

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 253-251
Onderwerp	: Doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland 2021-2022
Portefeuillehouder	: Wethouder T. van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 2 maart 2021

Kennissenemen van

samenwerkingsafspraken en subsidieregeling doorstroming senioren Zaanstreek-Waterland 2021-2022.

Inleiding

Hierbij informeren wij u over samenwerkingsafspraken en de subsidieregeling gericht op doorstroming van senioren. De gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben in samenwerking met negen woningcorporaties en hun huurdersorganisaties een pilot ontwikkeld om senioren te stimuleren naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen, zodat zij meer naar wens wonen. Door deze verhuizingen komen er woningen vrij voor andere woningzoekenden. De pilot omvat een voorrangslabe senioren Zaanstreek-Waterland en het wegnemen van financiële drempels in de vorm van huurprijsbehoud na verhuizing en een tegemoetkoming in de verhuiskosten. De pilot is vanaf 1 juni 2021 van kracht en wordt als experiment op grond van de Huisvestingsverordening voor een jaar uitgevoerd. De partijen hebben de intentie om bij succes van de pilot meerjarig samen te werken.

Toelichting

Senioren ervaren drempels om te verhuizen

In Zaanstreek-Waterland neemt de vergrijzing toe en woningcorporaties in de regio huisvesten relatief veel ouderen. Een deel van de ouderen woont in een woning die niet goed bij hun levensfase past. Sommigen willen verhuizen naar een passende woning (gelijkvloers, kleiner, dichtbij voorzieningen, dichtbij sociaal netwerk). Toch blijkt dat ouderen niet verhuizen of pas verhuizen als gezondheid het niet anders toelaat. Redenen daarvoor zijn onbekendheid met het woningaanbod, opzien tegen het organiseren van een verhuizing en de kosten/woonlasten. Vaak hebben ouderen te maken met een huursprong: de nieuwe woning heeft een hogere huur dan de woning waar zij nu wonen.

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties starten een regionale aanpak om drempels weg te nemen

Om deze drempels weg te nemen starten de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad, negen corporaties en hun huurdersorganisaties in dit gebied een regionale aanpak om deze drempels weg te nemen. Deze aanpak leggen zij vast in de samenwerkingsafspraken doorstroomregeling senioren Zaanstreek-Waterland.

De regionale aanpak dient meerdere doelen

- Ouderen kunnen langer zelfstandig en meer naar wens wonen;
- De woningen die vrijkomen, vaak eengezinswoningen, kunnen worden benut door andere woningzoekenden;
- Het leidt tot minder woongerelateerde zorgkosten voor ouderen en gemeenten.

Doelstelling is om gedurende een jaar 150 sociale huurwoningen voor de regeling aan te bieden en deze te verhuren aan oudere doorstromers.

Corporaties labelen woning met een regionaal voorrangslabel

Deelnemende corporaties labelen levensloopgeschikte sociale huurwoningen speciaal voor deze verhuisregeling, zowel in seniorencomplexen als in gemengde complexen. Deze woningen zijn gelijkvloers, zonder trappen te bereiken en hebben doorgaans maximaal drie kamers. Het aantal van 150 woningen wordt verdeeld over de corporaties naar rato van de omvang van hun bezit, waarbij corporaties met bezit in meerdere gemeenten tevens letten geografische spreiding.

Woningzoekenden van 65 jaar en ouder die een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties in Zaanstreek-Waterland achterlaten en een huishoudinkomen hebben lager dan de inkomensgrens die de overheid jaarlijks vaststelt voor toewijzing van sociale huurwoningen krijgen voorrang op deze woningen.

De toegewezen woningen vallen onder de regionale voorrangsruijnte, waardoor er meer ruimte ontstaat voor voorrang aan woningzoekenden met een lokale binding.

Corporaties en gemeenten dragen bij aan het wegnemen van financiële drempels

Veel senioren wonen al lange tijd in hun woning en hebben daardoor een relatief lage huur. Bij verhuizing krijgen zij vaak te maken met een hogere huur dan zij gewend zijn, wat belemmerend werkt. Om deze belemmering weg te nemen is met de corporaties afgesproken dat senioren die verhuizen de huidige netto huurprijs kunnen 'meenemen' naar hun nieuwe woning, zodat zij niet worden geconfronteerd met een huursprong. De woningcorporaties bieden in ieder geval huurprijsbehoud aan huurders die in het eerste jaar met de doorstroomregeling verhuizen. De gemeenten ondersteunen deze huurders via een verhuissubsidie van € 1.000. De subsidieregeling wordt uitgevoerd door de gemeente Zaanstad. De effecten van deze financiële maatregelen zijn onderdeel van de evaluatie die gemeenten en corporaties binnen een jaar gezamenlijk maken, zodat zij kunnen besluiten over het vervolg.

Huurders kunnen hulp krijgen bij het zoeken van een woning

Huurders kunnen zelf zoeken via Woningnet, maar voor wie dat niet kan wordt hulp geboden door de corporaties. Het kan gaan om voorlichting, hulp bij aanmelding of reageren op woningen.

Financiële en Juridische consequenties

Het project doorstroming senioren is opgenomen in de begroting 2020 van Zaanstreek-Waterland en het concept jaarplan/begroting 2021 van Zaanstreek-Waterland. Er is een bedrag van € 325.000 gereserveerd voor maatregelen om de doorstroming van senioren te bevorderen, waarvan de helft vanuit het budget voor regionale samenwerking en de helft via subsidie van de provincie Noord-Holland. Voor het pilotjaar 1 juni 2021 – 1 juni 2022 wordt nu eerst € 150.000 ter beschikking gesteld voor de verhuissubsidie, €75.000 via inzet van het budget regionale samenwerking en € 75.000 via subsidie van de provincie. Na evaluatie wordt besloten over het vervolg. De intentie van de partijen is om meerjarig samen te werken. De woningcorporaties dragen de kosten van huurdering van de nieuw betrokken woning.

Een experiment op grond van de Huisvestingsverordening kan maximaal 2 jaar duren en mag per jaar maximaal 10% van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn betreffen (artikel 2.4.2). De opzet, doel en inhoud, toepassingsbereik, tijdsduur, wijze van begeleiding en evaluatie van het experiment is beschreven in de Samenwerkingsovereenkomst. Er wordt naar schatting 7% van de toe te wijzen woonruimte gebruikt voor deze pilot. Dit is minder dan het gestelde maximum van 10%.

Aanpak/uitvoering

- Gemeenten en woningcorporaties maken gezamenlijk een communicatieplan om de nieuwe regeling onder de aandacht te brengen;
- De gemeenten in Zaanstreek-Waterland maken op hun website de subsidieregeling kenbaar, met doorverwijzing naar de website van de gemeente Zaanstad;
- De gemeente Zaanstad voert de subsidieregeling uit voor alle gemeenten in Zaanstreek-Waterland die bij deze pilot betrokken zijn;
- Gemeenten en corporaties monitoren ieder kwartaal de resultaten en zorgen voor een evaluatie op bereiken van het gestelde doel.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester