

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)	17
	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).



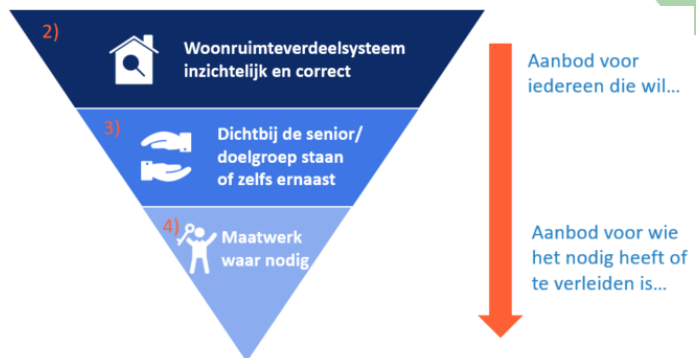
De kansen die er zijn, zijn onder te verdelen in vier aandachtsgebieden. Deze zijn opgenomen in het actieplan doorstroming (BO besluit 2022, bijlage 1), in navolging van het Rigo onderzoek.

Aandachtsgebieden:

1. Inzet op nieuwbouw
2. Woonruimteverdeling inzichtelijk en gecheckt
3. Optimale aandacht voor de senior/doelgroep met een verhuiscens
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 wooncoaches 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 verhuisketen 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 verhuisgeneigdheid 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 doorstromingsmaatregelen. 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 verhuiscapaciteit 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 verhuisbijdrage 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.

Huurskorting

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 huurskorting 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 Vechtstreek



Actieplan

doorstroming met besluit BO

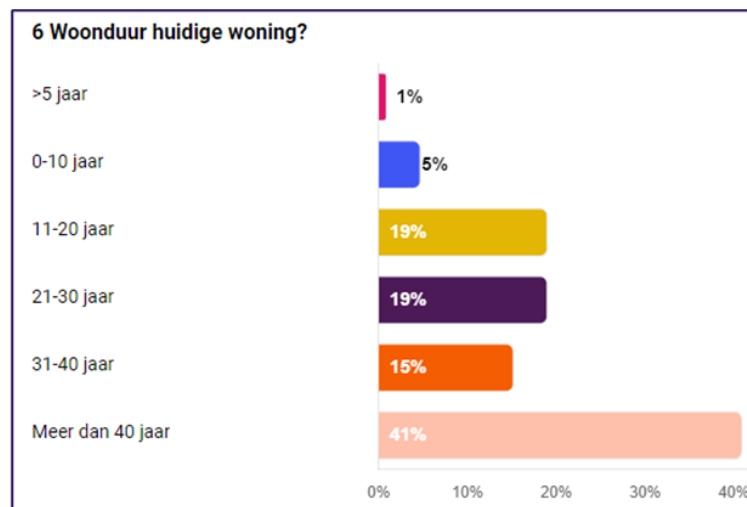
Bijlage 2: Data, resultaten van wooncoachenquêtes en doorstromingdatadashboard van De Alliantie

	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

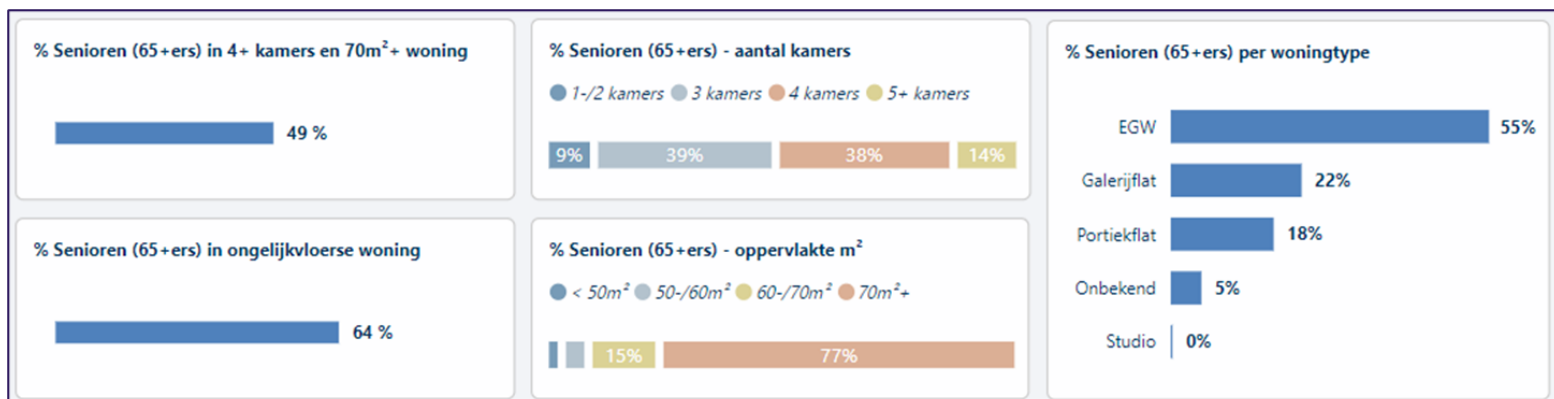
Bron: opgevraagd bij corporaties - 65+ in EGW per gemeente. Let op: onbekend = geboortedatum hoofdhuurder onbekend (veelal overgenomen woningen en langdurige contracten = hoogstwaarschijnlijk oudere huurders).

