

**Aan**

De gemeenteraad van Zoetermeer

**Zaakid**

2025-050114

**Van**

Het college/ Wethouder Weerwag

**Datum**

9 april 2025

**Onderwerp**

Memo raad, Afdoening motie 2406-25 CU SGP 'Van groot naar beter'

**Bijlagen**

3

Tijdens de raadsvergadering van 24 juni 2024 is [motie 2406-25 'Van groot naar beter'](#) aangenomen. Het college is daarmee verzocht:

- Een pilot te starten met het inzetten van verhuispremies.
- In samenwerking met de corporaties een pilot te starten met woonlastengewenning.
- Deze pilot te evalueren en de uitkomsten voor het voorjaarsdebat van 2025 met de raad te delen.
- De kosten hiervan te dekken uit het Fonds 2040.

**Uitvoering motie**

Op basis van onderzoek naar de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen wordt de motie gedeeltelijk uitgevoerd, temeer omdat reeds bestaande maatregelen al een deel het beoogde ondervangen. Daarnaast is inmiddels gestart met de inzet van een extra seniorenmakelaar om zo meer doorstroming van 'empty-nesters' uit grote woningen te realiseren. Deze motie zien we ook als een aanmoediging om de route te verkennen voor de aanstelling van een derde seniorenmakelaar, waarvoor we dekking zullen zoeken bij het in deze motie genoemde Fonds2040. Hieronder per beslispoint een inhoudelijke toelichting.

**1. Pilot met verhuispremies**

Het verstrekken van een vergoeding bij doorstroming vanuit een grote woning wordt al jaren op maat ingezet via de seniorenmakelaars. Zij beoordelen wat er nodig is om een huishouden te helpen om de verhuisbeweging te kunnen maken. Dat kan financiële ondersteuning zijn, het organiseren van fysieke hulp bij de verhuizing of een combinatie van beiden.

Het aanvullend opzetten van een bredere subsidieregeling vanuit de gemeente wordt gezien als een weinig effectief middel<sup>1</sup>. Verhuiskostenvergoedingen worden gewaardeerd door doorstromers, maar zijn niet de reden dat zij doorstromen. Het wordt gezien als een extraatje, niet als een noodzaak. Aanbieden van een verhuispremie via een subsidieregeling is daarbij een relatief duur middel dat weinig extra verhuisbewegingen oplevert en dus niet effectief is om doorstroming te stimuleren. De mogelijkheid om financiële knelpunten op te lossen ondersteunt het proces wel aanzienlijk.

Om extra doorstroming 'van groot naar beter' te realiseren is vooral de persoonlijke begeleiding essentieel. Dit wordt bevestigd in de enquêtes die in de afgelopen jaren zijn afgenomen onder de huishoudens die via de seniorenmakelaar zijn verhuisd. Op dit moment hebben de seniorenmakelaars Zoetermeer een bestand

---

<sup>1</sup> Zie bijlage I: toelichting over de inzet van het instrument verhuispremie

van ruim 200 huurders met een potentiële verhuishwens. Dit aantal groeit per week met gemiddeld 5 huishoudens. Om aan deze toenemende vraag te kunnen voldoen is eind 2024 een tweede seniorenmakelaar gestart. Deze maatregel is naar verwachting meer effectief dan de inzet van extra financiële impulsen. Prognose is dat er komend jaar minimaal 30% extra doorstromingen<sup>2</sup> vanuit grote schaarse woningen worden gerealiseerd (ca. 20 verhuizingen), mits er voldoende geschikt woningaanbod is.

Met het oog op het effectief inzetten van de gemeentelijke financiële middelen wordt de huidige werkwijze gecontinueerd om via de seniorenmakelaars, alleen waar nodig, een financiële bijdrage te verstrekken (maatwerk). Omdat we eerst de impact willen afwachten van de extra seniorenmakelaar, wordt er nu geen aanvullende pilot opgestart met een bredere regeling voor een verhuispremie.

## *2. Pilot woonlastengewenning*

Het aanbieden van een huur- of woonlastengewenningsperiode (tijdelijke huurkorting) is alleen effectief voor een kleine groep huurders die geen recht op huurtoeslag heeft.

Het starten van een pilot met 'woonlastengewenning' is op dit moment niet uitvoerbaar gebleken. De woningcorporaties verlenen hier momenteel geen medewerking aan, mede omdat dit zeer beperkte impact heeft op het realiseren van extra doorstromingen<sup>3</sup>.

De woningcorporaties geven hierbij ook aan eerst de impact te willen afwachten van de inzet van de extra seniorenmakelaar.

