



# Tussenevaluatie pilot Doorstroompakket

Regio Gooi en Vechtstreek



# Tussenevaluatie pilot Doorstroompakket



Regio Gooi en Vechtstreek

Datum 27 mei 2026

Opdrachtgever: PWG en Regio Gooi en Vechtstreek

Contactpersoon: Liza Collignon

Nadere inlichtingen: Perry Hoetjes; [perry.hoetjes@rigo.nl](mailto:perry.hoetjes@rigo.nl); 06 19 04 61 07

Projectnummer: P49940



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11  
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



# Inhoud

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting</b>                                   | <b>1</b>  |
| <b>1. De pilot</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>2 Gebruik van de maatregelen</b>                   | <b>4</b>  |
| 2.1 Gebruik van de regelingen                         | 4         |
| 2.2 Verhuisbijdrage                                   | 5         |
| 2.3 Maximale huursprong                               | 6         |
| 2.4 Wooncoaches                                       | 7         |
| 2.5 Impact van de maatregelen                         | 8         |
| 2.6 Verhuisketens                                     | 10        |
| <b>3 Wordt er meer verhuisd en passender gewoond?</b> | <b>12</b> |
| 3.1 Verhuizingen                                      | 12        |
| 3.2 Passend wonen                                     | 12        |
| <b>4 Wie verhuizen er wel en niet</b>                 | <b>13</b> |
| 4.1 Vooral 75-plusers verhuizen via de pilot          | 13        |
| 4.2 Waarheen wordt er verhuisd?                       | 14        |
| <b>5 Aandachtspunten en mogelijke verbeteringen</b>   | <b>16</b> |
| 5.1 Verhuisbijdrage aanvullen                         | 16        |
| 5.2 De maximale huursprong                            | 16        |
| 5.3 Verbreding van de pilot                           | 17        |
| 5.4 Communicatie en aanbod                            | 18        |

# Samenvatting

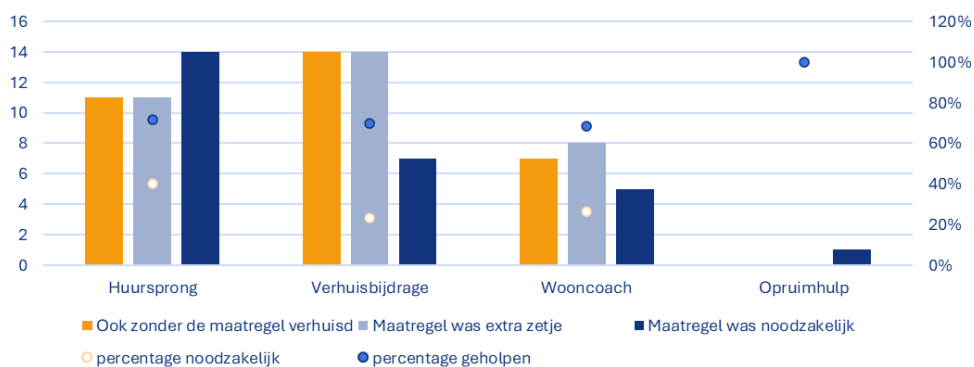
## Aantallen in het eerste jaar

- 84 huurders zijn via de pilot verhuisd.
- Een deel van hen kreeg enkel de verhuisbijdrage (20), een deel enkel de maximale huursprong (22), een deel beide (42). Een deel van de verhuisbijdragen is nog in behandeling.
- Na een jaar hebben 279 huurders via hun corporatie een 'vinkje aanstaan' in DAK.
- Met name 75-plussers verhuizen via de pilot.
- De belangrijkste verhuisredenen zijn de behoefte aan een kleinere woning (1), een gelijkvloerse woning (2), medische redenen (3) en een andere buurt (4).
- 75% van de verhuizingen vindt binnen de gemeente plaats, maar een kwart dus ook naar een andere gemeente.



## Waardering en belang van regelingen

- De meeste huurders zijn tevreden over de verhuisbijdrage (informatie en bedrag).
- Ook de maximale huursprong en informatie hierover worden goed gewaardeerd.
- De wooncoaches krijgen gemiddeld een rapportcijfer van 7,6 van de huurders.
- Als belangrijkste maatregel wordt de maximale huursprong door doorstromende huurders het vaakst genoemd: als 'noodzakelijk om te verhuizen' dan wel als 'extra zetje'.



## Meer verhuizingen, passender wonen?

- Het aandeel verhuizingen waar de pilot ‘om te doen is’ is gestegen van 5,4% vóór de pilot naar 7,4% na de pilot. We moeten echter nog voorzichtig zijn om deze stijging (geheel) toe te schrijven aan de pilot.
- In alle pilotverhuizingen wordt ‘van ruim naar kleiner’ verhuisd, per saldo een verbetering van de passendheid dus. De 279 ‘nieuwe vinkjes’ omvat 7% van de 5.500 ruim wonende 65-plussers in de regio. Er is dus nog meer potentieel, want hier staan 7.000 gelijkvloerse woningen geschikt voor senioren tegenover.

## Aandachtspunten en mogelijke verbeteringen

### Verhuisbijdrage

- Met het huidige tempo is de ‘pot’ voor verhuisbijdragen in september 2026 leeg. Voor voortzetting van de regeling zal dit moeten worden aangevuld.
- De impact van de verhuisbijdrage kan mogelijk groter zijn als huurders deze niet hoeven voor te schieten.
- Uit de enquête blijkt dat de aanvraag voor de bijdrage via het regionale platform beter kan.

### Maximale huursprong

- De lasten van de huursprong (en harmonisaties) zijn ongelijk verdeeld over de corporaties.
- De noodzaak van de maximale huursprong roept discussie op. Moeten we niet meer naar woonlasten kijken (inclusief huurtoeslag en energielasten)? Hebben huurders met een iets hoge inkomen de regeling wel nodig? Kan de maximale huursprong voor sommige groepen niet naar €100? En omgekeerd: in hoeverre zouden dit soort aanscherpingen ten koste gaan van de duidelijkheid en aantrekkelijkheid voor huurders?

### Verbreding van de pilot?

- Is het wenselijk de pilot ook toegankelijk te maken voor doelgroepen die nu niet aanmerking komen? Denk aan huurders met een hoge inkomen, huiseigenaren en particuliere huurders, of huurders jonger dan 65 die ook begeleiding kunnen gebruiken bij het vinden van een beter passende woning?
- De woningen binnen de pilot worden op basis van inschrijfduur toegekend, zonder voorrang. Een deel van de doelgroep ‘vist hierdoor achter het net’. Bijvoorbeeld omdat ze niet/korter staan ingeschreven dan de 75-plussers die nu vooral via de pilot verhuizen. Dit roept de vraag op of een voorrangregel als ‘van groot naar beter’ wenselijk is.
- Er zijn huurders die denken dat ze de woning geheel in oude staat moeten terugbrengen en zien daar financieel) tegenop. Een ‘voor-voor-inspectie’ of duidelijkheid hierover kan mogelijk koudwatervrees wegnemen.

