurders kwamen niet in aanmerkingen voor woonlastengewenning.



Tabel 3 Komt de bewoner in aanmerking voor woonlastengewenning?

Ja	19
Nee	22
Totaal	41

Tabel 4 geeft weer hoe bewoners de woonlastengewenning beoordelen. Voor de meeste huurders is de woonlastengewenning vooral een extra zetje in de rug. Een huurder zegt daar in de opmerkingen het volgende over.

“Ik vond een hogere huur altijd het grootste bezwaar maar nu in stapjes valt het niet zo op.”

Tabel 4 Hoe heeft de woonlastengewenning regeling u geholpen?

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	4
Het was een extra zetje in de rug	10
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	5
Totaal	19

In de focusgroep hebben de wooncoaches aangegeven dat de woonlastengewenning echt een extraatje is bij de voorrangsregeling VGNB. Het is een zetje in de rug.

2.4 De verhuispremie

Doel van de maatregel

De gemeente heeft voor huurders die via VGNB verhuizen naar een passende woning 100 verhuispremies beschikbaar gesteld tijdens het loopjaar van de pilot. De verhuispremie bedraagt € 750, als financiële ondersteuning bij de verhuizing.

De premie is bedoeld als financiële ondersteuning bij de verhuizing, om huurders te ontzorgen en op weg te helpen bij het realiseren van de verhuizing. Huurders moeten zelf bij de gemeente de premie aanvragen. Op basis van aanleverde gegevens wordt gecontroleerd of men in aanmerking komt.

In de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 zijn er **68 verhuispremies** verstrekt. De kosten voor het aanbieden van deze premie komen aan het einde van de pilot op € 51.000. Medewerkers van de gemeente schatten in zo’n 102 uur gedurende het jaar te hebben besteed aan de uitvoering van de regeling. Dat komt neer op zo’n 1,5 uur per aanvraag, waarbij vragen van inwoners niet in de berekening zijn meegenomen.

Wat vinden huurders?

“Een mooie regeling. Zonder die regeling had ik nog jaren moeten wachten en ben ook blij met het geld van de subsidie.”

2.5 Inzet wooncoach in vrije huur- en koopsector

De wooncoach voor woningeigenaren en huurders in de vrije sector wordt sinds 1 juni 2021 ingezet. De wooncoach is bedoeld voor inwoners van de gemeente Amersfoort van 55 jaar en ouder. De inzet van de wooncoach betreft een proef, wat betekent dat er tijdens de pilot 25 woningeigenaren of huurders in de vrije sector gebruik van konden maken. Begin 2022 is

besloten de inzet van de wooncoach voor de vrije huur- en koopsector uit te breiden met nog eens 25 adviestrajecten, vanwege de blijvende interesse. In totaal zijn er voor de vrije-sectorhuur en koopsector twee wooncoaches actief in Amersfoort.

Op 1 mei 2022 zijn er **27 adviestrajecten** uitgevoerd of in behandeling. Daarbij is de verdeling tussen huurders in de vrije sector en woningeigenaren ongeveer gelijk. Per 1 mei 2022 zijn er nog **vier lopende adviestrajecten**, zo laat tabel 5 zien, waarvan drie met woningeigenaren. Van één traject is nog onbekend of deze persoon huurt of een koopwoning heeft omdat het traject net is opgestart.

Tabel 5 Lopende adviestrajecten wooncoach voor vrije sectorhuur en koopsector

Huurders	0
Woning eigenaren	3
Nog onbekend	1
Totaal	4

Nazorg

Naast bovenstaande lopende adviestrajecten zijn er ook nog twee trajecten die in de nazorgfase, waarvan 1 woningeigenaar en 1 huurder in de vrije sectorhuur. Het is in 2022 vier keer voorgekomen dat mensen niet tot de juiste doelgroep hoorden. In drie gevallen ging het om mensen die niet groot genoeg woonden en ook niet tot de juiste leeftijd behoorden.

Gemaakte uren

In totaal zijn er in de pilot periode 230 uren inzet geweest van de wooncoaches. Dat is in overeenstemming met het aantal trajecten. Per 1 mei is net iets meer dan de helft van de beoogde aantallen trajecten voltooid.

Behoeftte en zichtbaarheid

De wooncoaches geven aan dat sinds de eerste evaluatie het aantal nieuwe aanmeldingen wat achterblijft. Toch blijft wel de indruk bestaan dat er behoefte is aan deze vorm van dienstverlening. Een nieuw impuls geven aan de publiciteit van de dienstverlening zou kunnen helpen, geven de wooncoaches aan. De verwachting is dat het aantal aanmeldingen daardoor weer snel zal toenemen, net zoals gebeurde aan het begin van de pilot in juni 2021. Deze ervaring hebben de wooncoaches ook in andere gemeenten. Het blijft van belang om aandacht te hebben voor de zichtbaarheid van de dienstverlening.

Ondanks dat de nieuwe aanmeldingen de laatste periode wat achterblijven bestaat de indruk dat er behoefte is aan deze dienstverlening. Meer publiciteit generen kan daarbij hel nodig zijn.

2.6 Regie op de verhuisketens

De drie woningcorporaties proberen inzicht te krijgen welk effect voorrang voor doorstromers uit de sociale huur op nieuwbouwwoningen heeft op de lengte van verhuisketens. Dit doen zij door bij te houden welke vervolgherhuizingen er plaatsvinden. De vijf nieuwbouwwoningen opgeleverd door Omnia Wonen aan de Bisschopsweg en de drie nieuwbouwwoningen opgeleverd door Portaal aan het Struweelpad zijn daarin de eerste woningen in de



verhuisketen. De mutaties worden bijgehouden in een bestand, die medewerkers van de corporaties kunnen aanvullen als er een nieuwe woning verhuurd is in de keten.

De nieuwbouwwoningen van Omnia Wonen en Portaal aan de linkerkant van de tabel zijn de eerste woningen in de verhuisketen. Deze zijn betrokken door acht huishoudens, die op hun beurt acht sociale huurwoningen hebben achterlaten. Van de acht hebben er twee ook weer een sociale huurwoning achterlaten, waarvan er één betrokken is door iemand die een vrije sector huurwoning achterlaat.

Tabel 6 verhuisketens nieuwbouwwoningen Amersfoort

	Toegewezen woning (nieuwbouw)	← Tweede woning (die vrijkomt)	← Derde woning (die vrijkomt)	← Vierde woning (die vrijkomt)
1	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie	Vrije sector huurwoning
2	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie	Sociale huurwoning Alliantie	
3	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie		
4	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie		
5	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie		
6	Nieuwbouwwoning Portaal	Sociale huurwoning Alliantie		
7	Nieuwbouwwoning Portaal	Sociale huurwoning Alliantie		
8	Nieuwbouwwoning Portaal	Sociale huurwoning Alliantie		

2.7 Voorrang in nieuwbouw voor doorstromers uit sociale huur

De drie woningcorporaties bieden sociale huurders voorrang op een nieuwbouwwoning van een van de corporaties, op het moment dat zij een sociale huurwoning achterlaten. Voor deze maatregel zijn er 21 woningen beschikbaar gesteld. In totaal zijn er **12 huurders** die van deze voorrangregeling gebruik hebben gemaakt (waarvan een aantal met een VGNB-voorrang, zie ook hieronder).

In totaal zijn er 19 reacties van huurders met een VGNB-voorrang geweest die wilden doorstromen naar een nieuwbouwwoning met de voorrang. Daarvan hebben er uiteindelijk vijf gebruik gemaakt van de regeling. Uit de focusgroep met uitvoerders bleek dat het uiteindelijk best lastig was om (geschikte) kandidaten voor deze voorrangregeling te vinden. Het aantal daadwerkelijk verhuisde huurders met een VGNB-voorrang lijkt laag in verhouding tot het aantal reacties. Volgens medewerkers heeft het te maken met het feit dat huurders voor deze woningen snel moesten reageren en een keuze maken vanwege de aanstaande oplevering van de woningen. Een aantal huurders was er nog niet klaar voor deze stap te zetten.

Ook zien corporatiemedewerkers dat mensen geen goed beeld hebben van waar ze naartoe gaan als ze verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Ze moeten dus uitgaan van de informatie in een brochure en voor meerdere huurders lijkt dat te beperkt. Daarnaast geven medewerkers aan dat het soms ontbreekt aan tijd om huurders echt warm te maken voor de projecten. Deze combinatie maakt dat de resultaten van de maatregel wat tegen lijken te vallen.

De huurders die met voorrang op deze nieuwbouwwoningen hebben gereageerd hadden een verhuizing naar deze nieuwbouwwoningen op die specifieke locatie al in gedachten, zo geven corporatiemedewerkers aan. Het echte effect van de maatregel wordt daarom nog niet helemaal duidelijk. De algemene ervaring is dat nieuwbouw vaak juist erg populair is.

Medewerkers schatten in dat ze zeker zo'n 10 tot 15 huurders hebben gesproken, maar daarvan is een deel dus afgehaakt. Ze geven aan dat het mogelijk kan helpen wanneer de nieuwbouwwoningen fysiek kunnen worden bezocht door huurders, bijvoorbeeld met een modelwoning, in een project dat bijna gereed is. Daar zouden dan mensen die willen verhuizen uitgenodigd kunnen worden.

Wat vinden doorstromers?

Via medewerkers van de corporaties zijn huurders bevraagd over de voorrangsregeling voor nieuwbouw, wanneer men een sociale huurwoning achterlaat. Tabel 7 laat zien dat voor de meeste huurders de voorrangsregeling een extra zetje in de rug was. Ze wisten al dat ze wilden verhuizen en deze voorrang heeft hen net dat extra voordeel gegeven om de stap sneller te kunnen maken.

Tabel 7 Hoe heeft de voorrang op een sociale nieuwbouwwoning u geholpen?

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	4
Het was een extra zetje in de rug	7
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	1
Totaal	12

Tegelijkertijd zijn er ook een aantal huurders voor wie de voorrang echt het verschil heeft gemaakt.

"Het was ons zonder deze regeling nooit gelukt om kleiner en zo mooi nieuw te gaan wonen. Wij zijn echt heel blij!"

Huurders schatten voornamelijk in dat zij nog tussen de 1 en 2 jaar en 3 en 5 jaar in de oude woning zou zijn blijven wonen, laat tabel 8 zien.

Tabel 8 Hoelang was u zonder de voorrangsregeling sociale nieuwbouw nog in uw oude woning blijven wonen?

Minder dan 1 jaar	0
1 tot 2 jaar	4
3 tot 5 jaar	3
Langer dan 5 jaar	2
Weet ik niet	3
Totaal	12

Medewerkers van de corporaties geven aan ook een aantal keer van huurders de vraag gekregen te hebben waarom er op nieuwbouwwoningen geen woonlastengewinning wordt toegepast, terwijl een nieuwbouwwoning vaak een hogere huurprijs heeft dan de eigen bestaande huurwoningen.



2.8 Voorrang in het middensegment, vrije huursector en koop

Met de invoering van deze maatregel zijn de mogelijkheden voor huurders van een sociale huurwoning om door te stromen binnen Amersfoort verbeterd. Zij krijgen voorrang op middensegment (MSH), vrijesectorhuur (VSH) of koop, waarbij het niet uitmaakt of het nu een huurder van de Alliantie, Omnia Wonen of Portaal betreft. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten krijgen dan voorrang op andere woningzoekenden. Op deze manier wordt beoogd meer sociale huurwoningen vrij te spelen.

Tabel 9 Voorrang MSH/VSH en koop

	MSH/VSH doorstromers	Totaal MSH/VSH	Koop door- stromers	Totaal Koop
De Alliantie	28	133	31	61
Portaal	0	0	1	18

Tabel 9 laat zien dat de Alliantie in de periode 1 juni 2021 t/m 1 mei 2022 **28 woningen in het middensegment en de vrije sector huur** aan doorstromers uit een sociale huurwoning verhuurd heeft. In totaal heeft de Alliantie 133 woningen in het middensegment en de vrije sector verhuurd in Amersfoort in de pilot periode. De Alliantie heeft **31 koopwoningen** met voorrang aan een doorstromer verkocht gedurende de pilot. In totaal heeft de Alliantie in die periode 61 woningen verkocht.

Portaal heeft in de periode 1 juni 2021 t/m 1 mei 2022 **1 koopwoning** met voorrang aan een doorstromer verkocht. In totaal heeft Portaal 18 woningen verkocht in de pilot periode in Amersfoort. Er zijn geen woningen met voorrang voor doorstromers in het middensegment en de vrije sector huur verhuurd.

In de focusgroep met medewerkers wordt aangegeven aan dat men vooraf had gedacht dat het verlenen van de voorrang makkelijker zou gaan. Ze merken bij de huurders dat er weinig kennis is van de voorrangsregeling. Desalniettemin beschouwt men de huidige uitkomst als een mooi resultaat, en men merkt dat er gedurende de periode van de pilot groei in zit.

Ook geven zij aan dat het werven van doorstromers voor de vrije sector huur en koop sowieso veel prioriteit heeft. Wat dat betreft kost de regeling in de pilot weinig extra werk. Er zit een paar uur werk in de pilot periode voor het inrichten van de website, infomeren van stakeholders en overleggen. Het bijhouden van de verschillende verhuizingen met de regeling kost mogelijk nog de meeste tijd, waarbij informatie uit verschillende systemen moet worden opgezocht. Dit kost zo'n 10-15 minuten per verhuizing.

Medewerkers geven aan dat de makelaar⁶ mensen erop probeert te wijzen, maar dat er desondanks ook woningen zijn die men graag wil aanbieden aan een doorstromer uit de sociale huur, maar waarbij dat niet lukt. In dat geval wordt de woning uiteindelijk toch aan een niet-doorstromer verkocht. Nog meer communiceren en ruchtbaarheid geven aan de voorrangsregeling – bijvoorbeeld in een nieuwsbrief, wat in een ander project vruchten afwierp – kan mogelijk helpen.

⁶ Deze makelaar wordt ingeschakeld door de corporaties, en biedt dus ook de woningen aan met voorrang zoals afgesproken in de voorrangsregels.

Medewerkers geven verder aan dat verhuuringen en verkopen die nu wel hebben plaatsgevonden vaak toevalstreffers lijken te zijn, waarbij mensen niet heel bewust zoeken naar woningen met die regeling. Mensen zijn actief aan het zoeken, ook in de vrije sector waar je misschien meer mogelijkheden hebt. De voorrang lijkt voor mensen vooral mooi meegenomen.

Wat vinden de doorstromers?

Via medewerkers van de corporaties zijn huurders/kopers bevraagd over de voorrangsregeling voor het middensegment, de vrije sector en de koopsector. Hieronder staan de resultaten daarvan. Er zijn **31 doorstromers** bevraagd.

Tabel 10 *Is de nieuwe woning een ...?*

Vrije sector huurwoning	30
Koopwoning	1
Totaal	31

Tabel 11 laat zien dat de meeste doorstromers aangeven ook zonder de voorrangsregeling te zijn verhuisd. Dit past bij de opmerking hierboven van corporatiemedewerkers, dat het verlenen van de voorrang vaak meer een toevalstreffer lijkt dan dat mensen bewust zoeken naar een woning met voorrang.

Voor een aantal mensen blijkt de voorrang toch een extra zetje te zijn.

“Het ging om een groot gezin, de kleinste slaapt op kamer bij ouders, als dat echt niet meer had gegaan waren ze op zoek gegaan naar iets anders, maar dit was al eigenlijk nodig en zijn super blij.”

Voor anderen blijkt de regeling echt noodzakelijk te zijn.

“De huurster is 16 weken zwanger en zou als het niet gelukt was, moeten wachten tot na de zwangerschap en het kindje wat groter is.”

Tabel 11 *Hoe heeft de voorrang op een vrije sector huurwoning of koopwoning bij het verlaten van uw sociale huurwoning u geholpen?*

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	7
Het was een extra zetje in de rug	7
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	15
Geen antwoord	2
Totaal	31

Tabel 12 *Hoelang was u zonder de voorrang waarschijnlijk nog op uw oude adres blijven wonen?*

Minder dan 1 jaar	9
1 tot 2 jaar	3
3 tot 5 jaar	4

Langer dan 5 jaar	0
Weet ik niet	15
Totaal	31

De meeste doorstromers naar een vrije sector huurwoning of koopwoning vinden het lastig aan te geven hoelang zij nog in de oude woning gebleven zouden zijn zonder de voorrangsregeling, laat tabel 12 zien.