	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

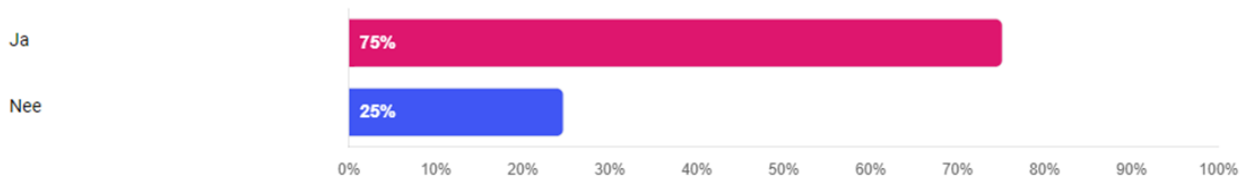


Bron: gesprekken wooncoaches (n=105)



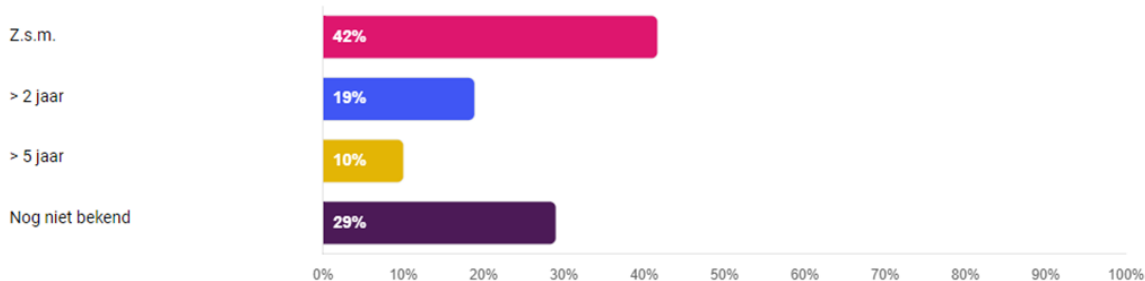
Bron: De Alliantie huurdersgegevens, regio G&V

17 Is bewoner verhuis geneigd?



Bron: gesprekken wooncoaches (n=105)

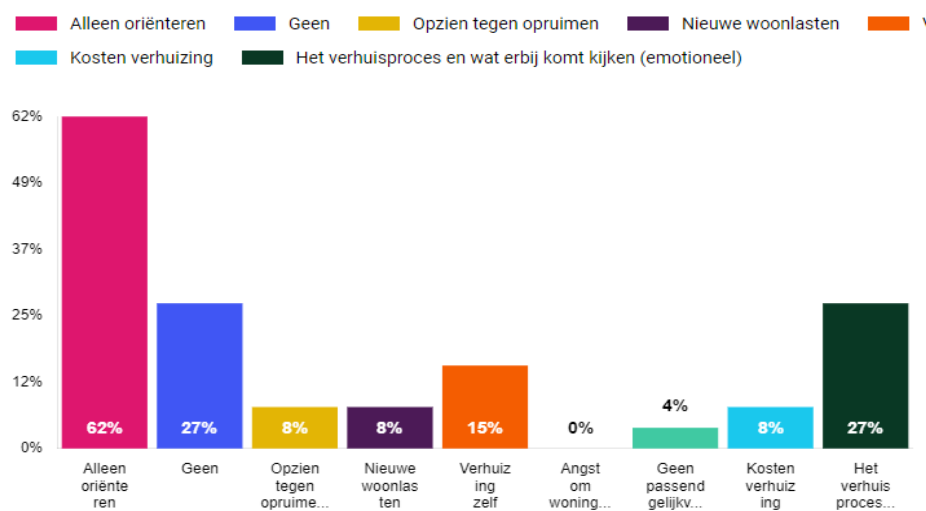
22 Verhuis geneigd, op welke termijn?