### Communicatie en aanbod

- Breed en gedoseerd communiceren: de vraag is hoe we een deel van de doelgroep kunnen bereiken (online en offline) die nu nog onvoldoende bereikt wordt (zoals de 75-minners). Bij andere doelgroepen waarschuwen de wooncoaches voor ‘overkill’ aan informatie.
- Bij een deel van de verhuizingen in de pilot wordt weliswaar naar een kleinere woning verhuisd, maar is de nieuwe woning nog steeds niet gelijkvloers. De winst in passendheid is dan klein of afwezig. Ter overweging is de vraag of deze vorm van passendheid als criterium voor de nieuwe woning moet worden toegevoegd.
- In gemeenten als Laren en Blaricum is weinig geschikt aanbod, maar wel vraag. Dat vraagt ofwel om het temperen van verwachtingen, ofwel het (helpen) verbreden van de zoekvraag naar andere gemeenten.

## De pilot

Sinds 1 mei 2025 loopt in de regio Gooi & Vechtstreek de pilot doorstroming. De pilot heeft als doel om doorstroming en langere verhuisketens in gang te zetten, en tegelijkertijd daarmee passend wonen te bevorderen. De pilot loopt twee jaar door en geldt voor de deelnemende woningcorporaties in de regio: G&O, De Alliantie, Dudok wonen, Woonstichting Naarden en Vecht en Omstreken.

In deze tussenevaluatie kijken we naar de impact van de maatregelen tot dusver. Daaruit volgen verschillende bespreekpunten voor het tweede jaar van de pilot. Na het tweede jaar volgt de tweede monitor en eindevaluatie.

### Hoe werkt de pilot?

Woningzoekenden die voor de regeling in aanmerking komen kunnen van 3 maatregelen gebruikmaken:

1. **Verhuisbijdrage van 1.500 euro.** Deze wordt gefinancierd vanuit een subsidie van de provincie aangevuld door gemeenten en kan worden aangevraagd bij de Regio. De maatregel geldt voor huurders die een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) achterlaten en een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers) in de regio betrekken.
2. **Een maximale huursprong van 50 euro** als de huur in de nieuwe woning hoger is dan in de huidige woning. Deze maatregel geldt eveneens voor huurders die een grote sociale huurwoning (minimaal 4 kamers) achterlaten en een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers) in de regio betrekken. Het verschil boven de 50 euro wordt gecompenseerd door de woningcorporaties. Habion en Woonzorg Nederland doen niet mee met de maximale huursprong.
3. **De wooncoach.** Wooncoaches zijn er al sinds 2018, maar onder deze pilot is de beschikbaarheid van de wooncoaches uitgebreid en de zichtbaarheid verbeterd, met name voor het doel van passend wonen. De wooncoaches zijn er alleen voor 65-plussers.
  - **Opruim-, klus-, verhuishulp:** dit wordt mogelijk gefinancierd door het maatwerkbudget van de wooncoach. Woningzoekenden kunnen ook zonder de wooncoach klushulp aanvragen en financieren dit dan zelf
  - **Wooncoach-urgentie:** deze bestaat al en is geen onderdeel van de pilot, maar wooncoaches kunnen voor woningzoekenden indien hoogstnoodzakelijk wooncoach-urgentie aanvragen.

Er is niet gekozen voor een **voorrangsregel voor ouderen** (zoals Van Groot naar Beter), omdat er los van de pilot feitelijk al op twee manieren wordt gestuurd op goede kansen voor ouderen: een label 55+/65+ en de mogelijkheid om de woonduur tot 2011 mee te nemen.

Om gebruik te maken van de regelingen moeten huurders minimaal 1 jaar in de huidige woning wonen, met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

# 1. Gebruik van de maatregelen

In dit hoofdstuk kijken we naar de impact van het doorstroompakket. We onderzoeken hoe vaak de maatregelen gebruikt zijn en door wie. Vervolgens kijken we naar de impact van de maatregelen op de verhuizingen: wordt er door de pilot ook eerder verhuist en hoe noodzakelijk waren de maatregelen bij die keuze?

## 1.1 Gebruik van de regelingen

De pilot bestaat uit een verhuisbijdrage (voor iedereen), een maximale huursprong (voor iedereen die een hogere huur gaat betalen in de nieuwe woning) en de wooncoach (voor 65-plussers). We richten ons eerst op de verhuisbijdrage en de maximale huursprong, omdat hier geen leeftijdsgrens aan zit.

### 84 verhuizingen de pilot

In totaal hebben 84 huishoudens gebruik gemaakt van de pilot. Dit is hoger dan de verwachte 70 die vooraf als doel benoemd zijn. Hiervan hebben 42 deelnemers zowel de verhuisbijdrage als de maximale huursprong gebruikt. In totaal hebben er 64 huishoudens gebruik gemaakt van de maximale huursprong en 62 van de verhuisbijdrage.



Deze 84 huurders zijn in de meeste gevallen verhuist naar een driekamerwoning, al verhuisde een derde van hen naar een tweekamerwoning. Dit waren voornamelijk alleenstaanden. Een deel van deze woningen zijn vooral op papier tweekamerwoningen, maar bevatten een grote berging die als slaapkamer kan worden gebruikt of zijn groot van oppervlakte. Wooncoaches herkennen de wens voor een driekamerwoning bij doorstromende 65-plussers.

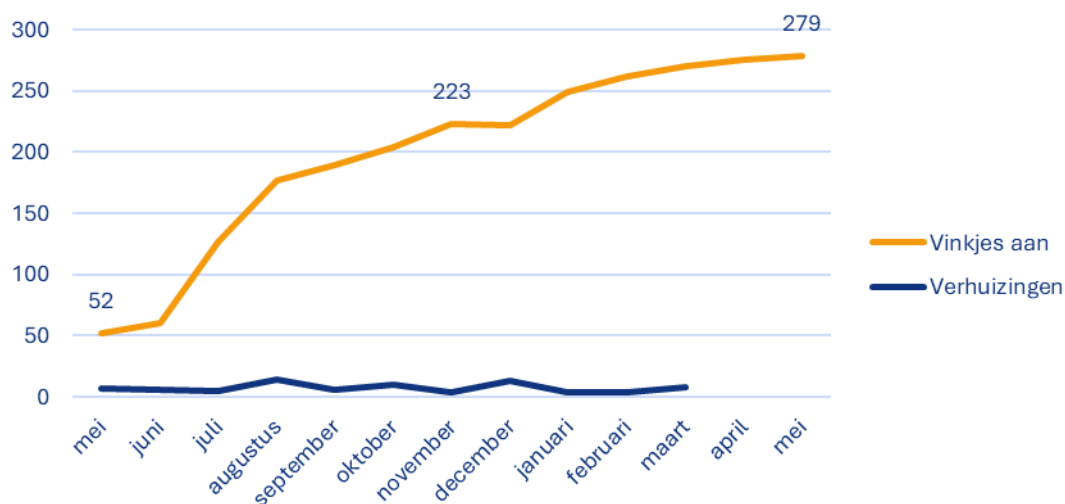
### ‘279 vinkjes’

Na een jaar van de pilot hebben er 279 mensen het ‘vinkje’ aanstaan in DAK. Dit vinkje signaleert dat mensen voldoen aan de eisen van de pilot: ze huren meer dan een jaar een sociale huurwoning van een van de corporaties uit de regio met meer dan 4 kamers. Wanneer ze verhuizen naar een woning met minder dan 4 kamers in de regio, dan geeft dit vinkje het sein aan de verhuurmakelaar dat zij recht hebben op de maximale huursprongregeling en aan het Urgentie Bureau voor de verhuisbijdrage<sup>1</sup>. Huurders moeten bij de woningcorporaties aanvragen dat dit vinkje wordt aangezet en ook de wooncoaches kunnen het vinkje aanzetten in iemand zijn profiel. De figuur hieronder laat zien dat met name in de zomer na introductie een sprong in het aantal aanmeldingen plaatsvond. Sindsdien is sprake van een constante stijging,

<sup>1</sup> Deze moeten huurders echter nog wel zelf aanvragen bij de Regio

ondanks het aantal verhuizingen dat ook heeft plaatsgevonden. In totaal stond dus bij 363 huurders het vinkje aan in het eerste pilotjaar, waarbij circa een kwart ook daadwerkelijk is verhuisd (en voor wie het vinkje dus ook weer uitgezet werd)

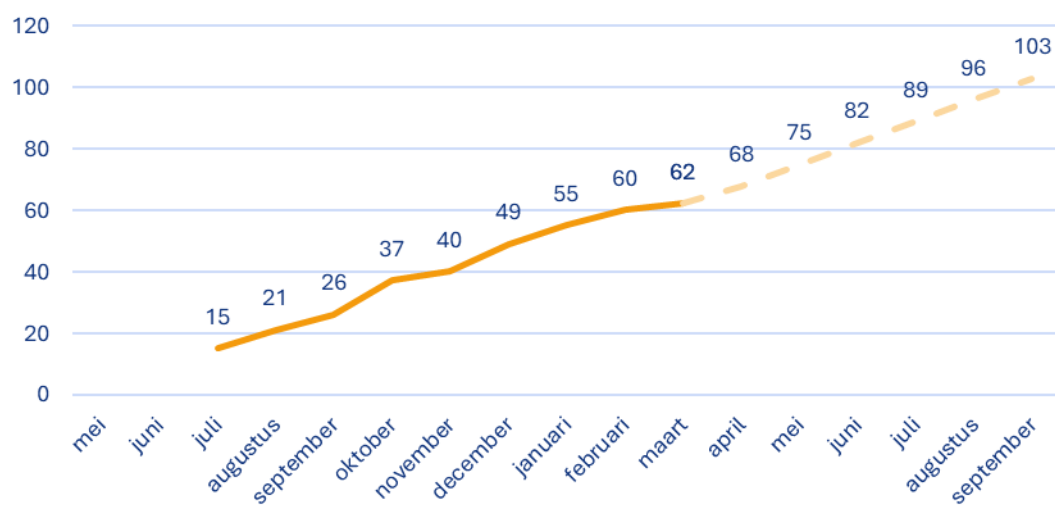
De verhuizingen zijn constanter over het jaar verdeeld dan de vinkjes. Dit is te verklaren doordat een verhuizing vaak een langere aanlooptijd heeft en woningen redelijk constant door het jaar heen geadverteerd worden.



## 1.2 Verhuisbijdrage

In totaal hebben 74 personen de verhuisbijdrage aangevraagd. Daarvan hebben 62 personen de vergoeding toegewezen gekregen en 6 aanvragen zijn nog in behandeling. Er zijn in totaal 6 afwijzingen geweest. De 62 verhuisbijdrages hebben in totaal €93.000 van de subsidiepot gevraagd. Dat betekent dat er nog ruimte is voor 38 aanvragen tot de subsidieruimte van €150.000 op is.

De eerste aanvragen zijn in juli 2025 toegekend. Aangezien de vergoedingen pas aangevraagd kunnen worden na de verhuizing is het logisch dat dit pas twee maanden na de start van de pilot heeft plaatsgevonden. We zien een constante stijging van gemiddeld 6 toekenningen per maand. Als we dit doortrekken dan is naar verwachting in september de subsidiepot uitgeput en kunnen er geen verhuisbijdragen meer worden uitgekeerd.



### Hoe wordt de verhuisbijdrage gebruikt en gewaardeerd?

De verhuisbijdrage wordt met name gebruikt om het nieuwe huis in te richten. Denk aan de aankoop van meubels, gordijnen of vloerbedekking, het (laten) schilderen of schilderijen ophangen.

Dit heeft ook te maken met de timing van de vergoeding, die men pas kan aanvragen als de verhuizing al heeft plaatsgevonden. Hierover gaven meerdere huurders terug dat ze het bedrag hebben moeten voorschieten. Deze timing van de subsidie is een aandachtspunt voor huurders die de bijdrage nodig hebben en dit niet kunnen voorschieten.

Daarnaast volgt uit onderstaande figuur dat het gebruik van het subsidieportaal verbetering kan gebruiken, aangezien meer dan de helft van de respondenten aangeeft hier niet tevreden over te zijn. De respondenten uit de enquête onder verhuisden zijn wel tevreden over de hoogte van het bedrag, al geven zij aan dat het niet voldoende is om de kosten te dekken. Dit is echter ook niet de insteek: het is geen vergoeding maar een bijdrage.



### 1.3 Maximale huursprong

De maximale huursprong is in totaal 64 keer ingezet bij een verhuizing. Het ging met name om verhuizingen naar Hilversum (25), Naarden (14) en Huizen (10).

De verhuizingen met maximale huursprong zijn **niet evenwichtig over de corporaties verdeeld**. Zo leverden de Alliantie, G&O en Dudok Wonen meer verhuizers dan zij vestigden en geldt het omgekeerde voor Woonstichting Naarden. Dit is belangrijk omdat het betekent dat sommige woningcorporaties meer bijleggen in de maximale huursprong dan andere. De corporaties die veel verhuizingen van de pilot ontvangen moeten immers vaker een huursprong faciliteren.

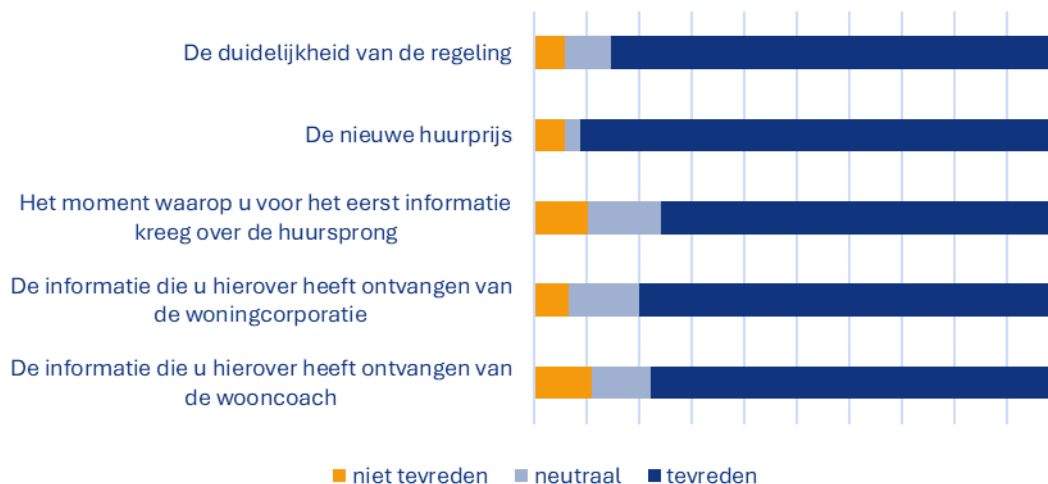
| Van:                    | Naar: | De Alliantie | Dudok Wonen | Gooi & Om | Vecht en Omstreken | Woningstichting Naarden | Totaal van | Saldo ontvangen |
|-------------------------|-------|--------------|-------------|-----------|--------------------|-------------------------|------------|-----------------|
| De Alliantie            |       | 10           | 6           | 5         | 1                  | 1                       | 23         | -3              |
| Dudok Wonen             |       | 4            | 4           | 3         | -                  | 5                       | 16         | -4              |
| Gooi & Om               |       | 6            | 2           | 8         | -                  | 3                       | 19         | -3              |
| Vecht en Omstreken      |       | -            | -           | -         | -                  | 1                       | 1          | 0               |
| Woningstichting Naarden |       | -            | -           | -         | -                  | 5                       | 5          | 10              |
| Totaal naar             |       | 20           | 12          | 16        | 1                  | 15                      | 64         | -               |

Per woning wordt er gemiddeld €112 gecompenseerd door de woningcorporaties. Dit betekent dat de nieuwe huur gemiddeld €162 hoger ligt, waarbij de huurder dus zelf de eerste €50 bijlegt. Dit loopt sterk uiteen per verhuuring, met als kleinste compensatie €0,19 en als grootste sprong €410 die door de corporatie wordt bijgelegd.

Niet alle verhuizingen van de pilot komen in aanmerking voor de maximale huursprong, bijvoorbeeld omdat de huursprong kleiner dan €50 is, of omdat de nieuwe huur goedkoper is dan de oude huur. In vijf gevallen is de huursprong precies het bedrag van €50, deze zijn meegerekend in de 64 deelnemers.

Zes mensen (9%) die gebruik hebben gemaakt van de maximale huursprong wisten niet dat deze bestond. Voor hen is het een 'bonus'.

Onderstaande grafiek laat zien dat het overgrote deel van de respondenten die verhuisd zijn met de regeling tevreden waren over de regeling met maximale huursprong.



## 1.4 Wooncoaches

In de regio zijn 9 wooncoaches actief. De wooncoaches hebben gezamenlijk ca. 1.500 uur aan hun werkzaamheden besteed van 1 januari 2025 tot 1 mei 2026. De meeste wooncoaches doen het parttime naast hun functie als bijvoorbeeld verhuurmakelaar. In die 1.500 uur zijn er 2.779 brieven verzonden, 469 eerste gesprekken en 138 vervolgesprekken gevoerd. Daarnaast worden er spreekuren en (senioren)bijeenkomsten georganiseerd en wordt er regelmatig regionaal afgestemd. Naast het ondersteunen en informeren van huurders kunnen de wooncoaches specifiek bieden:

- Inzet van een **maatwerkbudget**. Dit hebben ze in 5 gevallen gedaan voor in totaal €3.898.
- Daarnaast is nog twee keer een **opruimhulp** aangevraagd. De opruimhulp service is vaker benaderd met vragen maar in twee gevallen is de hulp ook ingeschakeld. Deze twee gevallen zijn via de wooncoach bij de opruimhulp gekomen en is het maatwerkbudget ingezet.
- Tot slot kunnen wooncoaches huurders aandragen voor ‘**wooncoach-urgentie**’ bij de urgentiecommissie. Dit is nog niet gedaan. Wooncoaches geven aan dat het lastig is om te bepalen wat een ‘schrijnend geval’ is die ze niet op een andere manier kunnen helpen, bijvoorbeeld door het inzetten van de 2% vrije ruimte. Ook merken ze op dat urgentie vaak niet helpt met de specifieke eisen die senioren hebben, de urgentie wordt voor de gehele regio afgegeven.

De wooncoaches houden niet centraal bij hoeveel mensen die zij hebben gesproken ook daadwerkelijk zijn verhuisd, mede omdat hier soms veel tijd tussen zit. Het is daardoor lastig om een verhuizing rechtstreeks aan het werk van de wooncoach te koppelen. Sommige huurders hebben een aantal jaar geleden met de wooncoach hebben gesproken – ‘waar het zaadje is geplant’ – maar gaan nu pas verhuizen.

### **Wooncoach als startpunt voor informatie**

Van de huishoudens die met de maximale huursprong verhuisden onder de pilot geeft 50% aan dat ze de regeling via de wooncoach kennen. Via de enquête die we hielden onder huurders die verhuisd zijn met de maatregelen (n=38) heeft de helft de wooncoach gebruikt en kent 55% de pilot via de wooncoach.

Volgens respondenten in de enquête heeft de wooncoach met name geholpen bij het krijgen van informatie over het woningaanbod en het ‘aanzetten’ van het vinkje op DAK. De wooncoaches krijgen van de respondenten gemiddeld een 7,6 als rapportcijfer. De wooncoaches zelf krijgen veel positieve geluiden terug en merken dat mensen met de maatregelen sneller geneigd zijn om te verhuizen dan om te wachten. Wel merken de wooncoaches dat de verwachtingen van huurders soms hoog zijn over wat zij als wooncoach kunnen betekenen. Zo willen huurders soms direct bemiddeld worden naar een specifieke woning.

## **1.5 Impact van de maatregelen**

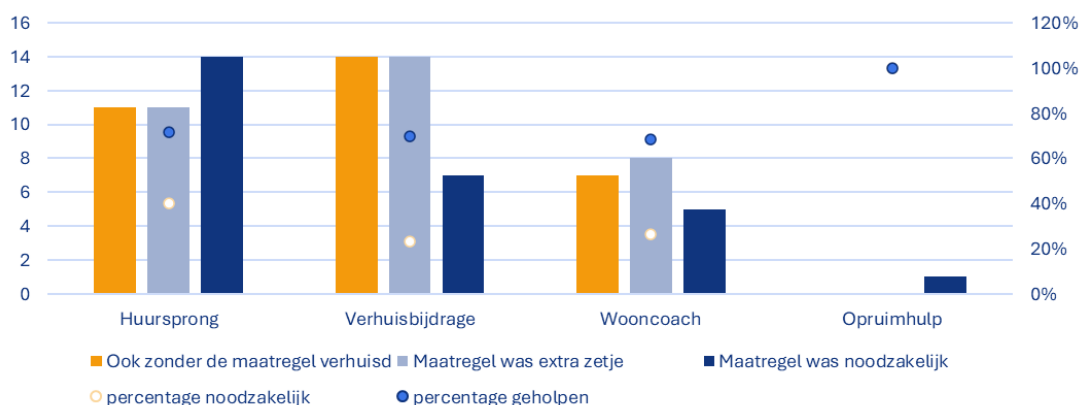
Nu we hebben gezien in hoeverre de maatregelen gebruikt worden, kijken we naar de impact van de maatregelen. De terechte vraag is immers altijd of men daadwerkelijk eerder verhuist dankzij de maatregelen, of dat men toch al ging verhuizen. Om hier inzicht in te krijgen hebben we dit de huurders zelf gevraagd middels een telefonische enquête: zou de verhuizing ook zonder de maatregelen hebben plaatsgevonden? Wat huurders hierop antwoorden is niet waterdicht (‘stated preference’), maar geeft doorgaans wel een goed beeld.

Volgens de registraties van de verhuurmakelaars zou de huurder in 60% van de gevallen ook zonder maximale huursprong zijn verhuisd (registratie). Dit aandeel is hoger als er ook gebruik is gemaakt van de verhuisbijdrage.

Ook in de enquête zien we dat de maatregelen slechts voor een deel van de mensen (40%) echt noodzakelijk waren om te verhuizen. Voor de andere maatregelen ligt dit percentage lager. Wel zien we dat de maatregel voor relatief veel mensen een zetje in de rug was. In totaal zou 28% van de verhuizers sowieso zijn verhuisd, ook zonder de maatregelen. Maar omgekeerd geldt dus dat voor circa 70% van de verhuizers de maatregelen wel hebben bijgedragen aan hun keuze om (eerder) te verhuizen.