De doorstromer naar de koopwoning gaf aan ook zonder de regeling te zijn verhuisd, omdat hij of zij sowieso de hoogste bieder was.

2.9 Jongerencontracten

In Amersfoort kunnen jongeren tussen de 18 en 28 jaar in aanmerking komen voor een sociale huurwoning met een jongerencontract. Het contract is voor vijf jaar⁷. Daarna wordt de woning verhuurd aan een andere startende jongere.

De corporaties hebben een vijver aangelegd met jongerenwoningen en deze is ook in gebruik genomen. In totaal zijn er in de periode van de pilot tenminste **14 jongerencontracten** afgesloten. Een deel van deze jongerencontracten wordt aangeboden via directe bemiddeling en sommige op basis van inschrijfduur of loting. Er worden woningen met een jongerencontract aangeboden als deze woningen een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens⁸ hebben.

2.10 Starterslening

Voor jonge Amersfoorters is er een starterslening beschikbaar, die hen helpt bij het betreden van de woningmarkt. De lening is bedoeld voor de aanschaf van iemands eerste koopwoning.

Er zijn in de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 **38 startersleningen** verstrekt vanuit de gemeente. De gemiddelde hoogte van de verstrekte startersleningen ligt op ongeveer €34.211. In totaal heeft de gemeente 1,3 miljoen euro geïnvesteerd in de starterslening in de pilot periode van een jaar. Daarbij is zo'n 38 uur ingezet door medewerkers van de gemeente om de verstrekking van de starterslening uit te voeren, wat neerkomt op één uur per verstrekte lening. Medewerkers van de gemeente geven aan dat hierin losse telefoontjes en mails met vragen niet zijn meegenomen, want die leiden niet altijd tot aanvragen.

De gemeente heeft ook naar de motivatie voor een verhuizing van de aanvragers gevraagd. Van 14 starters hebben we een antwoord hierop. Vier van de ondervraagde starters wonden voor de verhuizing met starterslening nog thuis bij de ouder(s) in. Daarnaast zijn er zeven starters die vanuit een huurwoning naar een koopwoning met starterslening zijn verhuisd. Tot slot zijn er twee starters vanuit een studentenwoning naar een koopwoning met de starterslening verhuisd.

⁷ In bijzondere gevallen is verlenging tot 7 jaar mogelijk.

⁸ In 2022 € 442,46.

Wat vinden de starters?

Het grootste deel van de starters (11 van de 14 ondervraagden) geven aan dat de starterslening voor hen noodzakelijk was om de verhuizing naar een koopwoning mogelijk te maken. Voor twee van de ondervraagden was het vooral een extra zetje in de rug. Ook is hen gevraagd in te schatten hoelang zij zonder het gebruik van de lening nog op hun oude woonplek zouden zijn blijven wonen. De meeste ondervraagden (8 van de 14) geven aan dat te schatten op tussen de 2 en 4 jaar. Een ondervraagde geeft aan dat hij of zij zelfs al 1,5 jaar aan het zoeken is en dat het dus een zegen is dat het nu met de lening is gelukt. Een andere ondervraagde zegt hierover het volgende:

“Vermoedelijk jaren. Ik vermoed namelijk niet dat de huizenprijzen ineens zullen zakken. Daarbij is de vraag bizar groot en het aanbod bizar klein in mijn categorie. Huizen die te koop zijn, zijn "vanaf" prijzen. Mensen overbieden elkaar makkelijk met tienduizenden euro's, waardoor de kans nog kleiner wordt.”

Een kanttekening die gemaakt moet worden bij de inzet van de starterslening is dat deze in relatie tot het bevorderen van doorstroming ook beperkend kan werken. Het is in die zin een vreemde eend in de bijt. Tegelijkertijd blijkt 9 van de 14 ondervraagde starters vanuit een huurwoning (eigen woning of studentenwoning) zijn verhuisd. Zij laten dus wel een lege woning achter.

3 Doorstroommaatregelen en verhuisketens

Een van de doelen van de maatregelen is het realiseren van langere verhuisketens, waardoor op termijn meer mensen in Amersfoort in een passende woning (fysiek, financieel en qua woonwensen) wonen en er meer woningen beschikbaar komen. In dit hoofdstuk kijken we naar de effecten van de doorstroommaatregelen op de lengte van de verhuisketen.

We analyseren per maatregel het effect op de verhuisketen. Dat betekent dat we de situatie zonder maatregel vergelijken met een succesvolle verhuizing conform de maatregel, met als input het RIGO-verhuisketenmodel, hieronder kort toegelicht. Bijlage 1 biedt meer informatie over de werking van het model.

Verhuisketens: hoe en wat

Een verhuisketen begint altijd bij primair aanbod. Door nieuwbouw, overlijden of vertrek naar een andere gemeente, regio of buitenland komt een woning beschikbaar. Wanneer een starter of vestiger⁹ die woning betreft is de lengte van de keten 1. Hoe meer doorstromers daartussen zitten, des te langer de keten. En aan het eind van de keten staat per definitie een starter of vestiger.

Een verhuisketenlente van 1 betekent dat de leeggekomen woning direct door een starter of vestiger is bewoond. Een lengte van 2 betekent dus dat er eerst een doorstromer geholpen wordt en daarna een starter of vestiger, etc. Hoe groter het schaalniveau waarop de analyse plaatsvindt, des te minder vestigers er zijn en dus des te langer de gemiddelde verhuisketenlengte. Iemand die een woning in Barneveld achterlaat en naar Amersfoort verhuist beschouwen we in dit onderzoek als vestiger, maar als we het onderzoek op regionaal niveau zouden houden is het een doorstromer.

Met het RIGO-verhuisketenmodel schatten we de lengte van verhuisketens met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON). Uit het WoON is bekend welke woningen recent zijn betrokken, waar de recent verhuisden vandaan kwamen (de eigen gemeente of daarbuiten), of sprake was van starters of doorstromers en - in geval van doorstromers - welke woningen zijn achtergelaten. We hebben het WoON databestand zodanig aangepast dat het representatief is voor Amersfoort.

Zo kunnen we de gemiddeld te verwachten verhuisketen van de doorstroommaatregelen in beeld brengen. Dit vergelijken we met de verhuisketens van de 'reguliere' verhuizingen in Amersfoort.

3.1 Van Groot Naar Beter

Bij VGNB verhuist een (klein) huishouden vanuit een ruime sociale huurwoning (4 of meer kamers) naar een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers). Eerst kijken we dus naar de situatie zonder VGNB-maatregel. De verhuisketenlengte die een kleinere sociale huurwoning (uitgaande van een appartement) normaliter gemiddeld genereerd is **1,5**. Zonder beleid gaan deze woningen dus soms (in 30% van de gevallen) naar doorstromers (inclusief de VGNB-doelgroep), maar veel vaker gaan ze naar starters en vestigers.

Bij een succesvolle VGNB-verhuizing verhuist niet een starter of vestiger naar de kleinere woning, maar een doorstromer – waarvan we weten dat deze een ruime sociale huurwoning achterlaat. We grijpen in de verhuisketen in en moeten dus kijken naar de gemiddelde verhuisketen die bij de grotere sociale huurwoning hoort die wordt achtergelaten. Deze is – als we uitgaan van een eengezinswoning – 2,0. Dat is hoger dan de 1,5 hierboven, omdat grotere woningen meer doorstromers aantrekken. Dat betekent dat bij een succesvolle VGNB-

⁹ Een starter betreft voor het eerst zelfstandig een woning. Een vestiger betreft vanuit een andere gemeente een woning.

verhuizing de verhuisketenlengte gemiddeld **2,0 plus 1 = 3,0** is, namelijk inclusief de verhuizing naar de kleinere woning.

Wanneer de grotere woning die wordt achtergelaten geen eengezinswoning is maar een ruim appartement, is het effect kleiner, namelijk $1,7 + 1 = 2,7$. Het merendeel van de ruime woningen in Amersfoort zijn echter eengezinswoningen.

Kortom: elke keer dat het lukt een VGNB-doorstroming te realiseren forceren we hiermee gemiddeld een twee keer zo lange keten als in de situatie zonder maatregel. De infographics op de volgende pagina laten het verschil met en zonder maatregel schematisch zien.

3.2 Voorrang voor sociale huurders bij verkoop en vrije sector

Dezelfde vergelijking maken we voor woningen die corporaties verkopen en in de vrije sector verhuren: zonder en mét voorrang aan doorstromende sociale huurders. Zonder de maatregel is de gemiddelde verhuisketen die een verkochte corporatiewoning oplevert rond de **1,8**, ervan uitgaande dat de meeste woningen onder de NHG-grens worden verkocht. Bij een woning in de vrije sectorhuur is dat gemiddeld **1,7** (zie tabel 13).

Tabel 13 Verhuisketenlengte voor huur en koop naar prijsklasse

Huur tot liberalisatiegrens	1,5
Huur vanaf liberalisatiegrens	1,7
Koop tot NHG-grens	1,8
Koop vanaf NHG-grens	2,2

Bij een succesvolle aanbieding aan een doorstromende sociale huurder kijken we dus naar de gemiddelde ketenlengte die hoort bij een gemiddelde vrijkomende sociale huurwoning: deze is **1,5**. Dat is het gemiddelde van grote en kleine woningen, appartementen eengezinswoningen.

Dat betekent dat bij een succesvolle doorstroming vanuit de sociale huur naar een corporatie-koopwoning de gemiddelde verhuisketenlengte niet 1,8 is, maar $1,5 + 1 = 2,5$.

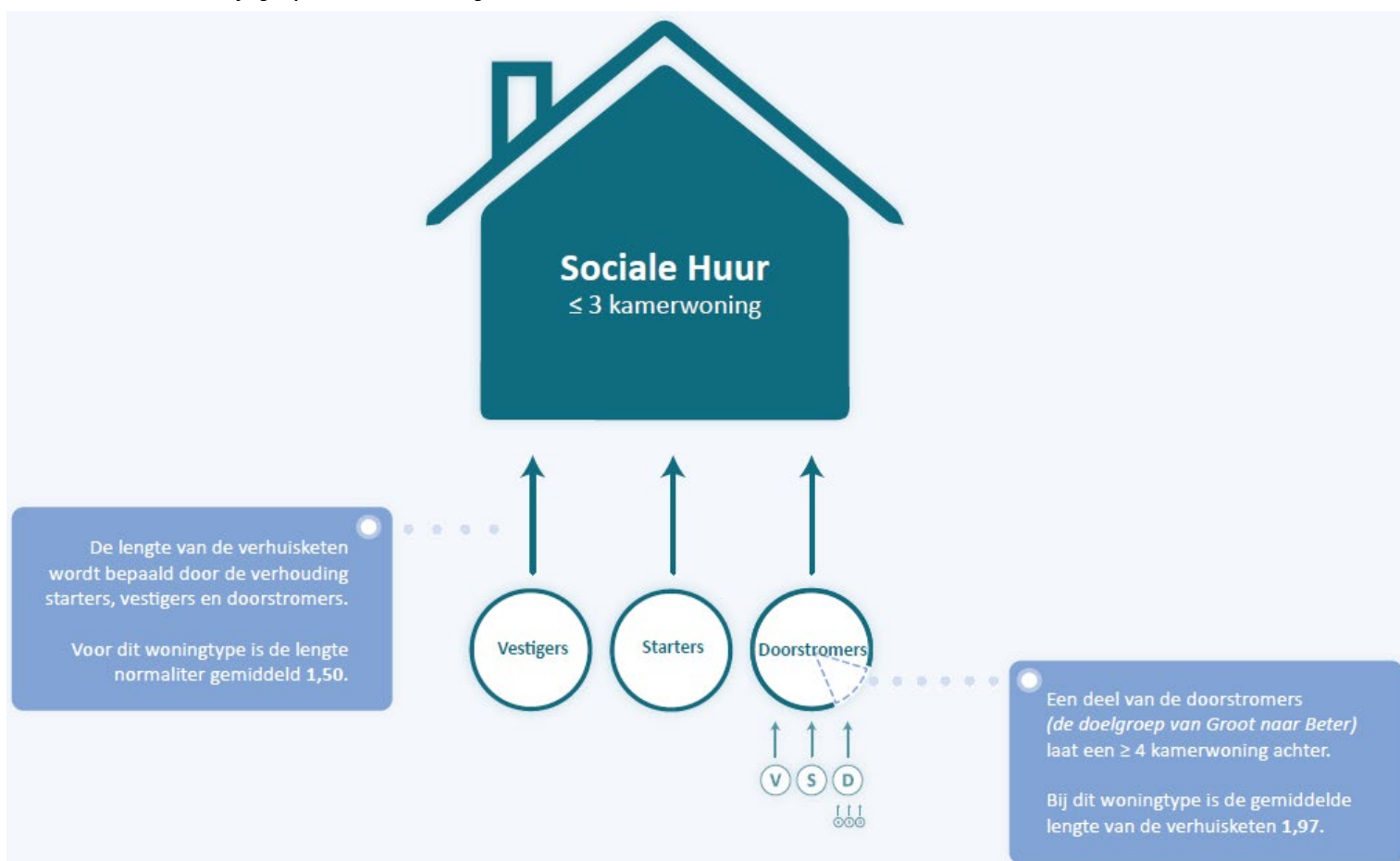
En bij een succesvolle doorstroming vanuit sociale huur naar de vrijesectorhuur gaat de gemiddelde verhuisketen eveneens naar $1,5 + 1 = 2,5$, in plaats van 1,7 zonder de maatregel.

De winst van deze maatregel qua verhuisketen is iets minder groot dan bij VGNB, omdat er de voorrang niet altijd leidt tot het leegkomen van een grote woning. Het forceren van de doorstroming betekent desondanks een substantiële verlenging.

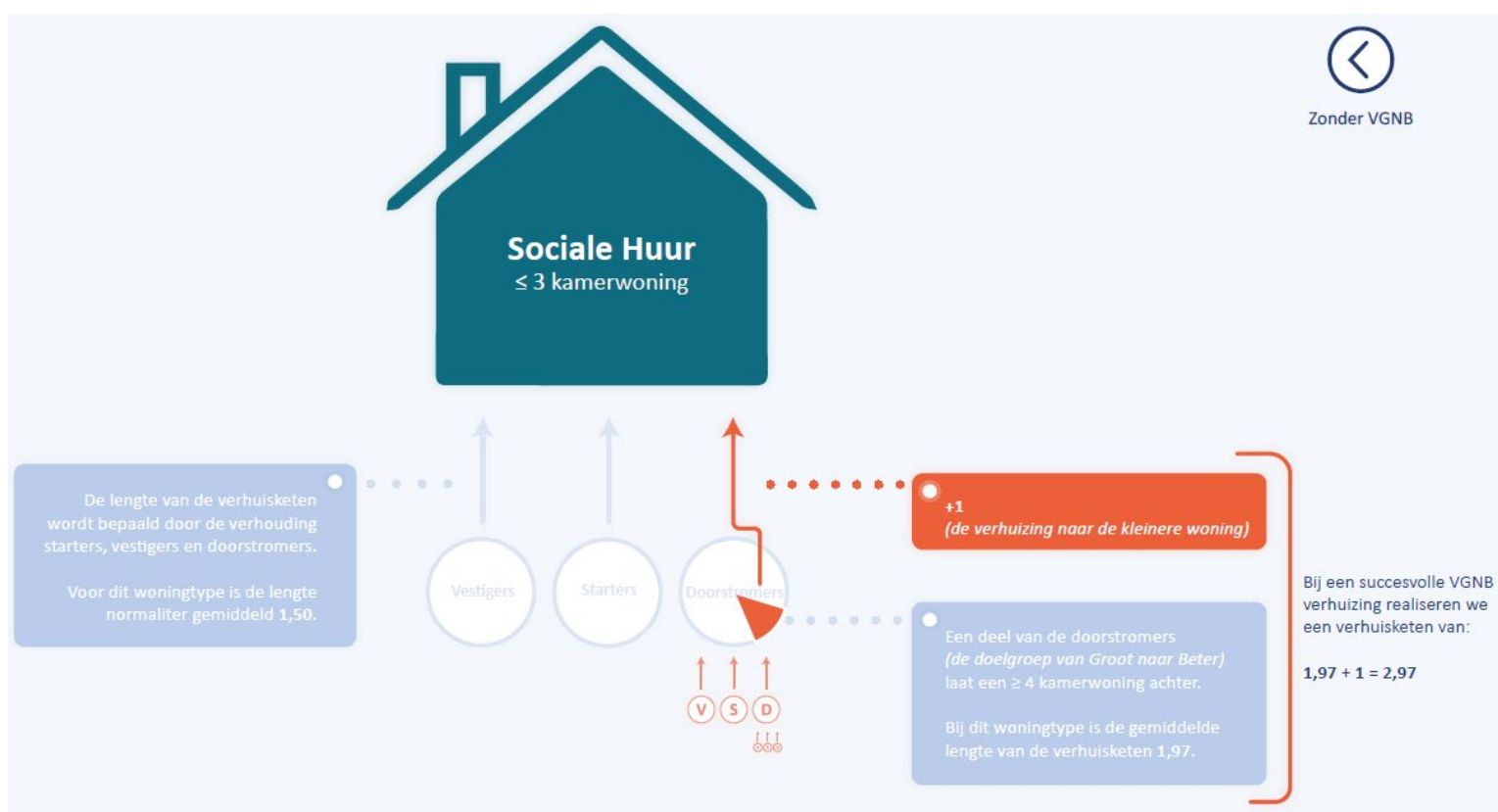
3.3 Voorrang nieuwbouw

De maatregel waarbij nieuwgebouwde sociale huurwoningen met voorrang aan doorstromende sociale huurders worden toegewezen kunnen we op vergelijkbare manier vergelijken met de situatie zonder beleid. Het effect is echter minder precies te meten, omdat we uit het WoON niet de verhuisketenlengte van specifiek nieuwbouwwoningen kunnen halen. We hanteren hier dus de ketenlengte van een gemiddelde sociale huurwoning, ca. 1,7. In werkelijkheid zal dit wat hoger liggen, omdat nieuwbouw doorgaans populairder is dan bestaande bouw en dus meer doorstromers aantrekt, zoals in de inleiding al genoemd.