Bron: gesprekken wooncoaches (n=79)

19 Reden niet verhuis geneigd/belemmeringen verhuizing

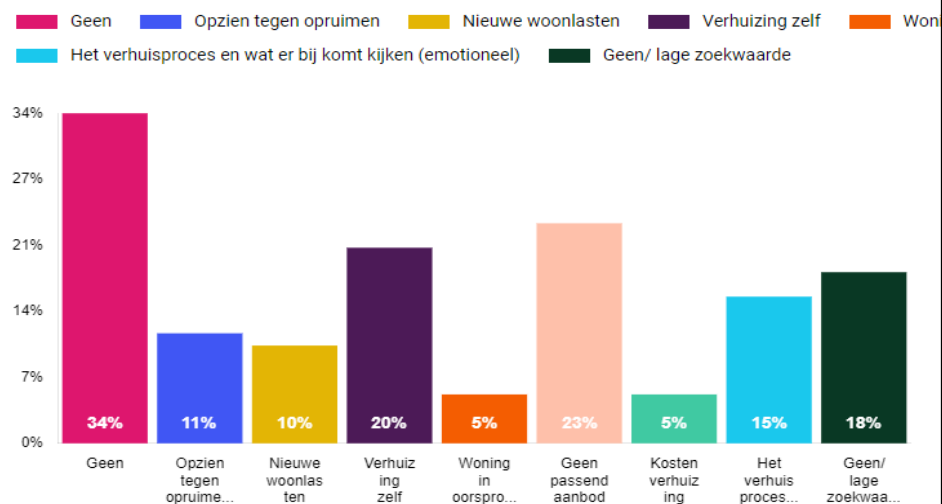
Meerdere antwoorden mogelijk



Bron: gesprekken wooncoaches (n=26)

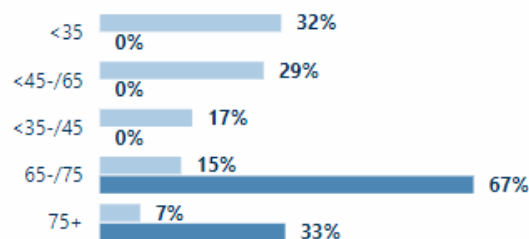
23 Belemmering voor verhuizing?

Meerdere antwoorden mogelijk

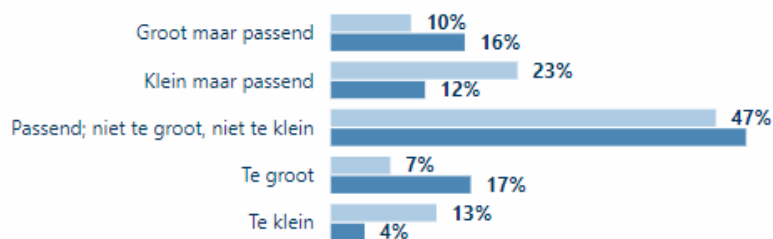


Bron: gesprekken wooncoaches (n=79)

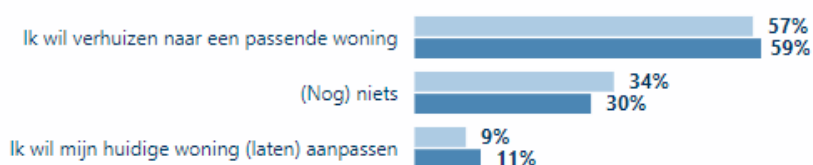
Huurders met een verhuishwens op basis van leeftijd