### Impact per maatregel: maximale huursprong het meest genoemd

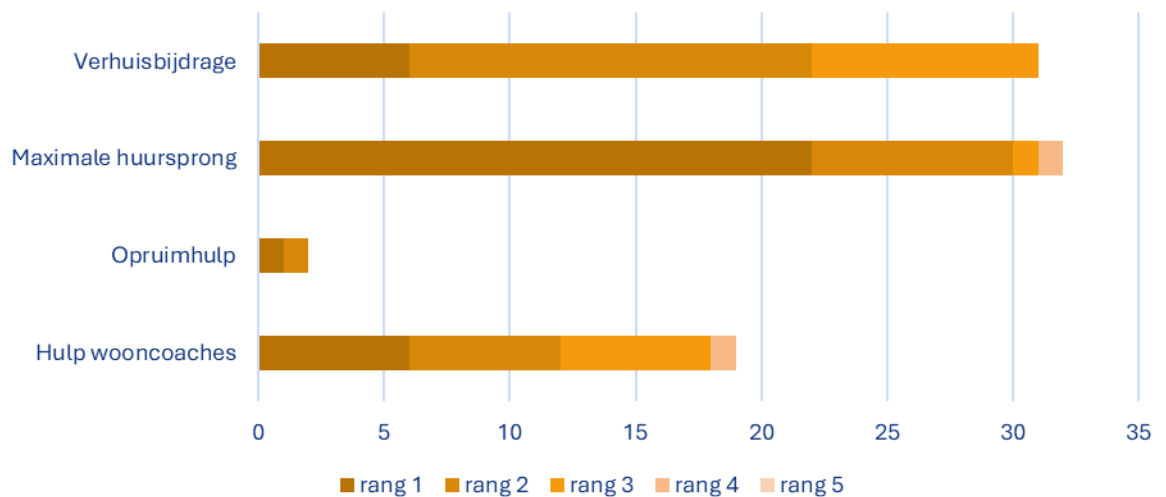
Onderstaande grafiek laat zien dat de maximale huursprong het belangrijkste was in de keuze om te verhuizen. Ook wooncoaches herkennen het beeld dat de maximale huursprong veel mensen over de streep trekt, omdat het ook 'gevoelsmatig meetelt' dat mensen niet meer willen betalen voor een kleinere woning. Deze signalen herkennen we van elders in het land.



Een deel van de respondenten uit de enquête (15%) geeft aan zonder de maatregelen nog heel lang in de oude woning te blijven wonen. Deze mensen hebben gebruik gemaakt van de maximale huursprong en de verhuisbijdrage en in de helft van de gevallen de wooncoach. Daarnaast is er nog een deel huurders dat aangeeft een aantal jaar eerder te zijn verhuisd door de regelingen.

Er is ook een deel van de huurders die aangeeft ook zonder de maatregelen snel te zijn verhuisd. Deze huurders geven via de enquête aan en ook via de wooncoaches zijn er signalen dat mensen regelmatig om medische reden moeten verhuizen, omdat 'het niet meer ging in de oude woning'. In dit geval maakt een maximale huursprong of een verhuisbijdrage wel dat ze makkelijker verhuizen, maar deze mensen vormen een deel van de groep die sowieso zouden zijn verhuisd.

De meeste mensen gebruiken meerdere regelingen. Daarbij geldt dat het specifieke belang van de afzonderlijke regelingen per huurder natuurlijk kan verschillen. Daarom hebben we gevraagd naar welk pakket impact had op de verhuiskeuze, naar volgorde van belang. Ook hier zien we dat de maximale huursprong het meest op nummer 1 wordt geplaatst. Voor de mensen die de wooncoach gebruiken is dit in ongeveer 25% van de gevallen het meest belangrijke onderdeel van het pakket. In andere gevallen was de wooncoach bijvoorbeeld meer benaderd om het vinkje aan te zetten (en de andere instrumenten te kunnen krijgen).



### Gedoe lijkt een grotere hindernis dan verhuiskosten

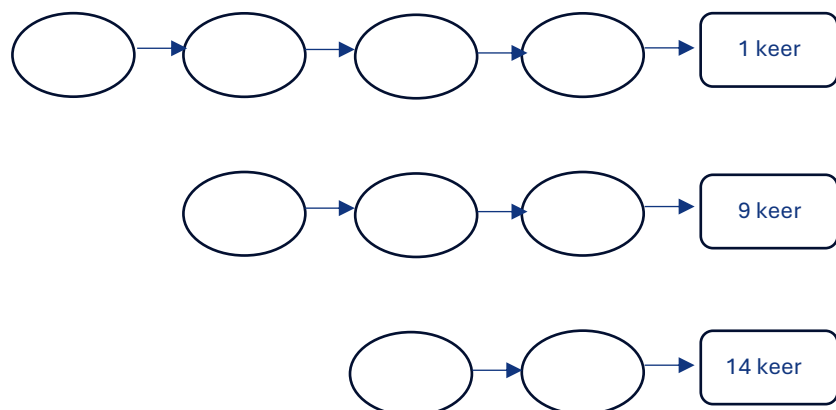
De nulmeting die voorafgaand aan de pilot is uitgevoerd liet zien dat verhuiskosten een rol spelen bij verschillende huishoudens. Van de huishoudens die *niet* verhuiscgeneigd zijn geeft bij 8% de verhuiskosten en bij 8% de nieuwe woonlasten een belemmering zijn, en bij 15% de verhuizing zelf. Bij huishoudens die *wél* verhuiscgeneigd zijn spelen de verhuiskosten voor 5%, de nieuwe woonlasten voor 10% mee; en bij 20% de verhuizing zelf. Kortom: het lijkt erop dat de kosten een kleinere belemmering waren dan het ‘gedoe’ van verhuizen.

Na een jaar van de pilot lijkt dit niet helemaal op te gaan. Mensen waarderen met name de maximale huursprong in hun verhuizing en deze wordt als het meest noodzakelijk gezien, gevolgd door de verhuisbijdrage. De opruimhulp wordt juist weinig ingezet. Dit kan betekenen dat er een deel van de mensen (die de verhuizing zelf een groot obstakel vinden) nu niet verhuizen met de pilot.

### 1.6 Verhuisketens

Een andere manier om de impact van de maatregelen in beeld te krijgen is door te kijken naar de verhuisketens die ze teweeg hebben gebracht. Dit is op dit moment nog niet voor alle verhuizingen te achterhalen. Een deel van de achtergelaten woning is namelijk nog niet in de verhuur gegaan, bijvoorbeeld doordat er veel mutatieonderhoud nodig was. Van 24 woningen is de verhuisketen wel goed in beeld te brengen.

14 verhuizingen brachten tot dusver twee verhuizingen teweeg en negen pilotverhuizingen hadden een verhuisketen van drie. De langste is een keten van vier verhuizingen.



Hoe meer stappen een verhuisketen heeft hoe meer mensen dus verhuisd zijn. Door deze ketens zijn er (ten minste) 11 eenoudergezinnen, 14 gezinnen, 1 tweepersoonshuishouden en 3 alleenstaanden gehuisvest.