Infographic doorstroming VGNB, deel 1



Infographic doorstroming VGNB, deel 2



Zonder beleid is de gemiddelde verhuisketenlengte van een nieuwbouwwoning in de sociale huur dus gemiddeld 1,7. Bij een succesvolle verhuring aan en doorstromer dankzij kunnen we hier de lengte van een gemiddelde sociale huurwoning aan toevoegen, ook – omdat we niet weten (of te weinig gevallen hebben om dit op te baseren) wat voor type sociale huurwoningen daarachter leegkomen. Die lengte is uiteraard dan ook 1,7.

Dat betekent weer dat een succesvolle doorstroming vanuit de sociale huur naar nieuwbouwwoning in de sociale huur een verhuisketen oplevert van $1,7 + 1 = 2,7$ in plaats van 1,7. Hier is het netto-effect van de maatregel dus gemiddeld precies + 1: de extra verhuizing die we forceren omdat niet een starter of vestiger maar een doorstromer de woning betreft.

3.4 Starterslening

De starterslening verstevigt de positie van starters op de koopmarkt ten opzichte van de doorstromers die vaak al meer kapitaal of leenvermogen hebben. Het effect daarvan op de gemiddelde lengte van de verhuisketen is slecht meetbaar met behulp van het WoON, maar in algemene zin geldt dat dat deze **korter** wordt met een starterslening.

De reden is dat de starterslening het mogelijk maakt om *eerder* dan wel *hogerop* de koopmarkt te betreden en daar te concurreren met doorstromers. Elke keer dat een starter die geen woning achterlaat dat doet in plaats van een doorstromer stukt de verhuisketen die anders had kunnen plaatsvinden – met gemiddeld dus kortere verhuisketenlengtes als gevolg. Bij huishoudens die een huurwoning achterlaten en met een starterslening een woning kopen is het negatieve effect op de verhuisketenlengte minder groot, maar nog steeds negatief. De woning die deze koopstarters achterlaten zullen immers gemiddeld minder ‘hoog in de markt’ liggen dan de woning die de gemiddelde doorstromer zonder starterslening achterlaat – met dus een kleiner effect op de verhuisketen.

Los van de verhuisketenlengte is het andere effect dat de starterslening niet alleen starters bevoordeelt ten opzichte van doorstromers, maar ook ten opzichte van vestigers (ongeacht of dat nu starters of doorstromers zijn). Oftewel: met de starterslening worden gemiddeld meer Amersfoortse starters geholpen ten opzichte van vestigers van buiten, dan zonder de maatregel.

3.5 Jongerencontract

Het effect van het jongerencontract is dat jongeren hun woning na vijf jaar weer moeten verlaten, en plaats moeten maken voor de volgende jongere. Als we dit vergelijken met de situatie waarin dezelfde woningen – via labelen – ook aan jongeren worden verhuurd maar dan zonder tijdelijk contract, dan is er geen verschil in de lengte van de verhuisketen. In beide gevallen worden de woningen immers in dezelfde mate aan startende (of doorstromende) jongeren verhuurd.

Wel heeft de maatregel effect op de mutatiegraad. Daar komen we in het volgende hoofdstuk op terug.

4 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk trekken we conclusies ten aanzien van de maatregelen, de discussies die dat oproept en de aanbevelingen die op basis daarvan te geven zijn.

4.1 Wooncoaches, VGNB, verhuispremie en woonlastengewenning

Deze vier maatregelen zijn als een samenhangend pakket te zien, omdat ze nauw met elkaar zijn verweven en op dezelfde doelgroep gericht zijn. Het succes is ook afhankelijk van de gezamenlijke inzet. Tegelijkertijd bekijken we de input en het effect van de afzonderlijke maatregelen. Wat voegen ze elk toe?

Input

De input voor dit pakket bestaat uit de volgende onderdelen, waarbij we op *hoofdpijnen en bij benadering* de kosten ramen:

- Inzet van twee wooncoaches: 16 uur per week gemiddeld. We gaan uit van ca. **€ 35.000** per jaar;
- Van Groot Naar Beter: hier zijn niet of nauwelijks kosten gemoeid: het is een instelling in WoningNet¹⁰. Wel moeten er handmatig 'vinkjes' worden gezet bij de inschrijvingen van potentiële doorstromers. Dit duurt ongeveer 15 minuten per casus: 238 toekenningen keer 15 minuten = een inzet van 59,50 uur in de pilot periode, zo'n **€ 2.400**.
- Verhuispremie: deze bedraagt € 750 per verhuizing. Deze is 68 keer beschikbaar gesteld, dus de kosten bedroegen **€ 51.000**. Daarnaast kost de verhuispremie gemiddeld 1,5 uur werk per aanvraag, is de inschatting. In totaal was dat tijdens de pilot ca. 100 uur. We gaan uit van € 60¹¹ per verhuizing en dus **€ 5.000** in totaal tijdens de pilot.
- Woonlastengewenning: uitgaande van een gemiddelde huur bij zittende huurders van € 500¹² en een nieuwe huur van € 650¹³, dan bedraagt de (jaarlijks immers afnemende) woonlastengewenning ongeveer € 150 per woning per maand, oftewel ca. € 1.800 per jaar. Er tijdens de pilot 23 keer woonlastengewenning toegepast. Per jaar betekent dat een investering van **€ 41.400**. Daar staat tegenover dat de ruime woning die leegkomt in huurprijs geharmoniseerd kan worden. De woonlastengewenning kan hiermee deels worden terugverdiend. Deels, omdat de harmonisatie niet *extra* beschikbaar komt, maar *eerder*. Het toepassen van de woonlastengewenning kost verhuurmedewerkers ongeveer een half uur per casus, wat neerkomt op ongeveer €20 per casus en dus totaal 23 keer €20 is **€ 460**.

¹⁰ De opstartkosten van de regeling bedroegen zo'n € 300.

¹¹ Op basis van productief uurtarief van € 40 excl. btw in gemeenteschaal 7

¹² De gemiddelde corporatiehuur lag in 2021 op € 563, maar de doelgroep VGNB woont gemiddeld al langer in de woning en heeft daardoor gemiddeld een lagere huur. € 500 is een grove inschatting.

¹³ Ook dit is een grove inschatting, ervan uitgaande dat een deel van de woningen op of onder de lage af-toppingsgrens (voor kleine huishoudens) ligt en een (kleiner) deel erboven.

- Naast de maatregelen is er in de pilot periode 13 keer een overleg geweest met de kernwerkgroep doorstroming, waar o.a. de wooncoaches aan deelnamen. 13 uur x 7 medewerkers is 91 uur. Gebaseerd op een productief uurtarief van €40 exc. BTW, komt dit op **€3.640**.

De totale jaarlijkse kosten voor gemeente en corporaties schatten we daarmee in orde van grootte op **€ 145.000**. Gedeeld door 75 verhuizingen is dat gemiddeld ca. **€ 2.000** per verhuizing. Of dat een hoog bedrag is moeten we afmeten aan de output en vooral de outcome.

Output

De wooncoaches hebben tijdens de pilot met circa 200 huishoudens een adviesgesprek gevoerd. De VGNB-regeling heeft tijdens de pilot tot 75 verhuizingen geleid. Bij 23 doorstromers is een woonlastengewenning toegekend. En er zijn in pilotperiode 68 verhuispremies toegekend. Hoewel niet alle maatregelen dus op huishoudens van toepassing waren, is er veel overlap van de maatregelen.

De inzet van de wooncoach wordt door zowel de huurders als de organisaties als zeer waardevol gezien. Doordat de wooncoaches meer middelen dan voorheen hebben om huurders te ondersteunen, lijkt het effect van de maatregel groter te zijn: het aantal geslaagde toewijzingen is sterk toegenomen. Het effect begint dus bij de wooncoaches die huurders adviseren en hun de voorrang van VGNB kunnen bieden, de woonlastenvergoeding en de verhuispremie.

De voorrangmaatregel lijkt hierbij het grootste effect te hebben. Het stimuleert huurders om te verhuizen omdat zij zelf, op de gewenste locatie, sneller een passende woning kunnen vinden, zonder dat zij het gevoel hebben te moeten inleveren op de kwaliteit van de woning. De voorrang biedt hen kansen die ze eerder nog niet hadden. Dat is te zien aan de reactie op de vraag hoe doorslaggevend de regeling was. De woonlastengewenning wordt gezien als een mooie bijkomstigheid en de verhuispremie is echt een tegemoetkoming voor huurders. Het is dus de vraag wat het effect zou zijn van alleen de wooncoaches en voorangsregeling, zonder de financiële prikkels.

De waarde van de wooncoaches is verder terug te zien in het feit dat er nu ook huurders met complexere vragen bij de wooncoaches aankloppen. Zij kunnen persoonlijke ondersteuning bieden en de tijd en middelen hebben zij daarvoor beschikbaar.

Het is niet eenduidig te zeggen hoeveel van de 75 verhuizingen rechtstreeks zijn toe te wijzen aan (een of meer van) de maatregelen, of dat huurders toch al gingen verhuizen. Ook huurders zelf vinden dat moeilijk om aan te geven. Maar afgaande op de reactie van huurders kunnen we stellen dat het bij de meerderheid van hen een effect heeft gehad: op zijn minst een extra zetje. Hoe dan ook is het een indrukwekkend aantal verhuizingen¹⁴.

Outcome

Wat leveren deze verhuizingen op? Daarvoor kijken we naar de verschillende soorten outcome.

¹⁴

Ter vergelijking: in Amsterdam maakten de afgelopen jaren 82 (2019) en 72 (2018) huurders gebruik van de VGNB-regeling.

Daadwerkelijk effect van de maatregelen?

In de eerste plaats is de vraag hoeveel van de 75 verhuizingen daadwerkelijk aan de maatregelen zijn toe te schrijven. Hoeveel mensen waren ook zonder de maatregelen toch wel verhuisd? Deze ‘wat-als-vraag’ is onmogelijk precies te beantwoorden, maar de uitvoerders hebben het de huishoudens gevraagd zelf te benoemen, als indicatie van het effect. Om praktische redenen¹⁵ is dat niet bij alle vier de maatregelen gevraagd, maar alleen bij VGNB en de woonlastengewenning.

Bij de woonlastengewenning zien we dat voor ongeveer 50% van de huurders de maatregel een extra zetje in de rug was, voor 25% was het noodzakelijk en 25% ging sowieso verhuizen. Bij VGNB zien we dat voor ca. 60% van de huurders VGNB een extra zetje in de rug was, voor 20% noodzakelijk en 20% was sowieso verhuisd. Hoewel we kunnen discussiëren hoe we ‘een extra zetje in de rug’ interpreteren, kunnen we zeggen dat de maatregel voor de meerderheid van de huurders het verschil heeft gemaakt. De meeste bewoners geven namelijk aan dat ze door de maatregel een aantal jaren eerder zijn verhuisd dan zonder de maatregel.

Effecten van langere verhuisketens

Een tweede effect is dat de 75 verhuizingen (zoals we in het vorige hoofdstuk zagen) een verhuisketen opleveren van gemiddeld 3,0, in plaats van gemiddeld 1,5 zonder beleid. Anders gezegd: 75 keer hebben in plaats van normaliter 1,5 nu 3,0 huishoudens ergens in de keten geprofiteerd: 1,5 huishouden extra dus. Dat zijn $75 \times 1,5 = 113$ extra huishoudens die dankzij de regeling tijdens de pilot zijn verhuisd¹⁶. En dus 113 huishoudens die daardoor de mogelijkheid kregen een woning te vinden die beter paste bij hun huishoudensgrootte, portemonnee of woonwensen. Het is goed te bedenken dat dat is gebeurd zonder één woning extra bij te bouwen.

We weten natuurlijk niet in hoeverre er sprake was van financiële problemen, krapte of wanhoop bij deze huishoudens, maar in de huidige woningmarkt kunnen we stellen dat deze 113 huishoudens het afgelopen jaar hierdoor een welkome stap hebben kunnen maken. Het is moeilijk hard te maken, maar dit bespaart corporaties, gemeente en welzijnspartijen mogelijk ook inzet op bijvoorbeeld leefbaarheid of schuldhulpverlening.

Verder is van belang is dat het doelmatig gebruik van de voorraad door deze verhuizingen is toegenomen, oftewel de mismatch is verkleind. Als we de woningvoorraad en de huishoudens in Amersfoort met elkaar confronteren zijn er (net als in de rest van Nederland) feitelijk genoeg ruime woningen. Omdat veel van de ruime woningen bewoond worden door kleine huishoudens (de VGNB-doelgroep) komen er maar weinig ruime woning vrij voor gezinnen.

Hoe vaker het lukt om kleine huishoudens te verleiden te verhuizen en daarmee ruime woningen vrij te spelen, des te minder grote woningen er bijgebouwd hoeven te worden. In

¹⁵ Dit omdat er voor de verschillende maatregelen verschillende contactmomenten waren, met nog onzekerheid of er wel of geen verhuizing zou plaatsvinden, en of de verhuispremie en woonlastengewenning wel of niet zou worden toegekend. Dat beperkt het aantal momenten dat we bewoners goed konden bevragen.

¹⁶ Nogmaals: dat is een modelmatige schatting op basis van gemiddelden.

plaats daarvan kan kleiner en goedkoper gebouwd worden, met minder ruimtebeslag en kosten.

Het voert voor deze evaluatie te ver om bovenstaande outcome-effecten te kwantificeren, maar we durven te stellen dat een bedrag in de orde van grootte van €2.000 per verhuizing of € 150.000 per jaar dat waard is. Ter vergelijking: de gemiddelde stichtingskosten van één sociale huurwoning bedroegen volgens Aedes in 2022 € 196.500 euro.

Aanbeveling

Het indrukwekkende aantal verhuizingen laat zien dat dit maatregelenpakket werkt. De wooncoaches en voorrangsregeling lijken het grootste effect te hebben om mensen aan het denken te zetten over verhuizen, waarna de verhuispremie en woonlastengewenning helpen om financiële drempels te verminderen en de regeling extra aantrekkelijk te maken.

Door langere verhuisketens levert elke succesvolle verhuizing veel extra verhuizingen 'daarachter' op. Dat is veel (verborgen) winst van huishoudens die een stap kunnen maken.