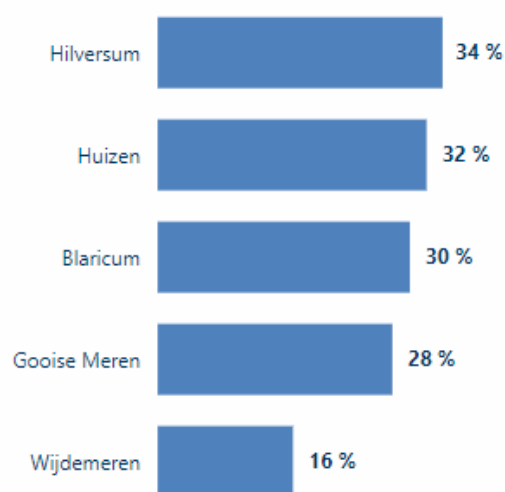
Grootte van de woning (mening huurder)



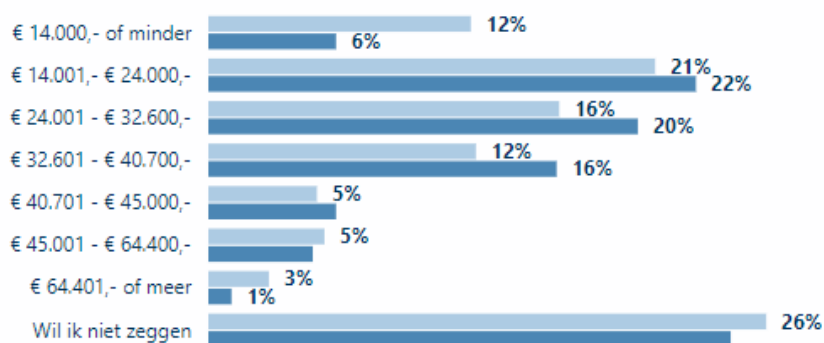
Verhuishwens (binnen 5 jaar)



% Verhuishwens



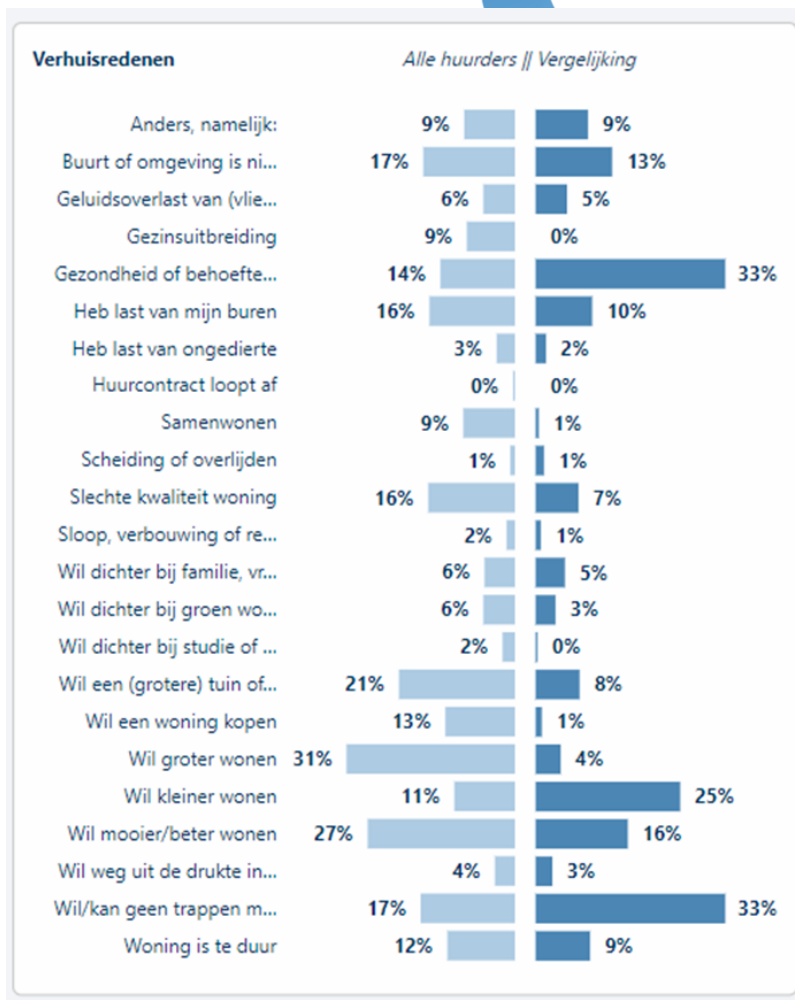
Huurders met een verhuishwens op basis van inkomen