## *Voldoende woningaanbod*

Onderzoek<sup>4</sup> wijst uit dat beschikbaar, aantrekkelijk en betaalbaar woningaanbod de belangrijkste stimulans is voor deze doelgroep om te verhuizen. Zonder dit aanbod hebben andere stimuleringsmaatregelen weinig zin.

Zoetermeer heeft een ambitieus woningbouwprogramma, waarbij vooral ingezet wordt op geschikte woningen voor senioren in zowel huur- als koopsegment. Senioren verhuizen graag naar deze nieuwbouw in de buurt van voorzieningen. Bij de oplevering van nieuwbouw van corporatiehuurwoningen vinden veel extra doorstromingen via de seniorenmakelaar plaats. Veel doorstroomkandidaten wachten nu nog af tot zo'n nieuwbouwwoning beschikbaar komt. We verwachten daarom dat we met de inzet van de extra seniorenmakelaar komende jaren meer doorstromingen 'van groot naar beter' kunnen realiseren.

## *3. Evaluatie*

Jaarlijks evalueert de stuurgroep seniorenmakelaars de resultaten. Bijgaand sturen wij u ter informatie de rapportage van 2024 mee.

In het geplande nieuwbouwprogramma worden veel woningen gebouwd die geschikt zijn voor senioren. Hierdoor zal de vraag naar begeleiding door de seniorenmakelaars verder toenemen. We verwachten dat de beschikbare arbeidscapaciteit van de seniorenmakelaars de beperkende factor wordt om aan deze vraag te voldoen. De structurele inzet van een derde seniorenmakelaar kan veel waarde toevoegen om meer doorstroming op gang te brengen. Dit nemen we eind 2025 mee in de evaluatie.

## *4. Dekking kosten*

---

<sup>2</sup>Zie bijlage II: Rapportage seniorenmakelaars 2024. In 2024 zijn totaal 66 huishoudens doorgestroomd, waarvan 52 uit een grote woning.

<sup>3</sup> Zie bijlage I : toelichting over de inzet van het instrument huur- of woonlastengewenning.

<sup>4</sup> Zie bijlage III: bronvermelding naar diverse onderzoeken van RIGO en Platform 32 over stimuleren van doorstroming.

De kosten van de seniorenmakelaars worden voor 50% gefinancierd door de gemeente en voor 50% door de drie Zoetermeerse woningcorporaties. De gemeente heeft hiervoor een structureel budget begroot (2025: € 115.000). Deze begroting gebaseerd op ca. 80 verhuisbewegingen en dekt de kosten van de arbeidscapaciteit en de stimuleringsmaatregelen. Aanvullende dekking is op dit moment nog niet noodzakelijk. Eind 2025 evalueren we deze inzet en indien nodig zullen we een verzoek voor aanvullende middelen indienen bij de volgende perspectiefnota.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Karen Scherjon

Telefoon : +31793469335

E-mailadres : E.K.Scherjon@zoetermeer.nl

## **BIJLAGE I:**

### **Toelichting: impact verhuispremie en huurgewenning op doorstroming**

#### **1. Impact verhuispremie**

Hoewel een verhuispremie een extra stimulans kan zijn om te verhuizen, is niet aangetoond dat dit middel effectief is om zo ook éxtra verhuisbewegingen te realiseren.

De seniorenmakelaars ervaren dat de verhuiskosten niet de grootste belemmering zijn om te verhuizen. Het gaat vooral om de persoonlijke begeleiding om een woning te vinden en de hulp rondom de verhuizing te organiseren. Niet elk huishouden heeft hierbij ook financiële ondersteuning nodig. Waar nodig wordt nu al een éénmalige financiële tegemoetkoming (als zijnde een 'verhuispremie') effectief ingezet om een knelpunt rondom de verhuizing op te lossen.

Om een grotere groep 'empty-nesters' te bereiken en te stimuleren om te verhuizen zou een gemeentelijke subsidieregeling ingezet kunnen worden. Het opzetten van een subsidieregeling brengt relatief veel organisatiekosten met zich mee, waarmee als snel minimaal €75.000 gemoeid is, exclusief de verstrekte subsidiebedragen. Ook wijst onderzoek uit dat het aanbieden van zo'n subsidieregeling niet leidt tot veel éxtra verhuizingen. Hierbij komt ook naar voren dat het wel als onderdeel van een pakket aan maatregelen van toegevoegde waarde kan zijn.