We bevelen aan om door te gaan met dit pakket en met name te blijven onderzoeken hoe nog meer ruim wonende huishoudens bereikt kunnen worden. Een belangrijke notie daarbij is wel dat er een harmonisatietraject gaande is in de regio, waarbij de labeling van seniorenwoningen wordt verlegd van 55+ naar 65+. Dit heeft tot gevolg dat het aanbod seniorenwoningen voor 55-plussers kleiner wordt, wat mogelijk van invloed kan zijn op het aantal succesvolle verhuistrajecten van de wooncoaches.

4.2 Inzet wooncoach in de vrijehuur- en koopsector

Afgaand op het *aantal* adviestrajecten van de wooncoaches in de vrijehuursector en de koop, is de maatregel een succes te noemen. Er is blijkbaar een substantiële interesse en dus 'markt' voor deze dienstverlening. Dat alleen al is interessant: we kennen geen vergelijkbaar voorbeeld van deze maatregel elders in Nederland, afgezien van commerciële make-lars die mensen ook van advies kunnen voorzien.

Het aantal verhuizingen als gevolg van de maatregel is tot nu toe echter beperkt gebleven. Dat heeft een aantal redenen. Ten eerste staat de maatregel nog in de kinderschoenen vergeleken met maatregelen als Van Groot Naar Beter, waar al jaren ervaring mee is in diverse delen van Nederland. We wisten dus ook niet wat voor huishoudens en met wat behoeften zouden reageren; de opkomst was dan ook 'rijp en groen'. En een meer inhoudelijke reden is dat de wooncoaches deze huishoudens ook minder te bieden hebben om ze te verleiden dan in de sociale huursector. In de marktsector is minder ruimte om te sturen, bijvoorbeeld door voorrang of huurgewenning te bieden.

De *input* voor deze maatregel bestaat uit 230 uur inzet door de wooncoaches, keer €40¹⁷ per uur excl. BTW komt op een investering van **€9.200**. De output bestaat uit 27 afgeronde adviestrajecten in de pilotperiode. Hierop afgaand lijkt de maatregel geen succes. Wat ons betreft is dat echter geen reden om ermee te stoppen, maar vooral om te onderzoeken hoe de maatregel effectiever zou kunnen worden. Zo geven de wooncoaches aan dat ze de mogelijkheid missen voor nazorg na een adviestraject. Op die manier zijn mogelijk meer daadwerkelijke verhuizingen te realiseren.

17

Op basis van productief uurtarief van € 40 excl. btw in gemeenteschaal 7.

Het sturen op doorstroming in de marktsector zal lastiger blijven omdat er minder sturingsmogelijkheden zijn dan in de sociale huursector. De potentiële winst die te halen valt is echter vergelijkbaar met de maatregelen – en waarschijnlijk nog groter. De behoefte van gezinnen aan ruime woningen die maar niet vrijkomen is met name in de koopsector immers nog vele malen groter dan in de sociale huur die al steeds meer kleine huishoudens bedient. De behoefte om grote gezinswoningen in de koop bij te bouwen is dan ook groot, terwijl ook hier geldt dat de voorraad eigenlijk al genoeg grote woningen kent.

En dus geldt ook hier dat elke succesvolle doorstroming ('VGNB in de marktsector') betekent dat er een grote woning minder hoeft te worden bijgebouwd. Met vergelijkbare positieve effecten op bouwkosten, grondgebruik en dus ook op mobiliteit en voorzieningen. We denken dat het de moeite waard zou zijn de mogelijkheden te onderzoeken om doorstroming in de marktsector aantrekkelijker te maken, én de maatschappelijke kosten en baten in brede zin hiervan in kaart te brengen. Hoe zouden de kosten en opbrengsten van een verbeterde versie van deze maatregel zich verhouden tot het bouwen van extra eengezinswoningen in de koop of vrije sector?

Aanbeveling

Hoewel de maatregel nog tot weinig daadwerkelijke verhuizingen leidt, is er wel animo voor de regeling. De potentiële 'markt' is dan ook enorm, met name in de koop – en zal alleen nog maar groter worden.

Op dit moment kunnen de wooncoaches mensen echter nog te weinig bieden zoals dat in de sociale huur wel kan. We denken daarom dat het verstandig is te verkennen hoe de regeling breder gemaakt kan worden: door een extra stap of nazorg in het adviestraject te bieden, met financiële prikkels, of door samenwerking te zoeken met bijvoorbeeld makelaars of ontwikkelaars.

Ook kan het zinvol zijn de maatschappelijke kosten en baten van de regeling in bredere zin te verkennen.

4.3 Voorrang voor sociale huurders bij nieuwbouw

Doorgaans is de ervaring dat nieuwbouw in de sociale huur populair is. De verwachting was daarom ook dat de voorrang voor doorstromers veel animo zou opleveren. Maar zoals we ook in monitor 1 constateerden, blijven de resultaten van deze maatregel wat achter bij de verwachtingen¹⁸.

Dat kan aan het specifieke project liggen, dat toevallig minder aantrekkelijk wordt gevonden door potentiële doorstromers. Meer algemeen kan het ook komen doordat huurders moeite hebben hun nieuwe woonsituatie zich op papier goed voor te stellen. Het meer visueel inzichtelijk maken met duidelijke plattegronden inclusief inrichting en artist impressions hoe een woning eruit komt te zien kan dan mogelijk helpen, zoals dat bij nieuwbouw in de koop- of vrijhuursector ook vaak gebeurt.

¹⁸ Kanttekening daarbij is dat de uitwerking van deze maatregel uiteraard samenhangt met het aantal nieuwbouwwoningen wat wordt toegevoegd. Als daar weinig mogelijkheden toe zijn, zal dat van invloed zijn op de uitkomsten van deze maatregel.

Aanbeveling

We bevelen aan de maatregel te handhaven. De kosten zijn immers laag en elke doorstromer is dus meegenomen. Tegelijkertijd is het zaak te verkennen hoe de maatregel verbeterd kan worden: door de 'look en feel' van de nieuwbouwwoningen vooraf al duidelijker te maken aan potentiële doorstromers. Een extremere variant daarop is te wachten met adverteren en bezichtigingen na oplevering te organiseren, al brengt dit ook nadelen met zich mee zoals hogere leegstandkosten. Een andere oplossing zou kunnen zijn om meer in het algemeen nieuwbouwwoningen van de corporaties aan te prijzen, bijvoorbeeld door open dagen te organiseren bij voltooide nieuwbouwprojecten. Potentiële doorstromers krijgen dan een indruk van de mogelijkheden van een nieuwbouwwoning en kunnen ervaringen horen van mensen die reeds zijn doorgestroomd. Dit zal niet een direct zichtbaar effect hebben, maar in de toekomst mogelijk wel, bij de oplevering van nog te realiseren nieuwbouwprojecten.

4.4 Voorrang voor sociale huurders in middensegment, vrije sector en koop

We zien dat de verhuizingen bij deze regeling vooral in het middensegment en vrije sector hebben plaatsgevonden en minder in de koop. De voorrang heeft doorstromers geholpen de woning te bemachtigen en elke keer dat dat gelukt is levert dat een langere verhuisketen op.

Afgaande op de reacties van de doorstromers was de voorrang echter meestal geen reden om te gaan zoeken of verhuizen; ze waren al op zoek. Blijven inzetten op nog meer bekendheid van de maatregel zou meer zittende huurders kunnen aanzetten om zich te gaan oriënteren, omdat hun kansen verbeteren.

De input in kosten voor deze maatregel is beperkt: er is wat extra administratiewerk nodig om de voorrang te regelen. Omdat de maatregel en het bieden van voorrang al ingebakken zit in de reguliere werkprocessen van de corporaties, is het lastig in te schatten hoeveel deze maatregel 'extra' kost.

Wanneer meer woningen met voorrang verkocht zouden worden, kunnen de inkomsten in de vorm van gedeerde verkoopopbrengsten kleiner worden. De doorstromende huurder krijgt immers voorrang bij het bieden van minimaal de vraagprijs, waardoor de koopsom minder vaak boven de vraagprijs zal liggen. Hoe groot dit effect is hangt samen met de specifieke vraagprijs en de situatie op de markt.

Aanbeveling

De aanbeveling is om door te gaan met deze maatregel. De kosten zijn beperkt en elke succesvolle doorstromer is dus winst. Omdat het uitvoeren van de maatregel, het toepassen van voorrang, al onderdeel is van het reguliere werk proces kost het de corporaties in die zin weinig extra. Maar de opbrengsten zijn ook summier.

Daarnaast is het zaak om te verkennen hoe de regeling nog meer bekendheid kan krijgen, zodat de winst niet alleen bestaat uit het effect van doorstromende huishoudens die toch al gingen verhuizen, maar dat de regeling mensen ook in beweging krijgt die dat nog niet van plan waren.

4.5 Regie op de verhuisketen

Bij de regie op de verhuisketens is er geen sprake van een input, output, outcome verhouding. Het is vooral bedoeld ter kennisname voor de corporatiemedewerkers, om na te gaan hoe de verhuisketens werken wanneer er nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.

4.6 Starterslening

Tijdens de pilot hebben 38 jonge huishoudens van de starterslening geprofiteerd, met een lening van gemiddeld € 34.000, met dus een totale investering tijdens de pilot van € 1,3 miljoen.

De meeste (11 van de 14 ondervraagde) starters gaven aan dat die lening noodzakelijk was om de stap naar deze koopwoning te kunnen maken. Opvallend veel (9 van de 14 ondervraagde) starters maakten deze stap niet vanuit het ouderlijk huis, maar als doorstromer vanuit een (sociale) huurwoning of studentenwoning.

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de starterslening inherent een negatief effect heeft op de gemiddelde lengte van de verhuisketens. Dat negatieve effect wordt kleiner als meer doorstromers van de regeling gebruik maken dan jongeren vanuit hun ouderlijk huis.

Het andere effect is dat meer Amersfoortse koopwoningen bij jonge Amersfoorters terechtkomen in plaats van bij vestigers van elders. Als dat een doel is dan is het effect (inherent) positief.

De bredere vraag bij de starterslening is in hoeverre het resultaat wenselijk en effectief is vanwege het prijsopdrijvende effect van de maatregel. De koopstarters worden in eerste instantie geholpen om mee te concurreren met de overige kandidaten, maar meer vraag zonder dat er meer aanbod bijkomt leidt haast onvermijdelijk tot prijsstijgingen waar (juist) dezelfde koopstarters nadeel van ondervinden.

Aanbeveling

Wat te doen met de starterslening is afhankelijk van de vraag wat het precieze doel ervan is. Het effect op de doorstroming is immers negatief en de lening past daarom eigenlijk niet goed binnen een pakket van doorstroommaatregelen.

We bevelen aan een discussie te voeren over het doel, het nut en de noodzaak van de starterslening, in relatie met andere mogelijke maatregelen om (Amersfoortse) starters te helpen, zoals het bieden van voorrang aan eigen inwoners bij nieuwbouw koopwoningen en opkoopbescherming.

4.7 Jongerencontract

Op dit moment is er nog te weinig informatie beschikbaar over de 14 jongerencontracten die in Amersfoort in de pilot periode zijn afgesloten om het effect ervan te kunnen bepalen. Wel kunnen we in algemene zin een aantal overwegingen bij het inzetten van het jongerencontract benoemen.

Doel van het jongerencontract is het doelmatig inzetten van jongerenwoningen, voor jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 27 jaar. De tijdelijkheid van het jongerencontract is een

garantie dat woningen na maximaal vijf jaar¹⁹ weer beschikbaar komen voor de volgende groep jongeren. Daardoor blijven schaarse kleine, goedkope woningen (met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens) die passend zijn voor de levensfase van jongeren, ook voor jongeren beschikbaar.

Dat betekent dat de jongeren na vijf jaar wel daadwerkelijk ergens heen moeten kunnen, in de vorm van of betaalbare koop of vrijesectorhuur, of voldoende inschrijfduur moeten hebben opgebouwd voor een (reguliere) sociale huurwoning als hun inkomen nog beperkt is.

De winst voor de woningmarkt hangt dan in de eerste plaats af van de extra omloopsnelheid die het tijdelijke contract genereert ten opzichte van de omloopsnelheid van vergelijkbare woningen zonder het tijdelijk contract. En ten tweede hangt het af van de mate waarin het jongeren lukt uit te stromen naar 'de markt'.

Aanbeveling

Het is nog te vroeg om een definitieve keuze te maken in het wel of niet doorgaan met het uitgeven van jongerencontracten in Amersfoort. Er is meer tijd nodig om ervaring op te doen met de contracten en het effect ervan. Er wordt gewerkt aan een Vangnetregeling, waarbij in kaart wordt gebracht welke opties jongeren hebben wanneer het contract na 5 (of 7) jaar afloopt. We bevelen aan om de effecten van het jongerencontract – de potentiële winst en de prijs van de tijdelijkheid – goed te monitoren.

Daarbij kan ook gekeken worden naar de ervaringen met het jongerencontract in Amsterdam, waar de eerste lichter jongeren met een jongerencontract nu de grens van 5 jaar heeft bereikt. De gemeente en de corporaties aldaar hebben gewerkt aan een evaluatie van het jongerencontract in een uitgebreid onderzoek, waarvan de resultaten recentelijk openbaar zijn gemaakt.

4.8 Overall beeld

Het pakket doorstroommaatregelen in Amersfoort moet de doorstroming op de (vastzittende) woningmarkt bevorderen. Doorstroming is daarbij geen doel op zich, maar een middel om meer woningen beschikbaar te krijgen en ervoor te zorgen dat meer huishoudens in Amersfoort een bij hun woonsituatie passende woning vinden.

Bij de start van de pilot van de doorstroommaatregelen in 2021 zijn de partijen overeengekomen dat 100 extra verhuizingen veroorzaakt door de maatregelen, waarvan 75 in de sociale huur en 25 in de vrije sector huur- en koopmarkt, het streven zou moeten zijn gedurende de pilot²⁰. Op basis van de hierboven genoemde conclusies kunnen we stellen dat dit streven ruimschoots behaald is. Er hebben 75 verhuizingen plaatsgevonden met VGNB (deels in combinatie met woonlastengewinning en verhuispremie en deels bespoedigd door de wooncoaches), er zijn 12 (waaronder 5 ook met VGNB, die halen we in de optelsom van het totaal af om dubbeltelling te voorkomen) huurders doorgestroomd van een sociale huurwoning naar een nieuwbouwwoning, 28 huurders zijn doorgestroomd naar het middensegment of de vrije sector en 32 naar een koopwoning. Bij elkaar opgeteld komen we dan tot om en nabij **142 verhuizingen** door de maatregelen, waarvan 82 in de sociale huursector en 60 naar de vrije marktsector.

¹⁹ Uitzonderlijke gevallen 7 jaar.

²⁰ Raadsinformatiebrief 2020-120, 1 december 2020.

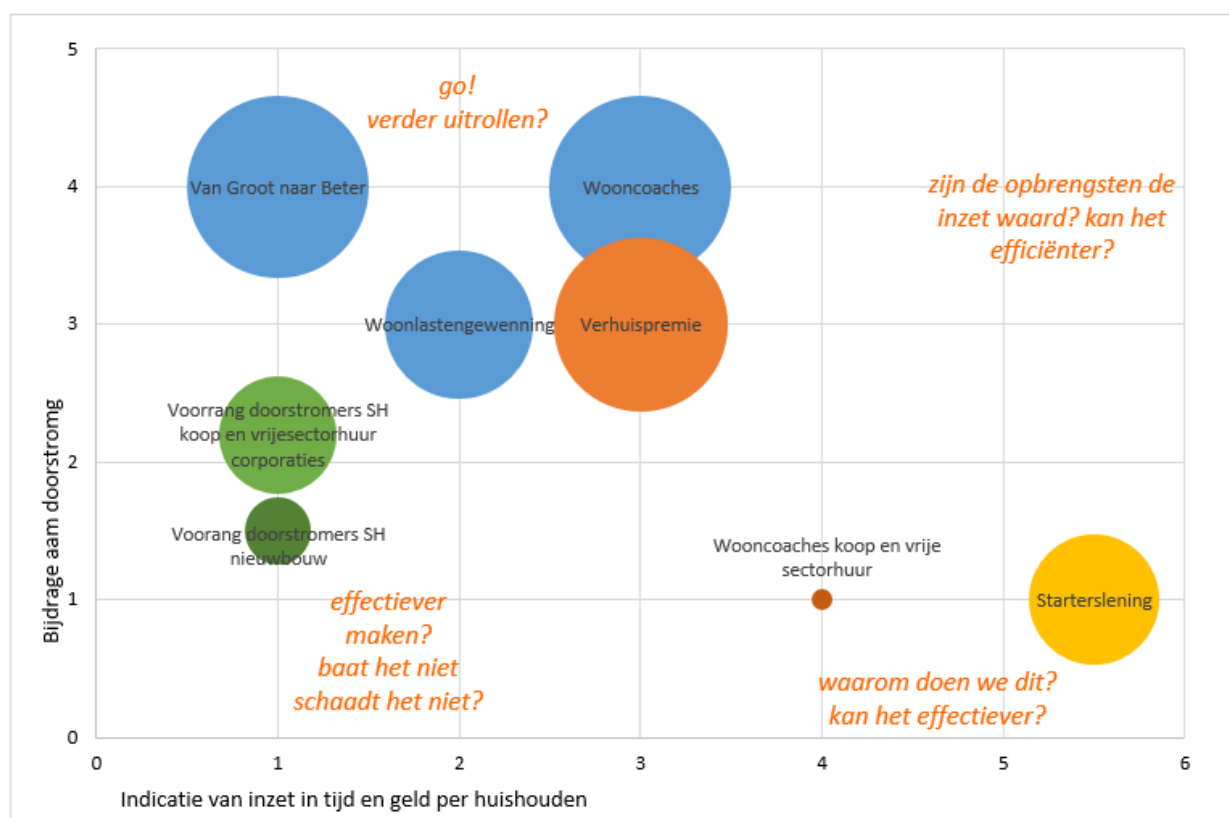
De 142 verhuizingen hebben plaatsgevonden tussen 1 juni 2021 en 1 mei 2022, 11 maanden dus. We mogen verwachten dat het aantal in het gehele jaar dus nog hoger ligt. Op basis van het gemiddeld aantal verhuizingen per maand zouden we dan op 155 verhuizingen komen.

4.9 Door met doorstroming?

Op basis van de conclusies per individuele maatregel staan in onderstaande matrix de input en het effect op de doorstroming van de maatregelen in Amersfoort *indicatief* tegen elkaar uitgezet – voor de maatregelen waar de dit moment uitspraken over kunnen doen. De grootte van de bollen staat voor het aantal verhuizingen tijdens de pilot.

De matrix is niet bedoeld als *uitkomst*, maar als *startpunt* voor de discussie over het doorstroompakket. Het is daarbij van belang om nogmaals te benoemen dat de confrontatie van input, output en outcome een indicatieve investeringsraming geeft op basis van deels ingeschatte cijfers. Het gaat hier dus niet om de daadwerkelijk gemaakte kosten. De horizontale en verticale assen in onderstaande matrix geven de verhouding weer van de verschillende maatregelen en dat is gebaseerd op een berekening waarbij een schatting wordt gemaakt van de inzet op een schaal van 1 tot 5. Het betreft hier dus een indicatie en benadering en geen exacte raming.

Figuur 2 Matrix doorstroommaatregelen Amersfoort



4.10 Urgenten en doorstromers met VGNB

Tot slot gaan we kort in op het punt dat in 2021 doorstromers in het kader van de regeling VGNB-voorrang hadden op urgenten (met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten, die

wel bovenaan eindigden). Dit is begin 2022 aangepast. Alle groepen urgenten gaan nu weer voor op doorstromers VGNB.

In het kader van het onderzoek slaagkansen is nagegaan in hoeverre deze groepen in 2021 in dezelfde vijver visten en elkaar in de weg zaten. 52 VGNB-doorstromers hebben in dat jaar met voorrang een passende woning betrokken.

In hoeverre hebben urgenten last gehad hiervan?

Uit onderstaande tabel blijkt dat 27 van de VGNB-doorstromers een seniorenwoning hebben betrokken. Van de urgenten valt maar 11% in de leeftijdscategorie 55+; dus in dat segment is weinig concurrentie. Maar weinig urgenten komen in aanmerking of hebben interesse in complexen met seniorenwoningen.

Van de resterende 25 woningen waarbij VGNB-doorstromers in 2021 voorrang kregen, zijn er 5 nieuwbouw. De meeste nieuwbouwwoningen zijn niet toegankelijk voor urgenten (behalve voor stadsvernieuwingsurgenten, maar die gingen nog wel voor op VGNB-doorstromers), dus ook bij deze woningen hebben urgenten weinig last ondervonden.

In hoeverre hebben VGNB-doorstromers hiervan last gehad?

Dat betekent dat bij circa 20 woningen VGNB-kandidaten mogelijk zijn voorgegaan ‘ten koste van urgenten’. Dit is circa 5% op een jaarlijks aantal van circa 380 urgente huishoudens. Wanneer urgenten op dat moment voorrang hadden gehad, hadden wellicht circa 20 van de 52 VGNB-doorstromers de betrokken woning niet hebben toegewezen gekregen.

Omdat het bij deze ‘concurrentie’ voor de VGNB-groep om bijna de helft van de gevallen gaat, en bij de urgenten slechts om 5%, kunnen we zeggen dat de VGNB-groep hier meer *last* van heeft (gehad) dan dat urgenten er *voordeel* van hadden. Deze stelling is niet helemaal hard te maken²¹, maar we zien wel dat het aantal verhuizingen met VGNB in het tweede halfjaar (vanaf begin 2022) lager ligt dan in het eerste half jaar (zie figuur 1).

Toewijzingen Van Groot Naar Beter in 2021 naar spelregel voorrang/exclusiviteit senioren of anders. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.

spelregel	aantal woningen	%
voorrang senioren	8	15%
exclusief senioren	19	37%
andere spelregel	25	48%
totaal	52	100%

De laatste en meer fundamentele vraag die dit oproept is wat er überhaupt misgaat als VGNB-doorstromers voorrang krijgen op urgenten. VGNB-doorstromers laten per definitie grotere woningen achter. Deze woningen zorgen doorgaans voor langere verhuisketens, waardoor er weer andere woningen vrijkomen (groot en klein) voor o.a. urgenten. Over de hele keten gezien gaat een woning die aan een doorstroomer wordt toegewezen per definitie niet ten koste van een urgent. Hooguit is bij een omschakeling eenmalig sprake van een korte vertraging. Hoewel de voorrang voor urgenten dus in eerste instantie logisch en begrijpelijk is – daar zijn ze immers urgent voor – kan dus ook worden betoogd dat het altijd

²¹ Het feit dat urgenten voorrang kregen op doorstromers, maakt het voor doorstromers moeilijker om een woning te vinden, maar niet onmogelijk.

voorrang geven aan doorstromers de slaagkans van urgenten helemaal niet verslechtert. Wel kan het de kwaliteit van dat aanbod verminderen, omdat bij zo'n systeem urgenten (net als starters en vestigers) pas in aanmerking komen voor woningen waar geen doorstromer meer interesse heeft.

Bijlage 1 Theorie verhuisketens

Op basis van het WoON hebben we een basismodel van verhuisketens die we op de Amersfoortse woningmarkt modelmatig kunnen verwachten voor verschillende woningmarktsegmenten. Afhankelijk van de maatregel hanteren we een onderverdeling naar eigendom, woningtype, aantal kamers of prijsklasse.

De tabel hieronder laat de gemiddeld te verwachten verhuisketenlengte voor een aantal combinaties van eigenschappen zien, gebaseerd op het aantal doorstromers, starters en vestigers. Ter illustratie: in de eerste regel van de tabel zien we dus dat een relatief kleine eengezin-koopwoning die aan het begin van een keten vrijkomt in 38% van de gevallen naar een doorstromer gaat. Dankzij de woningen die zij weer achterlaten komen er uiteindelijk gemiddeld nog 0,7 woningen vrij verderop in de voorraad, met dus een gemiddelde ketenlengte van 1,7 als resultaat. Er zijn dus gemiddeld 1,7 huishoudens geholpen dankzij het initiële aanbod.

We zien dan een aantal algemene patronen:

- Grotere woningen genereren langere ketens dan kleine woningen, zowel in de koop als de huur.
- Koopwoningen genereren iets langere ketens dan huurwoningen. Er zit weinig verschil tussen en sociale huurwoning of een particuliere huurwoning.
- Grondgebonden woningen genereren iets langere ketens dan appartementen.
- En (niet in de tabel) duurder woningen genereren langer ketens dan goedkopere.

Deze patronen zijn goed begrijpelijk: om populairdere woningen (groter, duurder, grondgebonden) te bemachtigen hebben woningzoekenden een hoger inkomen nodig (in koop en vrijesectorhuur), of meer inschrijfduur (in de sociale huur). Starters beschikken daar meestal in mindere mate over dan doorstromers.

Tabel 10 Gemiddelde lengte verhuisketens in het basismodel voor Amersfoort op basis van WoON: naar segment, type en kamers

	Doorstromers	Starters	Vestigers	Verhuisketen
Koop eengezins < 4k	38%	17%	45%	1,7
Koop eengezins ≥ 4k	58%	12%	30%	2,1
Koop gestapeld < 4k	40%	26%	35%	1,7
Koop gestapeld ≥ 4k	47%	21%	32%	1,9
Soc. huur eengezins < 4k	39%	33%	28%	1,6
Soc. huur eengezins ≥ 4k	56%	25%	19%	2,0
Soc. huur gestapeld < 4k	30%	50%	20%	1,5
Soc. huur gestapeld ≥ 4k	39%	34%	26%	1,7
Part. huur eengezins < 4k	37%	26%	37%	1,6
Part. huur eengezins ≥ 4k	48%	20%	32%	1,9
Part. huur gestapeld < 4k	28%	37%	36%	1,5
Part. huur gestapeld ≥ 4k	44%	24%	32%	1,7



Doorstroommaatregelen Eemnes

Evaluatie pilot 2022

RI&O

EXPERTS IN WOONBELEID

Evaluatie pilot doorstroommaatregelen Eemnes

Datum: 6 maart 2023
Status: Definitief
Opdrachtgevers: Gemeente Eemnes, de Alliantie, HBVA-A
Auteurs: RIGO (Perry Hoetjes & Roos Hoeve)

Samenvatting

Met als doel zoveel mogelijk Eemnessers een passende woning te bieden willen de gemeente, de Alliantie en de HBVA-A de doorstroming in Eemnes bevorderen. In 2022 is daarom een pilot doorstroommaatregelen gestart.

Het pakket bestaat uit vier maatregelen: **Van Groot Naar Beter**, inzet van een **wooncoach**, **verhuiskostenvergoeding** en **woonlastengewenning**. In deze evaluatie maken we de balans op.

Resultaat: 8 verhuizingen

Het meest concrete resultaat is dat het pakket tijdens de looptijd van de pilot (1 januari t/m 31 december 2022) 8 verhuizingen heeft opgeleverd. Per maatregel zien we de volgende uitkomsten:

- **Van Groot Naar Beter (VGNB)**: 17 huishoudens hebben een zogenaamde VGNB-voorrang gekregen, waarvan 8 huishoudens ook de stap hebben gezet om te verhuizen. Wellicht dat er dus nog meer verhuizingen volgen;
- De **wooncoach** heeft 30 gesprekken gevoerd: huisbezoeken, via het spreekuur, telefonisch en via de mail;
- **Woonlastengewenning**: 2 van de 8 doorstromende huishoudens kwamen hiervoor in aanmerking;
- De gemeente heeft aan alle 8 huishoudens een **verhuiskostenvergoeding** toegekend.

Directe en indirecte winst

De terechte vraag is of deze 8 huishoudens nu dankzij de maatregelen zijn verhuisd, of dat ze dat toch al van plan waren. Desgevraagd geven de meeste huurders aan dat de maatregelen **een extra zetje in de rug** waren. Het is moeilijk hard te maken, maar op basis van de reacties vermoeden we dat bij de meerderheid van de huurders het pakket hun verhuizing een aantal jaren naar voren gehaald heeft.

Typisch werkte dat als volgt: het begint bij de wooncoach die mensen op weg helpt en de mogelijkheden laat zien. Vervolgens biedt de VGNB-voorrang nieuwe kansen op aantrekkelijke woningen. Tot slot verkleinen de verhuiskostenvergoeding en indien nodig de woonlastengewenning ook financiële hobbels om te verhuizen. De **samenhang van het pakket** maakt het succesvol.

De winst is tweeledig: in de eerste plaats een **beter passende woning voor de doelgroep**, passend bij hun behoeften en levensfase – waarmee overigens besparingen op de WMO-kosten te verwachten zijn. De andere winst zit in de **extra verhuizingen** die ‘achter’ deze 8 verhuizingen plaatsvinden. De kleinere woningen waar de 8 huurders naar verhuizen gaan normaliter

vaak naar starters of vestigers, maar in deze gevallen naar doorstromers. Daar profiteren gezinnen van, waarvoor dus minder grote woningen gebouwd hoeven te worden. En aan het eind van de verhuisketen komen per definitie ook de starters en vestigers aan bod. Anders gezegd: méér doorstroming betekent nooit mínder woningen voor starters.

Conclusie en aanbevelingen

Van de 55 verhuizingen in Eemnes in 2022 zijn er 8 doorstromers te relateren aan het doorstroompakket. Dat is substantieel. Daar tegenover staan (indicatief) kosten van ca. € 15.000 in 2022. Dat is gemiddeld een kleine **€ 2.000 per verhuizing**.

Afgezet tegen de directe en indirecte winst – passender wonen voor ouderen, besparing op WMO-kosten, extra verhuizingen ‘erachter’ – die bovendien minder nieuwbouw van grote woningen nodig maken – durven we te stellen dat dat de kosten waard is. Onze aanbeveling is dan ook om **door te gaan met het pakket doorstroommaatregelen**.

Met het oog op hopelijk nog meer doorstroming doen we deze specifieke aanbevelingen:

- **Houd vooralsnog het gehele pakket intact**
De ervaring is dat voor de meeste huishoudens ‘het hele plaatje moet kloppen’ voor ze de stap wagen te verhuizen.
- **Blijf online en offline reclame maken voor de regelingen**
Communicatie via verschillende kanalen, mond-op-mondreclame en het laten zien van successen is en blijft van belang.
- **Overweeg de leeftijdsgrens voor de wooncoach verder te verlagen of te laten vervallen**
De leeftijdsgrens is gaandeweg verlaagd naar 55-plus, maar wellicht zijn er jongere (al dan niet kwetsbare en digitaal beperkte) huurders die net zo goed hulp nodig hebben bij het zoeken naar een beter passende woning.
- **Verken hoe de ‘niet-doelgroep’ ook gestimuleerd kan worden**
De ‘potentie’ aan ruim wonende (seniore) huishoudens in de koopsector is minstens zo groot als in de huursector en deze wordt alleen maar groter. Het is het verkennen waard welke regelingen in koop, middensegment en vrijesectorhuur mogelijk zijn. Te denken valt aan ook hier een wooncoach, verhuispremie, of afspraken met ontwikkelaars over voorrang voor doorstromers in de nieuwbouw.

1 Inleiding: doel en aanpak

De gemeente Eemnes streeft ernaar iedere Eemnesser een passende woning te bieden. Eén van de manieren om dat te doen is het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. De gemeente en de Alliantie zijn daarom een pilot doorstrooommaatregelen gestart die in 2022 heeft gelopen. In dit rapport staan de bevindingen.

Het doorstroompakket in Eemnes bestaat uit vier maatregelen:

1. **Van Groot naar Beter**, met voorrang voor ruim wonende huurders op kleine woningen;
2. Een **wooncoach** die huurders van 65 jaar en ouder helpt en adviseert. De wooncoach was ook voor de pilot al actief;
3. **Woonlastengewenning** bij verhuizing naar een substantieel duurdere woning;
4. **Verhuiskostenvergoeding** van de gemeente.

De gedachte is dat de maatregelen nauw met elkaar samenhangen, omdat ze verschillende aspecten raken die maken dat mensen wel of niet verhuizen: informatie en persoonlijke begeleiding, een aantrekkelijk en beschikbaar aanbod en de financiële gevolgen van verhuizen.

Besloten is om de maatregelen in 2022 tussentijds te monitoren en na afloop te evalueren. De eerste monitor is in november 2022 besproken en liet al hoopgevende resultaten zien. In deze eindrapportage maken de we balans op. Hebben de maatregelen tot meer doorstroming geleid? En hoe verhoudt de opbrengst zich tot de investering in tijd en geld? De bevindingen vormen de onderbouwing bij besluitvorming over het vervolg.

Doorstroming

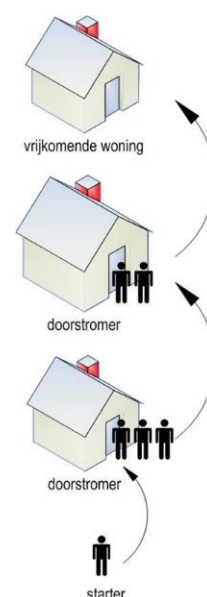
Doorstroming is geen doel op zich. Het is een middel om meer mensen aan een passende woning te helpen: passend bij hun huishoudenssituatie, portemonnee of woonwensen. Doorstroming leidt niet tot *meer woningen*, maar tot *meer verhuizingen*, en daarmee tot meer woongenot en betere benutting van de woningvoorraad.

Aanpak monitoring en evaluatie

Bij het volgen van de doorstrooommaatregelen gaat het om het monitoren en het evalueren van de effecten. Monitoren en evalueren liggen in elkaars verlengde en de aanpak voor beide dus ook. We kijken in dit rapport steeds naar de volgende factoren:

- **Output:** wat heeft de pilot concreet opgeleverd in 2022? Aan verhuizingen, maar ook aan toegekende verhuiskostenvergoedingen, woonlastengewenning en gesprekken?
- **Outcome:** in hoeverre kunnen we deze opbrengst aan de maatregelen toeschrijven? En wat leveren de maatregelen verder nog op?
- **Input:** hoeveel tijd en geld is er geïnvesteerd?

De cijfermatige resultaten hebben we besproken met de betreffende experts vanuit de gemeente en de Alliantie, met als doel ze aan te scherpen en nader te duiden. Op basis hiervan trekken we conclusies en doen we tot slot aanbevelingen voor het vervolg.



2 Resultaten per maatregel

In dit hoofdstuk presenteren we per maatregel de resultaten. De maatregelen lopen nog, maar we kijken specifiek naar de resultaten van 1 januari t/m 31 december 2022.

2.1 Van Groot Naar Beter

Met de regeling Van Groot Naar Beter (VGNB) kunnen Eemnessers met voorrang doorstromen van een grote sociale huurwoning naar een kleinere, beter passende sociale huurwoning (al dan niet nieuwbouw). De regel is dat de huurder van een vierkamerwoning (of groter) verhuist naar een kleinere woning van maximaal drie kamers. Het doel van deze regeling is dat huurders verhuizen naar een woning passend bij hun levenssituatie en dat grote vrijkomende woningen beschikbaar komen voor (startende) gezinnen.

Output: resultaten

- In totaal zijn **8 huishoudens verhuisd** via VGNB in 2022¹;
- Voor een verhuizing moet aan huishoudens eerst een VGNB-voorrang zijn toegekend. Dat is in 2022 is aan **17 huishoudens toegekend**.

De gemiddelde leeftijd van huurders die verhuisd zijn met de Van Groot Naar Beter-regeling ligt rond de **70 jaar**. Alle doorstromers laten een eengezinswoning met vier of vijf kamers achter en bijna allemaal zijn ze naar een (gelijkvloerse) seniorenwoning verhuisd. Een aantal huishoudens binnen de eigen buurt.

Outcome: wat vinden huurders van de regeling?

Aan de doorstromers met de VGNB-regeling is gevraagd hoe zij de voorrang hebben ervaren. Voor 6 van de 8 doorstromers was de regeling een 'extra zetje in de rug'. Het besef van de noodzaak om te verhuizen was meestal op de achtergrond al aanwezig, zoals om fysieke redenen (geen trap meer kunnen lopen) en het verlenen van zorg aan een partner. De voorrang heeft daarbij gezorgd voor een versnelling. 2 doorstromers geven aan dat de voorrang noodzakelijk was en dat anders de verhuizing niet gelukt zou zijn.

Wooncoach: "Door de historie en omstandigheden op het oude adres was het een uitkomst dat mevrouw met deze regeling snel kon verhuizen. Ze is heel blij met deze nieuwe kans."

Ook is de huishoudens gevraagd een inschatting te geven van hoelang zij waarschijnlijk nog op het oude adres waren blijven wonen, zonder de regeling. Hierop antwoorden 6 van de 8 huishoudens dat ze dat lastig vinden te beoordelen. De overige 2 doorstromers geven aan nog zo'n drie tot vijf jaar en langer dan vijf jaar in de oude woning te zijn gebleven zonder de voorrang.

Wooncoach: "Meneer en mevrouw waren al 4 of 5 jaar aan het zoeken naar een meer passende woning. De regeling en de juiste woning kwamen net op tijd, anders waren ze niet verhuisd."

Ook geven verschillende van de doorgestroomde huishoudens aan dat zij blij zijn een woning vrij te hebben gemaakt voor een gezin:

Wooncoach: "Mevrouw heeft het een goed gevoel gegeven, dat ze de grote woning kon laten bewonen door een gezin."

¹ Waarvan 1 huishouden via directe bemiddeling

Input

De kosten in tijd en geld voor VGNB zijn beperkt. Er moet handmatig een 'vinkje' worden gezet bij de inschrijving van potentiële doorstromers. Dat kost ongeveer 15 minuten per huishouden. Voor 17 huishoudens betekende dit in 2022 dus ongeveer **4 uur** werk.

2.2 Inzet van de wooncoach

De Alliantie zet in Eemnes een wooncoach in om huurders te begeleiden naar een beter passende huurwoning. De wooncoach was ook voor de pilot al actief, maar heeft als onderdeel van het pakket de huurders nu meer te bieden.

De wooncoach biedt persoonlijk advies en begeleiding bij het vinden van een woning die bij de levensfase en woonwensen past. In principe is de wooncoach er voor huurders van 65 jaar en ouder, maar tijdens de pilot konden ook huurders van 55 jaar en ouder bij de wooncoach terecht. Het takenpakket van de wooncoach is divers: het organiseren van spreekuren en huisbezoeken, telefoongesprekken en mailcontact, contact zoeken met huurders wanneer een geschikte woning beschikbaar komt, reacties plaatsen voor huurders die daartoe zelf niet in staat zijn, tot het inschakelen van het sociale netwerk van huurders voor verdere ondersteuning.

De huurders van de Alliantie zijn op verschillende manieren en momenten op de hoogte gebracht van het werk van de wooncoach in de gemeente Eemnes. Zo zijn huurders aangeschreven en is er sprake van veel mond-tot-mondreclame tussen huurders. Niet alle kandidaten staan ingeschreven in WoningNet, daar helpt de wooncoach ook bij.

Huurders kunnen de wooncoach benaderen via een wekelijks spreekuur. Daarnaast legt de wooncoach ook huisbezoeken af en ze is bereikbaar via telefoon en email.

Output: resultaten

In heel 2022 heeft de wooncoach **30 adviesgesprekken gevoerd**, waarvan:

- 10 via huisbezoeken;
- 8 huurders tijdens het spreekuur;
- 12 huurders telefonisch of via de mail zijn gesproken.

Opvallend uit de gegevens van de wooncoach is dat ca. 5 huishoudens zich meldden die niet ingeschreven staan bij Woningnet en qua inkomen ook (nog) niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Vaak is bij deze huishoudens de conclusie dat zij geen gebruik kunnen maken van de regelingen of moeten wachten tot een verandering in inkomen, bijvoorbeeld bij pensionering.

Outcome: wat vinden huurders van de regeling?

Huurders waarderen de persoonlijke aandacht die de wooncoach biedt. Soms zijn huurders digitaal beperkt en dan helpt de wooncoach hen op weg. Ook kan het zijn dat huurders geen sociaal netwerk hebben om op terug te vallen. De wooncoach kan dan helpen bij zaken die familie of vrienden anders oppakken, zoals het regelen van een inschrijving in Woningnet of online reageren op woningen.

Wooncoach: "Mevrouw geeft aan dat ze niet op de hoogte was dat er zoveel woningen in Eemnes geschikt zijn voor senioren. Het heeft geholpen een aantal woningen vrijblijvend te mogen bezichtigen. Mevrouw geeft aan geweldig geholpen te zijn."

Om huurders inzicht te geven in de mogelijkheden van de verschillende woningen met een verhuizing met VGNB, kunnen zij vrijblijvend woningen bezichtigen om zo een indruk te krijgen. De wooncoach regelt dit voor hen. Veel van de doorstromende huurders geven aan dit te waarderen.

Wooncoach: “De huurder was blij dat de mogelijkheid er was om woningen vrijblijvend te bezichtigen zonder eerst te moeten reageren. Helpt bij het proces om uiteindelijk de knoop door te hakken om wel te reageren en ervoor te gaan.”

Input

De inzet in tijd door de wooncoach per casus verschilt van 15 minuten tot 3 uur, afhankelijk van wat er nodig is (alleen bellen of mailen versus een huisbezoek). De inzet kwam in 2022 op rond de **60 uur**, wat in orde van grootte neerkomt op ca. **€ 3.000**.

2.3 Woonlastengewenning

Soms betekent een verhuizing naar een beter passende woning ook een substantieel hogere huur. Huurders van de Alliantie die met de VGNB-regeling verhuizen kunnen dan in aanmerking komen voor woonlastengewenning. Huurders bij wie het verschil in woonlasten (op basis van huurprijs en energie) tussen de oude en de nieuwe woning meer dan € 50 per maand bedraagt, krijgen drie jaar lang een jaarlijks aflopende korting op hun nieuwe huurprijs.

Output en outcome: resultaten en wat vinden huurder van de regeling?

Van de 8 doorgestroomde huishoudens kwamen **2 huishoudens** in aanmerking voor de woonlastengewenning.

Aan deze huishoudens is gevraagd welke rol de woonlastengewenning heeft gespeeld bij de overweging om te verhuizen. Het ene huishouden geeft aan dat het de woonlastengewenning noodzakelijk was: zonder de gewenning was de verhuizing waarschijnlijk niet doorgegaan. Het andere huishouden geeft juist aan dat ook zonder de gewenning er verhuisd zou zijn.

Input

De kosten van de woonlastengewenning zijn afhankelijk van de oude en nieuwe huurprijs. Tijdens de pilot is twee keer woonlastengewenning toegepast, met een gemiddelde korting van € 22 in het eerste jaar². De kosten in 2022 bedragen dan rond de **€ 500**. De komende jaren neemt de korting per huurder af, maar er ontstaan nieuwe kosten wanneer nieuwe huurders in aanmerking komen voor de regeling.

Hier staat tegenover dat de ruime woning die leegkomt in huurprijs geharmoniseerd kan worden. De woonlastengewenning kan hiermee deels worden terugverdiend. Deels, omdat de harmonisatie niet *extra* beschikbaar komt, maar enkele jaren *eerder*.

2.4 Verhuiskostenvergoeding

De kosten van een verhuizing kunnen een drempel zijn om de stap te maken. Daarom verstrekt de gemeente als financiële ondersteuning een verhuiskostenvergoeding voor huurders die via

² Dit is sterk afhankelijk van de oude en nieuwe huurprijs en de twee gevallen in Eemnes zijn dus niet per representatief.

de VNGB-regeling of directe bemiddeling via de wooncoach verhuizen naar een passende woning. De regeling moet huurders ontzorgen en op weg helpen bij het realiseren van de verhuizing. Huurders moeten zelf bij de gemeente de vergoeding aanvragen. Op basis van aangeleverde gegevens wordt gecontroleerd of men in aanmerking komt.

De vergoeding bedraagt € 1.500, - per verhuizing³. Toekenning gebeurt op volgorde van ontvangst van complete aanvragen.

Output: resultaten

In 2022 zijn er **8 aanvragen** voor een verhuiskostenvergoeding ingediend door de verhuizende huishoudens en deze zijn ook allemaal toegekend.

Outcome: wat vinden huurders?

2 van de 8 doorgestroomde huishoudens geven aan dat de vergoeding noodzakelijk was om te verhuizen. Voor de andere huishoudens was het vooral een zetje in de rug. Twee huishoudens gaven nog een opmerking mee over de verhuiskostenvergoeding:

Wooncoach: "De huurder geeft aan dat de aanvraag voor de vergoeding lastig is als je niet digitaal handig bent."

Wooncoach: "Bij de introductie van de regeling was nog niet zeker of een verhuiskostenvergoeding werd toegekend en voor welk bedrag. Dat is als vervelend ervaren."

Input

De verhuiskostenvergoeding bedraagt € 1.500 per huishouden. Deze is 8 maal toegekend, want de totale kosten voor 2022 op **€ 12.000** brengt⁴.

3 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zetten we de input, output en outcome van de maatregelen op een rij voor een integraal oordeel. Wat hebben de maatregelen opgeleverd en staat dat in verhouding tot de inzet? En tot welke aanbevelingen leidt dat?

3.1 Input: tijd en geld

De inzet in tijd en geld die de maatregelen in 2022 kostten ramen we grofweg als volgt:

- 17 x Van Groot Naar Beter toegekend: **ca. 4 uur werk**
- 30 x gesprek Wooncoach: **ca. € 3.000**
- 2 x Woonlastengewenning: **ca. € 500**
- 8 x Verhuiskostenvergoeding: **€ 12.000**

De totale kosten voor 2022 komen daarmee rond de **€ 15.000** te liggen, wat we vooral als een indicatie moeten zien. Gedeeld door 8 verhuizingen is dat een kleine **€ 2.000 per verhuizing**⁵.

³ Ter referentie: in Amersfoort is de vergoeding € 750, in Almere € 1.250 en in Amsterdam € 4.000 of meer.

⁴ Niet meegeteld is de ca. 30 minuten werk die behandeling van een aanvraag ongeveer kost.

⁵ Dit bedrag komt redelijk overeen met de kosten in Amersfoort.

Of dit veel of weinig is hangt af van met name de outcome. En waar we dit bedrag tegen afzetten. Hier komen we later op terug.

3.2 Output: aantallen

In totaal hebben de Alliantie en de gemeente samen in 2022 voor 8 verhuizingen gezorgd via het doorstroompakket. Op jaarlijks tussen de 35 en 55 (in 2022) sociale verhuizingen per jaar in Eemnes is dat een substantieel aandeel.

Los van de 8 verhuizingen zijn er 17 VGNB-voorrangen toegekend en 30 gesprekken met de wooncoach gevoerd. Dat heeft nog niet tot verhuizingen geleid, maar wellicht is er bij deze huurders toch wat in beweging gezet en leidt dat alsnog tot een verhuizing. Ook is goed denkbaar dat de mond-op-mondreclame nog tot gesprekken en verhuizingen gaat leiden.

3.3 Outcome: vooral een zetje in de rug

De vraag bij doorstroommaatregelen is altijd of we de verhuizingen als 'extra' mogen beschouwen, of dat ze ook zonder de maatregelen wel zouden hebben plaatsgevonden. Het is lastig dat in één jaar cijfermatig aan te tonen. Vanwege toevalligheden, extra verhuizingen door nieuwbouw (ook in buurgemeenten), en omdat ook een verhuizing via het doorstroompakket pas kan plaatsvinden als er elders eerst een woning vrijkomt. De 'winst' zit hem dan in de doorstroming daarachter en die is niet altijd in hetzelfde jaar te zien.

Om toch gevoel te krijgen bij het effect van de maatregelen is het aan de huishoudens zelf gevraagd. Hoe doorslaggevend waren de maatregelen en hoeveel jaar denken de doorstromende bewoners dat ze zonder de maatregelen nog in hun oude woning waren blijven wonen? Ook dit levert geen exacte cijfers op: bewoners vinden dit vaak lastig in te schatten en wat mensen zeggen is niet per se wat ze doen. Toch geven de antwoorden een goed en herkenbaar beeld, dat aansluit bij resultaten elders.