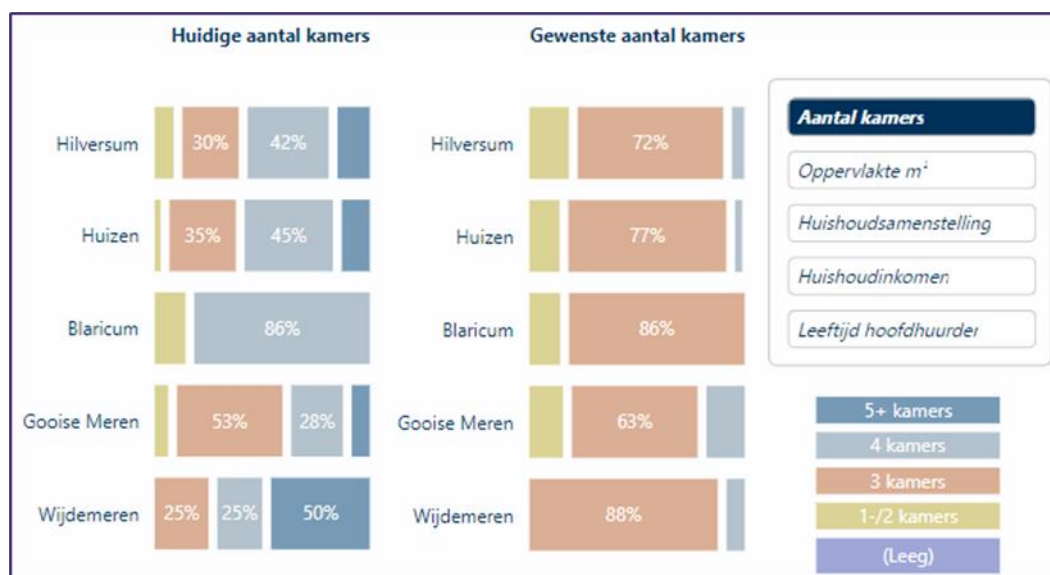
Het thema 'Verhuiskans' bestaat uit responses uit het tweejaarlijks huurdersonderzoek HiRA (2022/2023), gecombineerd met woning- en huurder gegevens uit deze periode.

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

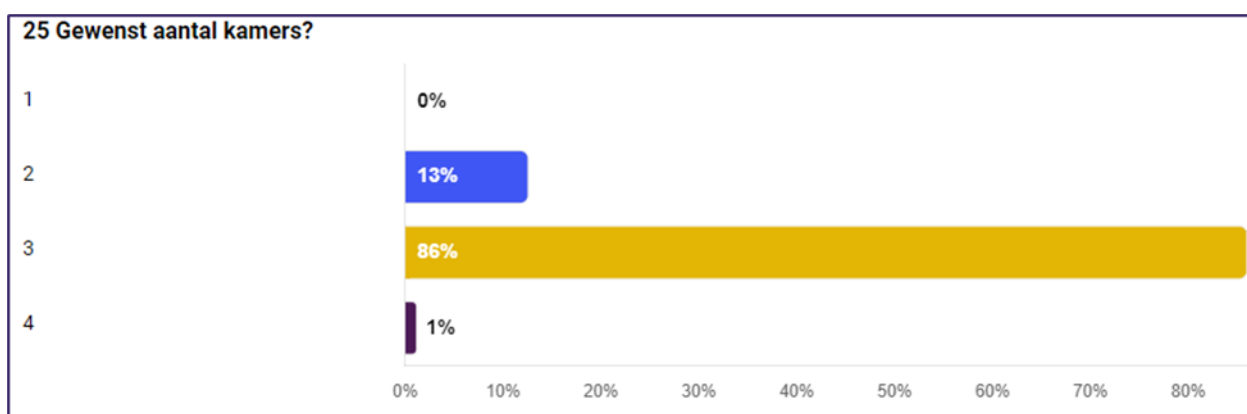
Bron: De Alliantie huurdersonderzoek HiRa (2022/2023), filter op regio G&V en leeftijd 65+, N = 1.707



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

Bijlage 4: Notitie besluit maximale huursprong



241203 Gevraagd
besluit maximale huu