Daarbij is het goed om te vermelden dat ook deze ketens veelal nog niet 'af' zijn. Als er steeds een nieuwe zelfstandige woning wordt achtergelaten en een doorstromer de woning betreft blijft deze immers doorgaan. Dit is echter de tussenstand die we nu in beeld kunnen krijgen. Na 2 jaar van de pilot kunnen we op deze verhuringen een meer complete analyse doen.

## 2 Wordt er meer verhuisd en passender gewoond?

Om te kijken of de doelen van de pilot worden bereikt kijken we naar de toename in het aantal verhuizingen en naar hoe passend mensen wonen die de pilot hebben gebruikt.

### 2.1 Verhuizingen

Er is een toename in het aantal verhuizingen met de pilotcriteria sinds de pilot is gestart. Waar deze in 2023 slechts 5,4% van de verhuizingen uitmaakte, was dit in het jaar van de pilot 7,4% (90 verhuizingen). Niet al deze mensen hebben ook gebruik gemaakt van de pilot. Hoewel er in totaal 84 verhuizingen met de pilot hebben plaatsgevonden, zijn deze nog niet allemaal in het gebruikte databestand geland, vandaar dat we in onderstaande tabel uitgaan van 76.

|                                | Voor de pilot (2023-2025/05) | Na de pilot (2025/05-2026/04) |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Aantal verhuizingen            | 3.424 (100%)                 | 1.220 (100%)                  |
| Verhuizingen pilotcriteria     | 184 (5,4%)                   | 90 (7,4%)                     |
| Verhuizingen met maatregel(en) | 0                            | 76                            |

### 2.2 Passend wonen

In 2024 woonden er ongeveer 5.500 65-plussers in eengezinswoningen van woningcorporaties in de regio. Van deze groep heeft bijna 7% het vinkje aangezet via WoningNet. Hier lijkt dus nog 'wat te halen'. Binnen het woningaanbod van de gemeenten zijn ongeveer 7.000 gelijkvloerse woningen beschikbaar die geschikt zijn voor ouderen.

In de enquête is er gevraagd naar de motivatie om te verhuizen. Veel respondenten gaven aan dat zij kleiner en/of gelijkvloers wilden wonen. Passender wonen was dus zeker een reden voor veel deelnemers aan de pilot om te verhuizen. Dit kan wel ook te maken met de oude pilotdeelnemers.



De data om de passendheid van de nieuwe woning in beeld te krijgen is onvolledig. Toch kunnen we aan de hand van het woningtype en de etage van de woning een eerste indruk krijgen. Daarbij zien we dat de meeste woningen waar in de pilot naartoe verhuisd is (79% van de verhuizingen; 60 verhuizingen) toegankelijk zijn. Tegelijkertijd zien we ook dat

pilotdeelnemers boven de 65 soms verhuizen naar een ontoegankelijke<sup>2</sup> woning (in 13 verhuizingen, 17% van de pilotdeelnemers).

Vanuit keuzevrijheid en doorstroming geredeneerd is dat misschien niet zo onwenselijk. Maar vanuit passend wonen gedacht is dat minder wenselijk. Afhankelijk van wat het zwaarst weegt is te overwegen om extra eisen in de pilot te stellen, namelijk dat de nieuwe woning toegankelijk of gelijkvloers moet zijn.

### 3 Wie verhuizen er wel en niet

**Nu we weten wat de impact is van de maatregelen op de mensen die verhuisd zijn relateren we dit aan de potentie van de maatregelen: wat is het profiel van de mensen die verhuisd zijn en wie verhuizen er (nog) niet?**

#### 3.1 Vooral 75-plussers verhuizen via de pilot

Hoewel de maximale huursprong en de verhuisbijdrage door huurders van elke leeftijd kan worden aangevraagd, zien we dat het vooral ouderen zijn die gebruikmaken van de pilot. Onderstaande grafiek laat zien dat het vooral 75-plussers zijn.

Een verklaring voor de relatief oude pilotdeelnemers is dat een groot deel van de deelnemers aangeeft de maatregelen door de wooncoaches te kennen. Aangezien de wooncoaches er alleen voor 65+ers zijn, kan het zijn dat de effectieve communicatie via de wooncoaches ervoor zorgt dat de deelnemers relatief oud zijn.

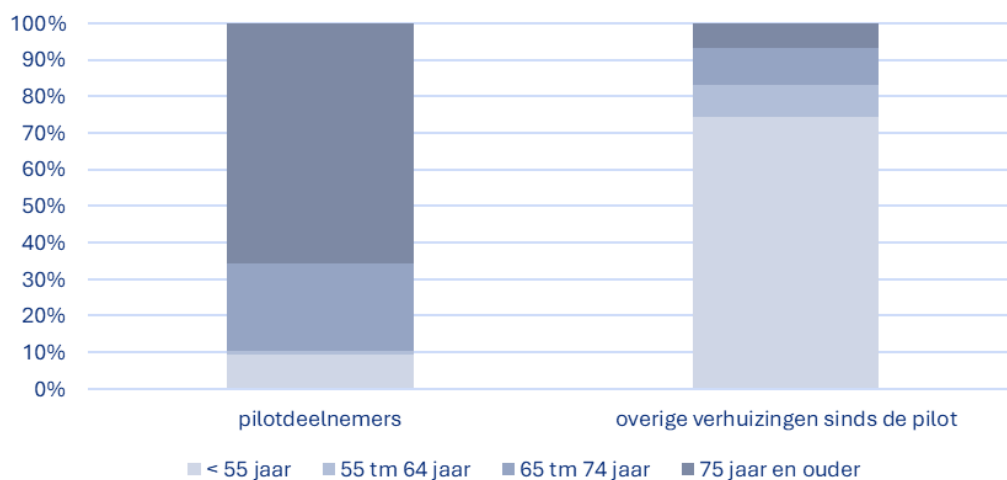
Daarnaast kan het ook zo zijn dat deze leeftijdsgroep vaker niet passend woont, waardoor ze vaker dan andere leeftijdsgroepen in aanmerking komen voor de pilot. Zo is de kans groter dat jongere huishoudens nog thuiswonende kinderen hebben, waardoor verhuizen niet aan de orde is.

Tot slot is een verklaring de hogere zoekwaarde<sup>3</sup> die deze ouderen doorgaans hebben. Waar de gemiddelde zoekwaarde van verhuizers in het pilotjaar 8,5 jaar was, lag dit voor pilotverhuizers op gemiddeld 30 jaar. De wooncoaches herkennen dit en geven tegelijkertijd aan dat een deel van de mensen met wie zij in contact komen juist een erg lage zoekwaarde hebben omdat zij zich niet opnieuw hebben ingeschreven. Doordat de woonduur slechts tot 2011 kan worden meegenomen betekent dit dat slechts het deel van de senioren met een hoge zoekwaarde aan bod komt.

---

<sup>2</sup> Hieronder vallen bovenwoningen, portiekflats op een verdieping, hoekwoningen en tussenwoningen

<sup>3</sup> De zoekwaarde is een optelling van inschrijftijd en woonduur tot 2011.