Dat beeld is dat de meeste mensen de maatregelen niet los van elkaar zien, maar als een **samenhangend pakket**. En dat is hoe het ook bedoeld is. Een typisch traject begint vaak bij een gesprek met de wooncoach, die luistert naar de behoeften, huurders op de mogelijkheden wijst en eventueel kan helpen met zoeken. Dan blijkt dat de VGNB-voorrang de kans op aantrekkelijke woningen vergroot en dus kansen biedt die er nog niet waren. De verhuiskostenvergoeding en de woonlastengewenning zijn meestal niet doorslaggevend, maar maken de stap wel makkelijker.

In een aantal gevallen is de financiële ondersteuning wel noodzakelijk: bijvoorbeeld om de verhuizing te betalen voor wie geen netwerk heeft. Bovendien vermoedt de wooncoach dat sommige mensen zich schamen ervoor uit te komen dat de financiële ondersteuning wel noodzakelijk was. Een bijzondere mogelijkheid die huurders ook waarderen is het vrijblijvend kunnen bezichtigen van andere woningen. Dat maakt de stap om te verhuizen concreter en meer voorstelbaar.

Waarschijnlijk zouden enkele van deze 8 huishoudens ook zonder de maatregelen wel zijn verhuisd. **Maar afgaande op de reacties van de huurders zelf schatten we in dat de maatregelen bij meer dan de helft van hen de verhuizing met meerdere jaren 'naar voren gehaald' hebben.**

Het maatschappelijk effect daarvan klinkt uit dit voorbeeld van de wooncoach:

Wooncoach: “Ik ben blij dat deze regeling er is. Vooral de mensen die eigenlijk niet meer comfortabel in die grote woning wonen, hebben perspectief op een woning waar ze letterlijk en figuurlijk beter uit de voeten kunnen. Als voorbeeld een mevrouw die in haar oude woning zoveel energie kwijt raakte aan het traplopen waardoor ze veel thuis was en nu in haar gelijkvloerse woning dagelijks gaat fietsen en voor de buurkinderen pannenkoeken bakt. Dat maakt mij blij.”

Naast meer woongenot zullen de verhuizingen naar een beter passende woning ook **besparingen in de WMO-kosten** opleveren. We hebben deze niet geraamd, maar het is aannemelijk dat hierdoor nu en op termijn minder aanpassingen in de woning nodig zullen zijn en minder hulp aan huis.

3.4 Outcome: extra verhuizingen ‘erachter’

De zichtbare winst bestaat dus uit de huishoudens die dankzij de maatregelen een stap hebben kunnen maken naar een woning die beter past bij hun woonwensen, huishoudgrootte, levensfase, of portemonnee. Het vrijkomen van hun woning levert echter extra verhuisbewegingen op die minder zichtbaar zijn, maar waardoor nog meer huishoudens een stap kunnen maken.

Een indicatie van de omvang van dat effect halen we uit de evaluatie die eerder voor Amersfoort is gedaan. Hier concludeerden we dat een VGNB-verhuizing gemiddeld een keten van 3 verhuizingen oplevert, terwijl dezelfde kleine huurwoning zonder VGNB gemiddeld een keten van 1,5 oplevert. Anders gezegd: elke keer dat het lukt een VGNB-doorstroming te realiseren forceren we een aanzienlijk langere keten dan in de situatie zonder VGNB. De precieze lengte van de verhuisketens zal in Eemnes anders zijn dan in Amersfoort, maar het principe werkt hetzelfde en vermoedelijk is in orde van grootte het effect vergelijkbaar.

Van een verhuisketenlengte van 1,5 naar 3,0

Bij VGNB verhuist een klein huishouden vanuit een ruime sociale huurwoning naar een kleinere sociale huurwoning. Zonder VGNB gaat een deel van de vrijkomende kleine sociale huurwoningen naar starters, een deel naar vestigers en een deel naar doorstromers. Gemiddeld levert dat (althans in Amersfoort, modelmatig op basis van verhuisbewegingen uit het WoON) een korte verhuisketenlengte op van **1,5**. Zonder beleid gaan deze woningen dus meestal naar starters en vestigers.

Bij een succesvolle VGNB-verhuizing verhuist niet een starter of vestiger naar de kleinere woning, maar een doorstromer – waarvan we weten dat deze een ruime sociale huurwoning achterlaat. We grijpen in in de verhuisketen en moeten dus kijken naar de gemiddelde verhuisketen die hoort bij de grotere sociale huurwoning die wordt achtergelaten. Deze is – als we uitgaan van een eengezinswoning – 2,0. Dat is hoger dan de 1,5 hierboven, omdat grotere woningen meer doorstromers aantrekken. Dat betekent dat bij een succesvolle VGNB-verhuizing de verhuisketenlengte gemiddeld **2,0 plus 1 = 3,0** is, namelijk inclusief de VGNB-verhuizing naar de kleinere woning zelf.

Wanneer de grotere woning die wordt achtergelaten geen eengezinswoning is maar een ruim appartement, is het effect kleiner, namelijk $1,7 + 1 = 2,7$. Het merendeel van de ruime woningen in Amersfoort zijn echter eengezinswoningen – en zeker in Eemnes.



Belangrijkste inzichten Verhuisbijdrage



voor de huurders

Inhoudsopgave

Waarom
deze? In de
buurt én niet
te lang
geleden

- Conclusies rapporten
- Samenvatting evaluatie doorstroommaatregelen Amersfoort (Rigo iov Gemeente Amersfoort, woningcorporaties De Alliantie, Omnia Wonen en Portaal - 2022)
- Samenvatting evaluatie doorstroommaatregelen Eemnes (Rigo iov Gemeente Eemnes, de Alliantie, HBVA-A 2023)
- Samenvatting verkenning doorstroommaatregelen regio Gooi en Vechtstreek (Rigo iov gemeenten en corporaties – 2023)
- Voorstel regio Gooi en Vechtstreek – pakket
- Voorwaarden verhuisbijdrage Eemnes, Amersfoort en Wijdmeren
- Scenario: Verhuisbijdrage regio Gooi en Vechtstreek



Conclusies

Evaluatie doorstroommaatregelen Amersfoort

- Wooncoaches, VGNB, verhuispremie en woonlastengewenning: deze vier maatregelen zijn als een samenhangend pakket te zien, omdat ze nauw met elkaar zijn verweven en op dezelfde doelgroep gericht zijn. Het succes is ook afhankelijk van de gezamenlijke inzet.
- Doordat de wooncoaches meer middelen dan voorheen hebben om huurders te ondersteunen, lijkt het effect groter te zijn: het aantal geslaagde toewijzingen is sterk toegenomen. Het effect begint dus bij de wooncoaches die huurders adviseren en hun de voorrang kunnen bieden, de woonlastenvergoeding en de verhuispremie.
- De woonlastengewenning wordt gezien als een mooie bijkomstigheid en de verhuispremie is echt een tegemoetkoming voor huurders.
- Een tweede effect is dat de 75 verhuizingen een verhuisketen opleveren van gemiddeld 3,0, in plaats van gemiddeld 1,5 zonder beleid. Dat zijn $75 \times 1,5 = 113$ extra huishoudens die dankzij de regeling tijdens de pilot zijn verhuisd. We weten natuurlijk niet in hoeverre er sprake was van financiële problemen, krapte of wanhoop bij deze huishoudens, maar in de huidige woningmarkt kunnen we stellen dat deze 113 huishoudens het afgelopen jaar hierdoor een welkome stap hebben kunnen maken. Het is moeilijk hard te maken, maar dit bespaart corporaties, gemeente en welzijnspartijen mogelijk ook inzet op bijvoorbeeld leefbaarheid of schuldhulpverlening.

Evaluatie doorstroommaatregelen Eemnes

- De combinatie van de instrumenten (b)lijkt vaak het zetje dat huurders in beweging brengt, die anders nog (lang) in hun woning waren blijven wonen.
- Van de 55 verhuizingen in Eemnes in 2022 zijn er 8 doorstromers te relateren aan het doorstroompakket. Dat is substantieel. Waarschijnlijk zouden enkele van deze 8 huishoudens ook zonder de maatregelen wel zijn verhuisd. Maar afgaande op de reacties van de huurders zelf schatten we in dat de maatregelen bij meer dan de helft van hen de verhuizing met meerdere jaren 'naar voren gehaald' hebben.
- Afgezet tegen de directe en indirecte winst – passender wonen voor ouderen, besparing op WMO-kosten, extra verhuizingen 'erachter' – die bovendien minder nieuwbouw van grote woningen nodig maken – durven we te stellen dat dat de kosten waard is.

Evaluatie doorstroommaatregelen Amersfoort (Rigo - 2022)

Aantallen

De maatregelen hebben geleid tot een fors aantal daadwerkelijke verhuizingen, en daarnaast vele adviesgesprekken daarover die mensen daartoe aan het denken zetten.

- Wooncoaches voor 55-plussers in de sociale huur: ca. 200 adviesgesprekken;
- Van Groot Naar Beter: 75 woningtoewijzingen, met ca. 240 huishoudens die het voorrangslabel toegekend hebben gekregen;
- Woonlastengewenning: 23 keer toegekend;
- Verhuispremie: 68 verhuispremies zijn verstrekt.

Verhuispremie: deze bedraagt € 750 per verhuizing. Deze is 68 keer beschikbaar gesteld, dus de kosten bedroegen € 51.000. Daarnaast kost de verhuispremie gemiddeld 1,5 uur werk per aanvraag, is de inschatting. In totaal was dat tijdens de pilot ca. 100 uur. We gaan uit van € 60 per verhuizing en dus € 5.000 in totaal tijdens de pilot.

Op basis van productief uurtarief van € 40 excl. btw in gemeenteschaal 7

Evaluatie doorstroommaatregelen Eemnes (Rigo 2023)

Input: tijd en geld

De verhuiskostenvergoeding bedraagt € 1.500 per huishouden. Ter referentie: in Amersfoort is de vergoeding € 750, in Almere € 1.250 en in Amsterdam € 4.000 of meer.

De verhuiskostenvergoeding is 8 maal toegekend, wat de totale kosten voor 2022 op € 12.000 brengt. Niet meegeteld is de ca. 30 minuten werk die behandeling van een aanvraag ongeveer kost.

Verhuiskostenvergoeding: De kosten van een verhuizing kunnen een drempel zijn om de stap te maken. Daarom verstrekt de gemeente als financiële ondersteuning een verhuiskostenvergoeding voor huurders. De regeling moet huurders ontzorgen en op weg helpen bij het realiseren van de verhuizing. Huurders moeten zelf bij de gemeente de vergoeding aanvragen. De vergoeding bedraagt € 1.500, - per verhuizing.

2 van de 8 doorgestroomde huishoudens geven aan dat de vergoeding noodzakelijk was om te verhuizen. Voor de andere huishoudens was het vooral een zetje in de rug. Twee huishoudens gaven nog een opmerking mee over de verhuiskostenvergoeding:

Wooncoach: “De huurder geeft aan dat de aanvraag voor de vergoeding lastig is als je niet digitaal handig bent.”

Wooncoach: “Bij de introductie van de regeling was nog niet zeker of een verhuiskostenvergoeding werd toegekend en voor welk bedrag. Dat is als vervelend ervaren.”



Verkenning doorstroommaatregelen regio Gooi en Vechtstreek

In de eerste plaats wordt ingezet op doorstroming/het vergroten van de kansen van groepen die mogelijk willen doorstromen (of die (meer) passend willen gaan wonen) middels verschillende voorrangsregelingen:

1. woonduur tot 2011 wordt meegerekend als zoekwaarde + Een doorstromer uit soc. huurwoning in regio behoudt een deel van de zoekwaarde : zoekwaarde = inschrijftijd + 75% van de zoekwaarde bij acceptatie huidige woning;
2. Senioren labels (55+ en 65+ bij aanleun won.);
3. Wooncoachurgentie (sinds 2024).

Bij senioren zien we de grote financiële stap naar nieuwe huur vaak terug als belemmering, samen met het geregeld, gedoe dat een verhuizing met zich meebrengt, en de bijbehorende kosten. Op dit vlak meer gaan ontzorgen (eventueel samen met maatschappelijke partners/ vrijwilligers) kan uitkomst bieden.

De wooncoaches kunnen nu geen vergaande financiële prikkels bieden om drempels die verhuizing tegenhouden mogelijk te slechten. Denk dan aan verhuiskostenvergoedingen, huurkorting of huurgewenning.



Voorstel regio Gooi en Vechtstreek - pakket

Vorrangsregelingen voldoende in regio voor vergroten van de kansen van ouderen op de sociale woningmarkt.

Wooncoaches blijven actief in de regio voor 65 plussers in een sociale huurwoning.

De kosten en het 'gedoe' die een verhuizing met zich mee brengt is een belangrijke drempel. Het wegnemen van deze drempel door het instellen van een verhuisbijdrage zou kunnen helpen.

Verkenning met gemeenten

Ook kunnen een huurkorting of huur/woonlastengewenning drempels slechten. Tegelijkertijd weten we dat niet in alle gevallen een financiële prikkel nodig is of de doorslag geeft. De tussenevaluatie (2022) van de Wooncoach in Gooi en Vechtstreek wijst hier ook op. Van de huishoudens die niet verhuis geneigd zijn geeft 44% aan dat de nieuwe woonlasten de grootste belemmering is om te verhuizen. Bij de bewoners die wel verhuis geneigd zijn geeft 12% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is.

Verkenning met corporaties

De verhuizing zelf en het klussen in de nieuwe woning kan vergemakkelijkt worden door een verhuishulp of door klusondersteuning te bieden (al dan niet via vrijwilligersorganisaties). Hiervan zijn in den lande aardige vormen te vinden die een beroep doen op vrijwilligers, maar dit brengt uiteraard organisatie en daarmee kosten met zich mee. Dit kan eventueel met verhuisbijdrage, in Hilversum ism Stichting Present of in samenwerking met andere maatschappelijke organisaties.



Voorwaarden verhuisbijdrage Eemnes, Amersfoort en Wijdmeren

Eemnes € 1.500

Voorwaarden:

- U verhuist binnen Eemnes van en naar een sociale huurwoning van de Alliantie
- U verhuist met behulp van de voorrangsregeling (VGNB) of via directe bemiddeling van de wooncoach
- U laat een lege woning achter die weer volledig beschikbaar komt
- De woning die u achterlaat heeft minimaal 4 kamers en is niet groter dan uw nieuwe woning
- De nieuwe woning heeft maximaal 3 kamers
- U bent hoofdhuurder van de leeg achter te laten woning
- De woning die u achterlaat wordt voor minimaal 1 jaar weer als sociale huurwoning verhuurt
- U heeft niet eerder een verhuiskostenvergoeding ontvangen op grond van de subsidieregeling

Amersfoort € 750

Voorwaarden:

- Je huurt nu een sociale huurwoning van een van de woningcorporaties in Amersfoort: de Alliantie, Omnia Wonen of Portaal.
- Je woont nu minimaal 1 jaar op dit adres.
- Je woont nu in een grote woning met minimaal 4 kamers. Een volwaardige zolderruimte, met een vaste trap en in te richten als slaapkamer, telt mee als kamer.

Wijdmeren € 1000

De woonsubsidie geldt voor mensen die:

- de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt
- in de gemeente Wijdmeren wonen
- minimaal een jaar in een eengezinswoning van de woningcorporatie wonen
- een andere woning binnen Wijdmeren hebben gekregen én hebben geaccepteerd
- een ondertekend huurcontract kunnen laten zien
- een woning hebben die op de grond staat met minimaal drie slaapkamers



Scenario: Verhuisbijdrage regio Gooi en Vechtstreek

Uitgangspunt: simpel en duidelijk

Streven: maatregel is hetzelfde in de hele regio en is toepasbaar op verhuizingen binnen de regio – niet enkel binnen gemeente.

Voorwaarden

- Huurders kunnen in aanmerking komen als zij een sociale huurwoning van een van de corporaties in de regio huren, waar zij minimaal 1 jaar huren;
- Huurders kunnen in aanmerking komen als zij een grote woning (minimaal 4 kamer) achterlaten en verhuizen naar een kleinere woning (maximaal 3 kamers). *Voorstel is om dit als voorwaarde te doen (in plaats van voorrangsregeling zoals VGNB)*

Te bespreken:

- Extra voorwaarden zoals een voorrangsregeling (woningnet/urgentie) of wooncoachgesprek? *Voorstel is dit achterwege te laten ivm ingewikkelde uitvoering*
- Extra voorwaarde leeftijd 65 plus? *Voorstel is om dit achterwege te laten in kader van doorstroming – iedere vrijgekomen grotere woning telt. Het doorstromingsdashboard van De Alliantie laat overigens zien dat de verhuiscapaciteit begint toe te nemen vanaf 55+.*
- Nieuwbouw? *Soms is een verhuizing naar nieuwbouw uitgesloten van de regeling.*
- Bedrag? Jaarlijks plafond?
- Naam: Verhuisbijdrage of verhuisvergoeding?
- Andere voorwaarden, mogelijkheden, zorgen etc..?