#### *Subsidieregeling 'doorstroompremie' Den Haag*

Den Haag kent nog geen seniorenmakelaar in een samenwerkingsverband met de Haagse woningcorporaties. In de periode 2021 t/m 2023 is Den Haag gestart met een gemeentelijke subsidieregeling als 'doorstroompremie' aan huishoudens die doorstroomden vanuit een grote sociale huurwoning (4 of meer slaapkamers en 80m<sup>2</sup> GBO) naar een kleine gelijkvloerse woning. De gemeente is gestopt met deze subsidieregeling omdat deze niet voldoende impact had op het vrijspelen van extra woningen. Mogelijk omdat de voorwaarden te beperkend waren. Men kreeg ook de indruk dat het vooral huishoudens aantrok die toch al van plan waren te verhuizen, maar nu ook aanspraak konden maken op een extra financiële bonus.

#### *Conclusie*

Binnen de huidige werkwijze van de seniorenmakelaar kan een vergoeding verstrekt worden als financiële bijdrage in de verhuiskosten. Hierbij worden de financiële middelen gericht ingezet: alleen daar waar nodig om een verhuizing tot stand te laten komen. Zo wordt voorkomen dat er een verhuispremie wordt verstrekt aan huishoudens die financieel draagkrachtig genoeg zijn en zonder deze premie ook verhuisd zouden zijn.

#### **2. Impact huurgewenning**

Huurgewenning is een middel om tijdelijk korting op de huur te geven, die in stappen wordt afgebouwd. De huurder went zo gefaseerd aan een hogere huur of woonlasten. Zo'n huurgewenningsperiode kan op korte termijn enige verlichting kan bieden aan de huurder.

Onderzoek wijst uit dat de toepassing van huurgewenning maar een zeer beperkte impact heeft op het realiseren van éxtra verhuisbewegingen. Als voornaamste redenen worden gezien:

- *Geen structurele verandering*  
Een huurgewenningsperiode adresseert niet de onderliggende problemen van de doorstroming op de woningmarkt: het tekort aan geschikte woningen voor senioren en de lange wachtlijsten. Zonder structurele veranderingen blijft de doorstroming beperkt ongeacht de stimuleringsmaatregelen die worden ingezet.
- *Tijdelijkheid en onzekerheid*  
De tijdelijkheid is ook een nadeel, omdat de huurder na deze periode de volledige hogere huur moet betalen. Dit kan leiden financiële onzekerheid bij de huurders, omdat deze doelgroep qua inkomen er in de toekomst vaak eerder op achteruit gaat dan vooruit. Huurders ervaren deze tijdelijke huurkorting daarom ook niet als de 'stimulus' om de stap naar verhuizen te nemen.
- *Beperkte doelgroep*  
Daarnaast heeft maar een beperkte doelgroep baat bij een huurkorting; namelijk alleen huurders die géén huurtoeslag ontvangen. Huurders die wél voor huurtoeslag in aanmerking komen ontvangen namelijk ook méér huurtoeslag over de hogere nieuwe huur, waardoor de woonlasten slechts beperkt stijgen.
- *Administratieve last*  
Huurgewinning zou als een korting op de huur doorgevoerd moeten worden in de huuradministratie van de woningcorporaties. Dit proces vergt veelal handmatige aanpassingen in de huuradministratie, waardoor een extra administratieve last ontstaat voor de corporaties.

#### *Conclusie*

Omdat het instrument huurgewinning maar zeer beperkte impact heeft om hiermee extra verhuisbewegingen te realiseren, lijkt dit geen effectieve maatregel. De drie woningcorporaties in Zoetermeer adviseren hier ook negatief op, mede omdat de uitvoering voor hen administratief complex is. Deze maatregel als extra instrument inzetten om extra doorstroming te realiseren is daarom op dit moment niet haalbaar.

## **BIJLAGE II: Bronvermelding**

[Platform 31-Werken aan doorstroming vansenioren-2023.pdf](#)

[Platform 31 Een nieuw \(t\)huis - Stimuleren van doorstroming van senioren op de woningmarkt-2022.pdf](#)

[Platform31-Oplossingen om doorstroming van particuliere woningeigenaren te stimuleren](#)

[Platform31-Doorstroming-Senioren-2021.pdf](#)

[NOS\\_Ouderen verhuizen niet en houden doorstroming woonmarkt tegen: 'Maar waar moet ik heen?'](#)

[Ouderen helpen verhuizen en laten doorstromen](#)

[RIGO-Door met doorstroming in Amersfoort?](#)

[Volkshuisvesting Nederland-Pilot Amersfoort stimuleert doorstroming op de woningmarkt](#)