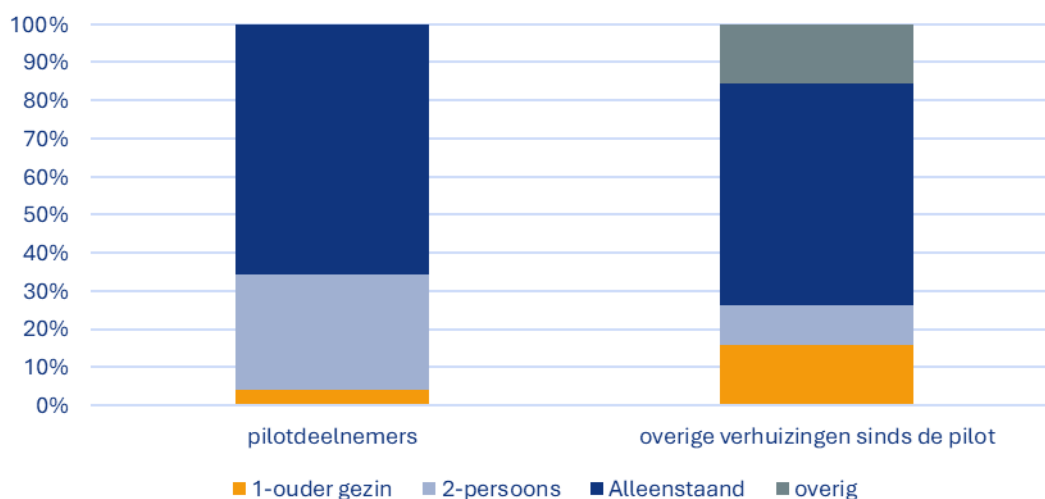


Ondanks dat er dus relatief veel ouderen met de pilot verhuizen, zien we (nog) geen stijging van het aantal verhuizende ouderen in het totaal aantal toewijzingen als we de situatie voor en na de pilot met elkaar vergelijken.

Dat kan te maken hebben met ‘toevalligheden’, bijvoorbeeld omdat er afgelopen jaar veel of weinig nieuwbouw is opgeleverd die specifiek naar bepaalde doelgroepen gegaan is. Ook kan het zijn dat de groep senioren die via de pilot verhuist vooral ‘in de plaats komt’ van andere senioren. Oftewel: als iemand van 75 via de pilot verhuist in plaats van iemand van 80 dan verhuizen er nog steeds evenveel senioren, maar wel eerder.

#### **Vooral alleenstaanden verhuizen met de pilot**

We zien dat vooral alleenstaanden via de pilot verhuizen. Deze groep is overigens het grootst bij alle verhuizingen. Er zijn, niet verrassend, weinig 1-ouder gezinnen die gebruik maken van de pilot. Ook andere huishoudenssamenstellingen (zoals gezinnen) komen bij de pilot niet voor.



### **3.2 Waarheen wordt er verhuisd?**

De meeste pilotverhuizingen (75%) vonden plaats binnen dezelfde gemeente. En specifiek is Hilversum een gemeente waar in vergelijking met de andere gemeenten veel pilotverhuizingen plaatsvinden. Dit bevestigt misschien het beeld dat senioren graag binnen de gemeente (en vaak binnen de buurt) verhuizen. Omgekeerd kunnen we ook stellen dat een kwart van de

verhuizingen naar andere gemeenten juist veel is. Oftewel: het is belangrijk om ook deze verhuizingen goed te faciliteren met een goede regionale regeling.

| / Naar<br>Van / | Blaricum | Gooise Meren | Hilversum | Huizen | Wijdmeren | Laren | Totaal van      |
|-----------------|----------|--------------|-----------|--------|-----------|-------|-----------------|
| Blaricum        | 2        |              | 1         |        |           | 1     | 4               |
| Gooise Meren    |          | 15           |           |        |           |       | 15              |
| Hilversum       | 1        | 2            | 29        | 3      | 2         |       | 37              |
| Huizen          |          | 2            | 1         | 12     |           |       | 15              |
| Wijdmeren       |          | 2            |           |        |           |       | 2               |
| Laren           | 1        |              | 1         |        |           | 1     | 3               |
| Totaal naar     | 4        | 21           | 32        | 15     | 2         | 2     | 76 <sup>4</sup> |

De verhuizingen tussen de corporaties laten zien dat slechts een derde van de pilotverhuizingen (huursprong en verhuisbijdrage) binnen dezelfde corporatie plaatsvindt. De grootste 'ontvanger' van deelnemers van de pilot is daarbij G&O en de grootste leverancier is De Alliantie. Woonstichting Naarden heeft als enige meer bewoners ontvangen dan geleverd aan andere corporaties.

|                                  | Binnen corporatie | Geleverd aan andere corporatie | Ontvangen van andere corporatie | Saldo |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------|
| De Alliantie                     | 14                | 21                             | 11                              | -10   |
| Dudok Wonen                      | 4                 | 5                              | 12                              | -7    |
| G&O                              | 7                 | 11                             | 14                              | -3    |
| Woonstichting Naarden            | 4                 | 0                              | 10                              | 10    |
| Woonstichting Vecht en Omstreken | 0                 | 0                              | 1                               | -1    |
| Habion                           | 0                 | 0                              | 1                               | -1    |
| Woonzorg Nederland               | 0                 | 0                              | 8                               | -8    |

<sup>4</sup> Eerder zagen we dat er 84 verhuizingen door de maatregelen tot stand zijn gekomen. Deze zijn nog niet allemaal in de verhuur gekomen, bijvoorbeeld door nodige verbouwingen, daarom spreken we hier van 76 verhuizingen.

## 4 Aandachtspunten en mogelijke verbeteringen

Tijdens gesprekken over de pilot zijn verschillende aandachtspunten naar voren gekomen, die mogelijk aanleiding kunnen zijn om de regeling aan te scherpen. De vraag per aandachtspunt is of aanscherping nu al aan de orde moet zijn of na afloop van de pilotperiode. Dat laten we hier buiten beschouwing; hier spelen verschillende (praktische) overwegingen.

### 4.1 Verhuisbijdrage aanvullen

Er zit nog 57.000 euro ‘in de pot’ voor verhuisbijdragen. Met het huidige tempo zouden er in september 2026 geen verhuisbijdragen meer kunnen worden toegekend uit de bestaande pot. De pilot loopt tot mei 2027. De keuze moet gemaakt worden of deze pot verder aangevuld wordt door de gemeenten<sup>5</sup>.

Daarnaast kan de verhuisbijdrage nu enkel worden aangevraagd als een huurder zich heeft ingeschreven bij de gemeente op het nieuwe adres. Dit leidt ertoe dat verhuizers dit bedrag zelf moeten ‘voorschieten’, waardoor het in principe geen bijdrage is voor de *verhuizing*. Door de betaling naar voren te trekken kan de impact van de maatregel naar onze verwachting vergroot worden. Het is het uitzoeken waard of een ondertekend huurcontract niet voldoende basis is voor het toekennen van de verhuisbijdrage.

Tot slot kan er, zo blijkt uit de enquête, nog een verbeterslag gemaakt worden in het regionale platform waar de bijdrage wordt aangevraagd.

### 4.2 De maximale huursprong

#### Lasten van de huursprong niet gelijk verdeeld

De verhuizingen met de maximale huursprong zijn niet gelijk verdeeld tussen de woningcorporaties. De huurharmonisatie komt dus niet vanzelfsprekend terecht bij de corporatie die de korting geeft en sommige corporaties dragen meer bij aan de maximale huursprong dan anderen. Het is aan te raden dat corporaties een gesprek te voeren over de eerlijke verdeling van deze ongelijke lasten.

#### Maximale huursprong aanscherpen?

Het beperken van de huursprong die huurders moeten betalen bij een verhuizing wordt als aantrekkelijk ervaren door de verhuizende huurders. Er is echter discussie of beperking van de huursprong in huidige vorm echt nodig is:

- Bij huurders met een laag inkomen geldt dat de huurtoeslag meebeweegt bij een hogere huur (niet één op één). Met de maximale huursprong benutten we dat niet en ‘helpen we vooral het Rijk’.
- Huurders met een iets hoger inkomen kunnen soms prima een hogere huur betalen en hebben een maximale huursprong helemaal niet nodig.
- De nieuwe woning is vaak energiezuiniger dan de oude woning. Maximale huursprong houdt hier geen rekening mee.

---

<sup>5</sup> Soms ontstaat de discussie of corporaties hier een bijdrage aan kunnen leveren. Dat kan op grond van de Woningwet niet.

Deze punten roepen de discussie op of de maximale huursprong niet verhoogd zou kunnen worden naar bijvoorbeeld 100 euro, of dit specifiek voor iets hogere inkomens. Of dat de energielasten meegenomen kunnen worden in de regeling.

Het zijn bekende argumenten die we ook elders in het land zien. Hier tegenover staat het argument dat een maximale huursprong de communicatie wel als duidelijk wordt gezien en uiteraard financieel voor de huurder nog steeds het aantrekkelijkst. Hoe meer gestuurd wordt op basis van bijvoorbeeld woonlasten, des te meer aandacht voor communicatie (en in de begeleiding van wooncoaches) nodig zal zijn – denk aan een heel duidelijke ‘kassabon’ met effect op huurtoeslag en energielasten voor en na.

### **4.3 Verbreding van de pilot**

#### **Toegang tot de pilot / wooncoach**

Een deel van de huurders zou wel willen verhuizen, maar heeft een te hoog inkomen voor de sociale huur. Dit roept de vraag op of deze groep ook geholpen kan worden, bijvoorbeeld via de vrije toewijzingsruimte (7,5 of 15%). Zo ja, dan is de vervolgvraag of de maximale huursprong ook voor deze groep zou moeten gelden. Dat voelt bij menig een wel erg voordelig.

Een andere groep die zich bij de wooncoaches meldt zijn huiseigenaren: soms op zoek naar een sociale huurwoning, soms een andere koopwoning. Deze groep loopt tegen soortgelijke vragen aan als sociale huurders, maar heeft geen ‘loket’ bij de gemeente. Corporaties mogen deze groep niet helpen op grond van de Woningwet. De vraag is of voor deze doelgroep niet ook een wooncoach of vergelijkbare rol beschikbaar zou moeten zijn vanuit de gemeenten. Hier zijn diverse voorbeelden van, zoals in [Zwolle](#) of [Veenendaal](#).

Niet alleen senioren vinden verhuizen ingewikkeld. De wooncoaches worden soms ook benaderd door woningzoekenden jonger dan 65, maar zij zijn te jong. Ter overweging daarom of (kwetsbare) woningzoekenden jonger dan 65 niet ook door de wooncoach geholpen kunnen worden. Wat uiteraard de praktische vraag oplevert wie bepaalt wat kwetsbaar is en of de doelgroep niet te groot wordt.

#### **Voorrang voor ‘van groot naar beter’?**

In de huidige pilot is geen voorrangsregeling opgenomen, vanuit de gedachte dat senioren doorgaans al veel zoekwaarde (inschrijving + woonduur) hebben opgebouwd. Dat is voor veel senioren ook zo. Toch vist een flink deel van de doelgroep nu achter het net, aldus de wooncoaches. Dat deze groep een lage zoekwaarde hebben komt bijvoorbeeld door misverstanden over dat je je moet inschrijven of dat de woonduur niet meer doorloopt na een verhuizing na 2011.

We vermoeden dat toewijzen op inschrijfduur ook de reden is dat we vooral 75-plussers in de pilot tegenkomen, terwijl we ook de zestigers en jonge zeventigers willen helpen, die precies nu behoefte aan de regeling hebben.

Een eenvoudige manier om de positie van ook de ‘jonge senioren’ te verbeteren is een standaard voorrang voor iedereen die ‘van groot naar beter’ verhuist, oftewel een grote woning achterlaat en verhuist naar een kleine woning. Deze regel kan met of zonder leeftijdsgrens worden ingevoerd. We verwachten dat dit de impact van het doorstroompakket vergroot.

Ook dan geldt overigens dat binnen de doelgroep met deze voorrang meer inschrijfduur een voorsprong geeft. Toch zullen woningzoekenden met een ruime woning die zich laat hebben ingeschreven hierdoor een betere positie hebben<sup>6</sup>.

#### **Voor-voor-inspectie, coulance bij ZAV?**

Een van de misverstanden en zorgen bij huurders is dat de hele woning in oude staat gebracht moet worden. Dit horen de wooncoaches ook. Meerdere corporaties in het land hanteren daarom een voor-voor-inspectie om huurders zo nodig gerust te stellen dat het vaak best meevalt en dat sommige zaken kunnen worden overgenomen. De werkwijze verschilt per corporatie. Ter discussie staat of dat explicieter onderdeel van de pilot kan worden.

### **4.4 Communicatie en aanbod**

#### **Communicatie: niet te veel een-op-een, niet te weinig breed**

De ervaring leert dat online én offline communicatie bij de doelgroep erg belangrijk is om bewustwording te creëren. Tegelijkertijd waarschuwen wooncoaches dat sommige huurders ook ‘communicatiemoe’ kunnen worden door teveel directe communicatie.

Veel pilotdeelnemers kennen de regeling via de wooncoach. Hierdoor wordt er wellicht een groep potentiële deelnemers gemist omdat zij niet voor de wooncoach in aanmerking komen (huurders van 65-). Voor deze groep is te overwegen om uitgebreider te communiceren over de maatregelen.

#### **Sturen op passendheid = gelijkvloers?**

De pilot eist dat verhuisd wordt van een grote naar een kleinere woning. De wooncoaches merken op dat best regelmatig de nieuwe woning echter niet gelijkvloers is, bijvoorbeeld een maisonnette of kleine eengezinswoning met trap. Dit wordt bevestigd in de verhuurdata. Is dat nog steeds een welkome verhuizing (want vrijkomende woning) of een nieuwe mismatch?

Dat roept de vraag op of de eisen aan de nieuwe woning niet scherper kunnen, namelijk dat de nieuwe woning gelijkvloers moet zijn. In andere regio's is dat soms ook het geval. Ligt de focus op doorstroming of passend wonen?

#### **Weinig geschikt aanbod**

In een aantal gemeenten, zoals Blaricum en Laren, bestaat de voorraad bijna geheel uit eengezinswoningen. Voor de senioren die naar een gelijkvloerse woning zouden willen verhuizen is er erg weinig aanbod.

In het verlengde van het vorige punt over communicatie is het zaak hier de verwachtingen te temperen, althans qua aanbod binnen deze gemeenten ('niet blij maken met een dooie mus'). Het alternatief is om huurders toch te laten (in)zien dat men voor passende woningen ook/vooral in andere gemeenten zal moeten kijken. We hebben gezien dat een kwart van de verhuizingen in de pilot verhuizingen naar andere gemeenten zijn. Die vraag is er dus wel.

---

<sup>6</sup> In Soest leidde invoering van de VGNB-voorrang bijvoorbeeld tot nieuwe verhuizingen van senioren die eerst niet ingeschreven stonden en daar ook het nut niet van inzagen, maar die nu 'hun kans grepen'.

RT&O