Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	6 september 2022
Portefeuillehouder	Wethouder M. Breij
Documentkenmerk	18266-2022:170493 behorende bij zaak: 18266-2022
Bijlage(n)	B1. Evaluatie 65+ Verhuisvoordeel Zaanstreek-Waterland

Onderwerp: *Voortzetting pilot doorstroomregeling 65+ Verhuisvoordeel Zaanstreek-Waterland*

Aan de raad van Landsmeer,

In juli 2021 is de doorstroomregeling 65+Verhuisvoordeel gestart met acht gemeenten en acht corporaties in de regio Zaanstreek-Waterland. De pilot omvat een voorrangslabel '65+ Verhuisvoordeel' en het wegnemen van financiële drempels in de vorm van huurprijsbehoud na verhuizing en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. De pilot wordt als experiment op basis van de Huisvestingsverordening voor een jaar uitgevoerd. De partijen hebben de intentie om bij succes van de pilot meerjarig samen te werken. Uw raad wordt middels deze brief geïnformeerd dat de 65+ verhuisregeling wordt voortgezet.

De regionale aanpak dient meerdere doelen:

- Ouderen kunnen langer zelfstandig en meer naar wens wonen
- De achter te laten woning, naar verwachting vaak een eengezinswoning, komt vrij voor woningzoekende huishoudens
- Het leidt tot minder woongerelateerde zorgkosten voor ouderen en gemeenten

Afgesproken is om gedurende een jaar 150 sociale huurwoningen voor de regeling aan te bieden en deze naar rato van omvang van het woningbezit te verdelen over de deelnemende corporaties. Ook is afgesproken de regeling voor het eind van de looptijd te evalueren, zodat tijdig een besluit kan worden genomen over het vervolg.

De resultaten van de evaluatie hebben geleid tot de volgende voorstellen voor aanpassing van de samenwerkingsafspraken en de subsidieregeling:

1. Gemeenten en corporaties gaan samen door met de 65+-Verhuisvoordeel: de pilot met een jaar te verlengen en vóór 1 juli 2023 opnieuw de resultaten te bespreken.

- Het eerste jaar moet de regeling bij zowel gemeenten als corporaties als huurders op gang komen.
- De instrumenten voorrang en financiële prikkels blijken een zinvolle aanvullingen op wat woningcorporaties al doen voor ouderen op het vlak van maatwerk en directe bemiddeling. Een breed palet bereikt verschillende typen ouderen.
- De kracht van de regeling ligt ook in de regionale samenwerking. De regeling is eenduidig, wat de efficiëntie ten goede komt (bijvoorbeeld gezamenlijke communicatie en subsidieregeling voor alle gemeenten) en zorgt voor duidelijkheid bij woningzoekenden. Bovendien blijkt er boven verwachting meer binnen de regio, over gemeentegrenzen heen te worden verhuisd. Ook gemeenten waar weinig geschikt aanbod is profiteren mogelijk van de regionale samenwerking, omdat senioren op een gemakkelijke manier naar een gemeente kunnen verhuizen waar dat aanbod wel is.
- Vanuit de regiogemeenten is er nog voldoende budget om de verhuissubsidie te kunnen verschaffen.

2. Huurbehoud doelmatiger maken

- Dit door strakker te sturen op de achter te laten woning. Hoewel het grootste deel van de ouderen verhuist van een eengezinswoning of meergezinswoning met trap naar een gelijkvloerse woning is een derde van de senioren verhuisd vanuit een woontechnisch passende woning (appartement met lift). Hoewel ook de sociale omgeving van belang is om prettig oud te kunnen worden is het voorstel toch

om huurbehoud bij verhuizing van gelijkvloers naar gelijkvloers alleen nog toe te passen als de achter te laten woning groter is dan 70 m² (gbo) en minimaal vier kamers heeft.

- Huurders die niet in aanmerking komen voor huurbehoud kunnen uiteraard nog steeds gebruikmaken van de voorrang en de verhuissubsidie. Ook deze verhuizingen hebben meerwaarde, zo blijkt uit de evaluatie. Ouderen die van gelijkvloers naar gelijkvloers verhuisden kwamen meestal dichter bij hun sociale netwerk of bij voorzieningen te wonen. De verhuizingen dragen zo wel bij aan het langer zelfstandig wonen

3. De ambitie voor het tweede pilotjaar te verhogen tot een bandbreedte van 150 tot 300 aan te bieden woningen

- Het lukt de woningcorporaties om 150 woningen per jaar onder de regeling aan te bieden. Het voorstel is om voor het tweede pilotjaar een bandbreedte op te nemen van 150 – 300 woningen. Labeling van een woning voor de regeling leidt niet altijd tot een verhuizing onder de regeling. Het minimum wordt niet verhoogd; het kan nodig zijn andere groepen voorrang te geven op deze groep.

