Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Beleid leefomgeving
Account, Beleid Sociaal domein

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
318069-2025:520382	318069-2025	1	F. Wennink en A. Veenstra
datum	**telefoon**	**fax**	**e-mail**
4 november 2025	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Beantwoording Motie Seniorenmakelaar

Geachte leden van de raad,

Tijdens de begrotingsvergadering van 11 november 2024 heeft u de motie "Seniorenmakelaar inzake advisering en ondersteuning op de woningmarkt voor senioren" aangenomen. In deze motie verzoekt u het college om de mogelijkheden te onderzoeken voor het aanstellen van een seniorenmakelaar, in samenwerking met de woningcorporaties.

In juni van 2025 heeft u een brief ontvangen over de toenmalige stand van zaken. Via deze brief beantwoorden wij uw aangenomen motie en doen wij een voorstel om de doorstroom op de woningmarkt en het passend wonen (voor senioren) te bevorderen.

<u>Passend wonen als breder thema</u>
Hoewel de motie specifiek gericht is op het, in overleg met woningcorporaties, aanstellen van een seniorenmakelaar ter bevordering van de doorstroom op de woningmarkt, is uit gesprekken met de woningcorporaties en welzijn gebleken dat het vraagstuk breder is. De noodzaak tot doorstroming betreft de gehele woningvoorraad en raakt meerdere doelgroepen. Daarbij blijkt dat de doorstroming wordt belemmerd door structurele factoren in het verhuisproces zelf, zoals praktische, financiële en emotionele drempels. Het aanstellen van een seniorenmakelaar wordt daarom op dit moment niet gezien als een passende of effectieve oplossing.

Passend wonen betekent dat inwoners, – ongeacht leeftijd –, kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun levensfase, fysieke mogelijkheden en financiële situatie. Doorstroming is essentieel om de woningmarkt in balans te houden. Wanneer mensen te lang in een woning blijven die niet meer aansluit bij hun behoeften, ontstaan knelpunten in andere segmenten van de markt. Daarom zetten we in op een integrale benadering waarbij ondersteuning, bewustwording en maatwerk niet alleen beschikbaar zijn voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen die baat hebben bij een verhuizing naar een meer passende woning. Deze bredere aanpak draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad en sluit aan bij onze ambitie om wonen in Emmen voor iedereen toegankelijk en passend te maken.

Inzet op verschillende opgaven door het gehele proces

Het college adviseert om een bredere en meer procesgerichte aanpak te hanteren. Wij stellen voor om in plaats van nu het inrichten van één specifieke functie, in te zetten op het wegnemen van belemmeringen die zich voordoen gedurende het gehele verhuisproces. In eerste instantie richten we ons op het proces rondom sociale huurwoningen, waar de eerste knelpunten zichtbaar zijn geworden: van inschrijving bij Thuiskompas tot het daadwerkelijk realiseren van een verhuizing. De inzet van een dergelijke functie zoals een doorstroomcoach/consulent wordt op termijn meegenomen als onderdeel van deze procesgerichte benadering. De knelpunten die naar voren zijn gekomen betreffen:

- Bewustwording: een belangrijk knelpunt is de beperkte bekendheid onder inwoners met het inschrijfsysteem van Thuiskompas. Veel mensen weten niet dat inschrijving noodzakelijk is en dat er (lange) wachttijden zijn voor passende huurwoningen. We zetten ons daarom eerst in op gerichte communicatie rondom inschrijven bij Thuiskompas;
- Digitale en financiële vaardigheden: senioren en andere doelgroepen ervaren vaak belemmeringen op het gebied van digitale vaardigheden. Er wordt gekeken hoe en door wie deze inwoners ondersteund kunnen worden;
- Emotionele drempels: voor veel senioren speelt er een emotioneel aspect bij het verhuizen;
- Praktische ondersteuning, zoals verhuisservice en ontspullen. Er is behoefte aan een gezamenlijke aanpak rondom verhuizen i.r.t. verhuisservice en ondersteuning bij ontspullen;
- Gebruik maken van elkaars woningaanbod: bij doorstroom georganiseerd vanuit woningcorporaties wordt nog veel naar eigen woningvoorraad gekeken. De woningcorporaties kunnen meer gebruik maken van elkaars woningaanbod en dit kan effectiever ingericht worden.

Brede inzet op doorstroming vraagt keuzes en gemeentelijke regie

Als we doorstroming écht willen bevorderen, is het van belang dat we niet alleen inzetten op sociale huur, maar ook aandacht besteden aan andere segmenten van de woningmarkt. Als vervolgstap moeten we op termijn ook het proces rondom koopwoningen onder de loep nemen. In dit segment spelen andere belemmeringen dan in de huursector, zoals financiering, verkoopbaarheid van de huidige woning en het vinden van een geschikte koopwoning. Deze gefaseerde aanpak om eerst naar het proces van doorstroming in de sociale huurwoningvoorraad te kijken en daarna naar de koopsector stelt ons in staat om gericht en effectief ondersteuning te bieden, zonder direct een nieuwe functie of loket in het leven te roepen. Dit sluit aan bij onze bredere visie op passend wonen en doorstroming, waarbij maatwerk en samenwerking met partners centraal staan.

Hier ligt een belangrijke verantwoordelijkheid bij ons als gemeente, zowel in de coördinatie als in het maken van strategische afwegingen en het uitrollen van een aantal zaken zoals beschreven in de twee paragrafen hierboven. Ook het financiële aspect zal voor een groot deel bij ons komen te liggen.

Voor het nu uit te voeren plan zijn de financiële consequenties nog niet volledig in beeld. Dit komt doordat de exacte invulling van rollen, taken en samenwerkingsvormen nog onderwerp van gesprek is.

Prestatieafspraken 2026

Het onderwerp wordt meegenomen in de Prestatieafspraken 2026 met de woningcorporaties en huurdersfederaties, zodat de gezamenlijke inzet op passend wonen, doorstroming en ondersteuning in 2026 verder wordt uitgewerkt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen de motie “Wonen in Emmen” hiermee als afgehandeld.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen

de gemeentesecretaris	de burgemeester
N.A. Plantinga	H.F. van Oosterhout