Vraag staat uit bij Amersfoort of verhuisbijdrage (=gift?) invloed heeft op uitkeringen/toeslagen van huurder.

Hoe gaan we verder? Wat is er nodig om aan de slag te kunnen met een verhuiskostenvergoeding? Ter besluitvorming in eerste instantie, vervolgens qua werkwijze (verkenning deel 2).



Bijlage 4: Notitie besluit maximale huursprong



241203 Gevraagd
besluit maximale huu

Regionale pilot doorstroming: maximale huursprong

Aan	: Geanonimiseerd
Van	: Geanonimiseerd
Datum	: 9 december 2024
Onderwerp	: Financiële maatregel pilot doorstroming: maximale huursprong

Gevraagd akkoord

In een pilotperiode van 2 jaar bieden wij een financiële maatregel, huurkortingsregeling, voor huurders die een grote sociale huurwoning achterlaten (minimaal 4 kamers) en verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers). De nieuwe netto huur van de kleinere woning wordt maximaal € 50 hoger dan de oude huur van de grote woning. Dit is onderdeel van een breder pakket aan doorstroommaatregelen, met daarin ook extra inzet van de wooncoaches met doorstroommaatwerkbudget, een verhuisbijdrage via subsidie vanuit de provincie en overzicht van/samenwerking met opruim, klus en verhuishulp.

Aanvangsdatum hangt af van toekenning subsidie. De Regio dient de aanvraag in voor Kerst. Hopelijk vindt de toekenning plaats in Q1. Vanaf dat moment kunnen we direct van start.

Gekozen maatregel – achtergrond

Er zijn drie maatregelen verkend: woonlastengewenning, maximale huursprong en woonlasten/huurbehoud. In eerste instantie was er akkoord voor woonlastengewenning, waarbij huurders 3 jaar kunnen wennen aan de nieuwe huur. Tijdens een BO in oktober bleek de politiek liever een grotere tegemoetkoming te zien met betrekking tot de huur. De directeur bestuurders van de corporaties wilden naar aanleiding daarvan de andere opties nogmaals onderzoeken. In een grove berekening, zie Excel bestand verderop in stuk, worden de drie maatregelen naast elkaar gelegd. Na overleg met de beleidsadviseurs per corporatie is gekozen voor de middelste optie: de maximale huursprong van € 50. Uit de gesprekken van de wooncoaches blijkt dat huurders niet negatief staan tegenover een iets hogere huur. Met dit maximale bedrag bieden we huurders een mooie geste. In Utrecht wordt hier mee gewerkt en dat werkt erg goed. Het is gemakkelijk in de uitvoering, want er zijn geen berekeningen en standaarden nodig voor de energielasten (bv. wanneer we de woonlasten willen berekenen). Vergelijken, monitoren en evalueren wordt daarmee vergemakkelijkt.

Voorwaarden

- Een huurder verhuist van een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) naar een kleine sociale huurwoning (maximaal 3 kamers).
- Zowel de oude als de nieuwe woning bevindt zich in de regio Gooi en Vechtstreek en is in het bezit van een van de woningcorporaties.
- Iemand woont minimaal 1 jaar in de oude woning en heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- Nieuwbouwwoningen zijn uitgesloten van de regeling, tenzij anders vermeld in de advertentie. Ook de woningen van Woonzorg en Habion zijn uitgesloten van de regeling.
- Er is *geen* leeftijdsgrens om in aanmerking te komen voor de regeling.
- Een gesprek met een wooncoach is *geen* vereiste om in aanmerking te komen voor de regeling.
- De netto huursprong is exclusief servicekosten, deze komen er in de meeste gevallen nog bij.

Kosten

Het is lastig om de kosten accuraat in kaart te brengen. Hieronder een inschatting op basis van meerdere

aannames uit de wooncoachgesprekken en input van collega's verhuur. Goede monitoring en (tussentijdse) evaluatie van de pilot zorgen ervoor dat we een beter kostenoverzicht kunnen maken.

Maximale huursprong van 50 euro		Oude netto huur	Nieuwe netto huur	Nieuwe netto huur met maatregel	Verskil met oorspronkelijke nieuwe netto huur	kosten corp per jaar	kosten corp totaal 15 jaar (huurverhoging niet meergekend)
Persoon 1 is 75 en wordt 90 jaar	Gemiddeld	€ 575,00	€ 675,00	€ 625,00	€ 50,00	€ 600,00	€ 9.000,00
	Grote sprong	€ 551,00	€ 697,00	€ 601,00	€ 96,00	€ 1.152,00	€ 17.280,00
	Kleine sprong	€ 600,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

De oude woning wordt geharmoniseerd, ook hiervoor kan een versimpelde inschatting gemaakt worden.

		Oude netto huur	Nieuwe netto huur	Verskil	Verskil op jaarbasis
Harmonisatie oude woning	Gemiddeld	€ 575,00	€ 765,00	€ 190,00	€ 2.280,00
	Grote sprong	€ 551,00	€ 879,00	€ 328,00	€ 3.936,00
	Kleine sprong	€ 600,00	€ 650,00	€ 50,00	€ 600,00
Mutatiekosten oude woning woning 40 jaar bewoond	geschat op € 30.000-60.000				

In het Excelbestand hieronder is een vergelijking gemaakt met de andere maatregelen, woonlastengewinning en woonlastenbehoud.



241114

Voorbeeldberekening

In de berekening die meegestuurd wordt voor de subsidie bij de provincie rekenen we met de ingeschatte gemiddelde kosten voor de corporatie per jaar - € 600 per doorstromer per jaar.

Zo'n 37% heeft in regio Utrecht gebruik gemaakt van deze regeling in combinatie met VGNB (118x huurkorting van de 315 VGNB verhuizingen per jaar). Gemiddeld zijn er 81 doorstromers per jaar sinds 2022 geweest in onze regio van een grote naar een kleinere woning. De inschatting op basis hiervan komt neer op *minimaal* 30 doorstromers die gebruik maken van deze regeling per jaar. De bedoeling van deze pilot is dat we dit aantal laten groeien.

Op basis van afgelopen jaren is er ook een inschatting gemaakt van de verdeling tussen corporaties:

De Alliantie	52%
G&O	23%
Dudok Wonen	21%
WS Naarden	3%
V&O	1%

Risico's

- Huurtoeslag: ongeveer 55% van de huurders ontvangt huurtoeslag. De maatregel is effectiever voor huurders zonder huurtoeslag dan met huurtoeslag. De nieuwe netto huur en servicekosten betekenen ook wat voor de huurtoeslag¹. Wanneer dit over de aftoppingsgrens gaat, wordt de huurtoeslag een stuk minder. Toch is er ook voor deze huurders nog steeds effect van de maatregel. Wooncoaches en verhuurmakelaars kunnen maatwerk bieden in verband met huurtoeslag, in dat geval kan ervoor gekozen worden om de huur met bijvoorbeeld € 45 in plaats van € 50 te verhogen.

¹ Let op: regels huurtoeslag veranderen per 2025, servicekosten worden niet meer meegenomen per 2026 [Voorgestelde veranderingen huurtoeslag vanaf 2025 | Aedes](#)

- Verdeling woningcorporaties: de ene corporatie heeft meer grote woningen, de ander meer kleine. Dit kan betekenen dat de ene corporatie meer korting moet geven dan de ander. Ervaring uit Utrecht leert dat dit verschil hierin geen grote uitschieters zijn. Een goede monitoring zal dit uitwijzen voor onze regio.



Evaluatie

huurkortingsregeling

- Geen extra voorrangsregeling: het is lastig in te schatten om hoeveel extra verhuizingen het zal gaan. Gezien er geen extra voorrangsregeling (zoals VGNB) wordt ingevoerd, kan het effect van de pilot kleiner zijn dan in omliggende regio's/gemeenten. Het invoeren van een dergelijke regeling kan bij een evaluatie een aanbeveling zijn voor het vervolg.
- Implementatie en monitoring: de werkwijze kunnen we niet direct overnemen van regio Utrecht, omdat er geen VGNB regeling wordt ingericht. Hier zal een nieuwe werkwijze voor opgezet moeten worden, wat ook invloed heeft op de monitoring. Het is van belang dit zorgvuldig tussen corporaties in te richten.

Kernboodschap communicatie

'We gaan het makkelijker en aantrekkelijker maken om van een grote woning naar een kleine woning te verhuizen. Dat gaan we doen met een set aan maatregelen, zoals tegemoetkomingen in de nieuwe huurprijs en verhuiskosten, en door begeleiding en hulp. Hierdoor wordt het voor mensen die wel willen verhuizen, maar er tegenop zien, gemakkelijker. De woningen die zij achterlaten komen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen. Met dit alles brengen we de doorstroming op gang. En dat is nodig, want ook in onze regio zit de woningmarkt vast.'

- Een nieuwe woning, betekent een nieuwe woonlasten. Als u een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) achterlaat en kleiner gaat wonen (maximaal 3 kamers), worden de energielasten meestal lager. De corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek betalen daarnaast een deel van uw nieuwe huurprijs. Dit betekent dat uw **netto huur maximaal € 50 hoger** wordt. U vraagt deze maximale huursprong aan op de website van uw woningcorporatie, bij uw verhuurmakelaar of wooncoach.²

Actiepunten (verkort overzicht)

Els/Liza	• 12 december: PWG directeurenoverleg – akkoord op maatregel
Els/Strategisch adviseurs/Liza	• 10 december: PWG beleidsoverleg – bespreken addendum huurbeleid
Liza	• 16 december: eerste overleg verhuur/wooncoach/gebruikers Woningnet voor implementatie maatregel
Managers wonen/huurders	• Tussentijd: interne afstemming (indien nodig) tussen managers en rest MT
Regio/Liza	• Vóór 24 december: indienen subsidieaanvraag provincie
Els/Strategisch adviseurs/Liza	• Toevoeging huurcontract (in relatie tot werkwijze)

² De daadwerkelijke werkwijze moet nog afgestemd worden.

7 à 8 extra huishoudens geholpen in Eemnes?

Laten we stapsgewijs proberen zo concreet mogelijk te maken wat dit voor Eemnes betekent, met het besef dat dit gemiddelde en modelmatige aantallen zijn:

- De maatregelen hebben 8 verhuizingen in Eemnes opgeleverd. Laten we stellen dat bij 5 van de 8 de maatregelen werkelijk doorslaggevend waren en daarmee verder rekenen.
- Deze 5 verhuizingen werden mogelijk door 5 vrijkomende kleinere sociale huurwoningen waar de VGNB-huurders voor in aanmerking kwamen; het begin van onze verhuisketen.
- Zonder maatregelen zouden deze 5 kleine woningen vooral starters hebben geholpen. Uitgaande van de Amersfoortse verhuisketenlentes zouden er gemiddeld 7,5 huishoudens zijn geholpen (5 x 1,5, zie het kader hierboven). Mét maatregelen zijn dit er gemiddeld niet 7,5, maar 15 (5 x 3,0). Aanzienlijk meer doorstromers dus.
- Daardoor zijn er dus 7,5 *extra* huishoudens geholpen – die we niet kennen – ten opzichte van de situatie zonder doorstroommaatregelen.

Nota bene: dit is niet enkel het effect van de maatregel VGNB, maar van het totale pakket.

3.5 Conclusie: een positief resultaat

Het bevorderen van de doorstroming in Eemnes is voor de gemeente en de Alliantie geen doel op zich, maar een middel om meer woningen beschikbaar te krijgen, zodat meer huishoudens in Eemnes een passende woning kunnen vinden.

De cijfers en ervaringen uit 2022 laten in dat opzicht een positief resultaat zien. De inzet van de wooncoach die huurders voorrang (VGNB) en woonlastengewenning kunnen bieden, met een verhuispremie in het verschieft, werpt duidelijk vruchten af. Ook het vrijblijvend kunnen bezichtigen lijkt daarbij te helpen: mensen krijgen een betere indruk van wat een nieuwe woning kan bieden. De combinatie van deze factoren (b)lijkt vaak het zetje dat huurders in beweging brengt, die anders nog (lang) in hun woning waren blijven wonen.

De wooncoach weet met persoonlijke aandacht en advies de juiste mensen op de juiste manier iets te bieden. Vooral de VGNB-voorrang lijkt daarbij een grote bijdrage te leveren, het kan het proces tot een verhuizing versnellen:

Wooncoach: “Het ging heel snel en er was veel te regelen. Daarna kwam het besef bij de huurder dat ze heel veel geluk heeft gehad.”

Kosten versus opbrengsten

Het is aan de partijen in Eemnes de afweging te maken of de inzet in tijd en geld opweegt tegen de resultaten. Wij durven te stellen dat de balans positief uitslaat als we kijken naar de maatschappelijke opbrengst van de VGNB-huurders die sneller een woning kunnen vinden die past bij hun levensfase, inclusief besparing op de WMO-kosten.

En uiteraard de extra verhuizingen die ‘daarachter’ plaatsvinden en de huishoudens die daarmee zijn geholpen. Hoe vaker het lukt om ruim wonende huishoudens te verleiden om door te stromen en op die manier ruime woningen vrij te spelen, des te minder grote woningen er bijgebouwd hoeven te worden voor gezinnen. In plaats daarvan kan kleiner en goedkoper

gebouwd worden, met minder ruimtebeslag en kosten. We durven te stellen dat dat een bedrag van een kleine €2.000 per verhuizing waard is⁶.

3.6 Aanbevelingen: door met doorstroompakket

In het licht van bovenstaande conclusies is het niet verrassend dat de algemene aanbeveling is om door te gaan met deze doorstroommaatregelen. Specifiek kunnen we daar aan toevoegen:

- **Houd vooralsnog het gehele pakket intact**

De ervaring is namelijk dat voor veel huishoudens ‘het hele plaatje moet kloppen’ voor ze de stap wagen te verhuizen. Dat betekent zowel de persoonlijke benadering van een wooncoach, een aantrekkelijk en bereikbaar aanbod (VGNB, inclusief het bezichtigen van woningen), en een beperkte financiële achteruitgang (verhuiskostenvergoeding en woonlastenwenning).

- **Blijf online en offline reclame maken voor de regelingen**

Huurders weten niet zomaar en allemaal van de mogelijkheden af. Communicatie via verschillende kanalen, mond-op-mondreclame en het laten zien van successen is en blijft dus van belang.

- **Overweeg de leeftijdsgrens voor de wooncoach verder te verlagen of te laten vervallen**

De leeftijdsgrens was 65-plus en is gaandeweg al verlaagd naar 55-plus. Logischerwijs zijn vooral senioren gebaat bij hulp en begeleiding, maar wellicht zijn er jongere (al dan niet kwetsbare en digitaal beperkte) huurders die net zo goed hulp nodig hebben bij het zoeken naar een beter passende woning.

- **Verken hoe de ‘niet-doelgroep’ gestimuleerd kan worden**

Mede dankzij de mond-op-mondreclame wordt de wooncoach ook benaderd door huishoudens die niet, niet meer of nog niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Als zij geholpen kunnen worden heeft dat echter net zo goed een positief effect op de doorstroming in Eemnes. De ‘potentie’ aan ruim wonende (seniore) huishoudens in de koopsector is minstens zo groot en deze wordt alleen maar groter. Een wooncoach heeft in de vrije markt (nog) niet zo veel te bieden als in de sociale huur, maar het is het verkennen waard welke regelingen in koop, middensegment en vrijesectorhuur mogelijk zijn. Te denken valt aan een wooncoach, verhuispremie, of afspraken met ontwikkelaars over voorrang voor doorstromers in de nieuwbouw.

⁶ Ter vergelijking: de gemiddelde stichtingskosten van één sociale huurwoning bedroegen volgens Aedes in 2022 € 196.500 euro.