4. De ambtelijke kerngroep opdracht te geven de volgende adviezen nader te onderzoeken voor wat betreft:

De techniek:

- In de woonruimteverdeelsystemen is geregeld dat woningzoekenden met lagere inkomens niet kunnen reageren op woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens[1]. Dit terwijl huurbehoud wordt aangeboden. Dit betekent dat woningzoekenden met hogere inkomens op alle woningen met het voorrangslabel kunnen reageren en woningzoekenden met lagere inkomens maar op een deel. Uitgezocht wordt of en hoe dit aan te passen is.
- Zoals gezegd laat de evaluatie zien dat de huurkorting die woningcorporaties geven gemiddeld ruim lager is dan het verschil tussen de oude huur en streefhuur van vrijkomende woningen. Maar die effecten zijn er niet bij alle woningcorporaties en kan hen ervan weerhouden om meer kwalitatief goede woningen en nieuwbouwwoningen aan te bieden. Onderzocht wordt of er een manier van verevening mogelijk is tussen woningcorporaties.
- De mogelijkheid voor automatische aanmelding voor de doelgroep in WoningNet (zoals in Woonmatch nu al gebeurt) bespreken.
- Het subsidieformulier aanpassen, zodat ondertekend kan worden met DigiD. Ook na deze aanpassing blijft het actief aanbieden van ondersteuning bij het invullen van het subsidieformulier belangrijk. Onderzoeken of dit reeds goed is belegd binnen gemeenten en corporaties en zo niet, wat hiervoor nog nodig is.

De communicatie:

- Zorgen dat iedere 65+-er in een corporatiewoning in de regio de regeling kent. Dus: een campagne voor meer en beter gerichte communicatie en die periodiek te herhalen.
- Ouderen die met de regeling gaan verhuizen laten weten waar ze met welke vragen terecht kunnen. Voor veel ouderen is verhuizen een enorme stap en het vinden van een geschikte woning is slechts één uitdaging.

Het portefeuillebeleid van corporaties:

- Passend woonaanbod is voorwaardelijk voor het succes van de regeling. Complexen waar weinig belangstelling voor is nader op kwaliteit beoordelen. Zelfs met een aantrekkelijke regeling blijkt er voor sommige woningen bij senioren weinig belangstelling te bestaan. Ouderenhuisvesting is niet alleen een kwantitatieve, maar ook een kwalitatieve opgave. Zeker omdat de verhuisgeneigdheid bij ouderen in het algemeen laag is. Bij beperkte belangstelling is het goed de strategie voor het complex nader te bepalen, waarbij het de keuze is te zorgen voor een kwaliteitsimpuls of de woningen te labelen voor een andere doelgroep. Hiertoe een lijst van complexen in de regio op te stellen in de regio en in samenhang te onderzoeken of en hoe deze complexen een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen.

[1] Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens (verschillend al naar gelang leeftijd en huishoudensamenstelling) wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

Wat levert het op voor Landsmeer?

Het voortzetten van de 65+ verhuisregeling biedt huurders in de gemeente Landsmeer de mogelijkheid om aantrekkelijker van een grotere woning naar een kleinere en passendere woning te verhuizen. Deze mogelijkheid was er niet eerder in de gemeente Landsmeer; wij hebben niet een vergelijkbare regeling zoals Van Groot Naar Beter van Eigen Haard. In het 'Evaluatieverslag' staat beschreven dat twee huurders in Landsmeer gebruik hebben gemaakt van de regeling. Het voortzetten van deze 65+ verhuisregeling is een wenselijke en fijne toevoeging aan de mogelijkheden voor huurders in Landsmeer. De regeling vraagt geen extra investering van de gemeente.

Meetbare doelstellingen

In het tweede pilotjaar; van 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 is de ambitie om tussen de 150 en 300 woningen voor de regeling te labelen.

Monitoring/evaluatie

Gemeenten en corporaties monitoren ieder kwartaal de resultaten. Op basis daarvan wordt de regeling vóór juli 2023 geëvalueerd en op grond van deze evaluatie wordt besloten over het vervolg

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer