

Samenwerkingsovereenkomst  
betreffende:

**De doorstroomregeling  
senioren Zaanstreek-  
Waterland**

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Zaanstreek-Waterland  
Definitieve versie d.d. 04-03-2021

## **Aanleiding**

In de regio Zaanstreek-Waterland wonen steeds meer oudere huishoudens en binnen die groep zal het aantal alleenstaande ouderen toenemen. De mate waarin varieert per gemeente. Zo is Wormerland nu en in de toekomst het meest vergrijsd. Waterland en Beemster zijn ook al vergrijsd en vergrijzen nog verder. In Purmerend zal de vergrijzing, samenhangend met het groeikernkarakter, de komende periode fors toeslaan. Zaanstad daarentegen kent een wat jongere bevolking en daar zal de vergrijzing relatief lager zijn maar absoluut gezien ook nog een grote opgave. De woningcorporaties in de regio Zaanstreek-Waterland huisvesten relatief veel ouderen. Een deel woont in een woning die goed bij hun wensen past, maar niet iedere woning is geschikt te maken voor deze levensfase. Een deel van de oudere huurders wil daarom misschien of zeker verhuizen naar een beter passende woning (gelijkvloers, kleiner, dichtbij voorzieningen, dichtbij sociaal netwerk). Toch blijkt dat veel ouderen niet verhuizen of pas verhuizen als hun gezondheid het niet anders toelaat. Via een regionale aanpak willen wij drempels om te verhuizen voor oudere huurders in Zaanstreek-Waterland wegnemen. De gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben in samenwerking met acht woningcorporaties een regeling ontwikkeld om senioren te verleiden naar een passende, gelijkvloerse woning te verhuizen zodat zij meer naar wens wonen. Dit betreft de regeling Doorstroom senioren Zaanstreek-Waterland. In de onderhavige samenwerkingsafspraken willen partijen de rechten en verplichtingen die zij in dit kader jegens elkaar hebben vastleggen.

## **De partijen**

- De woningcorporaties Intermaris, Wooncompagnie, Rochdale, Eigen Haard, WormerWonen, Woonzorg Nederland, ZVH, Parteon
- Gemeente Beemster, Gemeente Edam-Volendam, Gemeente Landsmeer, Gemeente Oostzaan, Gemeente Purmerend, Gemeente Waterland, Gemeente Wormerland en Gemeente Zaanstad
- De huurdersorganisaties Huurdersplatform Parteon, Bewonersraad ZVH, Interwhere, Bewonersraad Rochdale en Huurders voor Huurders

Hierna gezamenlijk te noemen: Partijen

## **Overwegende**

Dat Partijen de intentie hebben middels een regionale aanpak de drempel bij senioren om te verhuizen weg te nemen, teneinde:

1. ouderen de gelegenheid te geven om naar meer passende woonruimte te verhuizen zodat zij langer zelfstandig en meer naar wens kunnen wonen;
2. via de daarmee vrijkomende woningen (vaak eengezinswoningen) de woningvoorraad beter te benutten;
3. de woongerelateerde zorgkosten voor ouderen en gemeenten te verminderen.

## **Komen als volgt overeen**

Doelstelling voor het eerste jaar: Partijen maken zich sterk om in één jaar gezamenlijk 150 sociale huurwoningen voor de regeling aan te bieden en deze woningen te verhuren aan de doelgroep van de regeling.<sup>1</sup> Partijen streven ernaar dat minimaal 50% van de doorstromers zonder de doorstroomregeling niet verhuisd zouden zijn. Na dit eerste jaar zullen de resultaten worden geëvalueerd. De insteek is dat Partijen voor een langere periode zullen blijven samenwerken op het gebied van doorstroming senioren.

---

<sup>1</sup> Aan te bieden woningen op basis van aandeel woningen in Zaanstreek-Waterland: Parteon (54), Intermaris (22), Wooncompagnie (22), Rochdale (20), ZVH (17), WormerWonen (7), Eigen Haard (5), Woonzorg Nederland (3).

## **Artikel 1 Voorwaarden voor deelname aan de regeling**

De regeling doorstroom senioren is van toepassing op huishoudens die voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

- Het huishouden bestaat uit maximaal twee volwassen personen (alleen of met partner, geen inwonende kinderen);
- Minimaal een lid van het huishouden is 65 jaar of ouder;
- Het huishouden huurt momenteel een sociale huurwoning van een van de deelnemende woningcorporaties in Zaanstreek-Waterland en laat deze leeg achter;
- Het huishoudinkomen is lager dan de inkomensgrens die de overheid jaarlijks vaststelt voor toewijzing van sociale huurwoningen (2021: € 40.024,-).
- Het is niet mogelijk om verschillende verhuisregelingen te combineren. Het is ook niet mogelijk om het sociaal plan bij stadvernieuwingsurgentie te combineren met deze doorstroomregeling.

## **Artikel 2 Aandeel woningcorporaties: De nieuwe woning**

Deelnemende woningcorporaties labelen levensloopgeschikte sociale huurwoningen speciaal voor deze doorstroomregeling, zowel in seniorencomplexen als in gemengde complexen. Deze woningen zijn gelijkvloers, zonder trappen te bereiken en hebben doorgaans maximaal drie kamers. Tijdens de pilot betreft het een gezamenlijke opdracht voor de woningcorporaties voor 150 woningen (zie voetnoot 1). Bij het aanbieden van woningen houden de woningcorporaties rekening met een goede geografische spreiding over de regio.

De huursom voor de nieuwe woning is gelijk aan of lager dan de huursom die de verhuizende huurder betaalde voor de achterblijvende woning. Het eventuele financiële nadeel is voor rekening van de verhuurende woningcorporatie (zie ook artikel 4).

De woningcorporaties zorgen verder voor de aanmelding en registratie van de huurders, woonruimteverdeling en woningtoewijzing en zullen informatie aanleveren ten behoeve van de evaluatie (zie artikel 11). De corporaties en gemeenten samen zorgen voor het uitvoeren van een klanttevredenheidsonderzoek.

## **Artikel 3 Aandeel gemeenten:**

De gemeente Zaanstad draagt zorg voor de subsidieregeling met de provincie Noord-Holland, draagt zorg voor uitvoering van de subsidieregeling namens alle deelnemende gemeenten en draagt zorg voor toetsing van de aanvragen en voor betaling van € 1.000,00 (zegge: eenduizend euro) per verhuizing indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 1. De gemeente Zaanstad beheert de financiële middelen vanuit de regio en de provincie en draagt zorg voor verantwoording van de besteding van provinciale subsidiemiddelen.

De aanvraag voor een verhuisvergoeding wordt ingediend bij de gemeente Zaanstad.

De gemeente Zaanstad draagt zorg voor het aanleveren van informatie ten behoeve van de evaluatie (zie artikel 11). De corporaties en gemeenten samen zorgen voor het uitvoeren van een klanttevredenheidsonderzoek.

## **Artikel 4 De doorstroomregeling senioren**

De regeling omvat de volgende onderdelen:

### Vorrang

De huurder die voldoet aan de in artikel 1 genoemde voorwaarden krijgt voorrang op de voor de doorstroomregeling aangeboden woningen.

### Behoud oude huurprijs

De huurder neemt de huidige netto huurprijs mee als contractuur voor de nieuwe woning tenzij de vraaghuur van de nieuwe woning lager is. De huurder wordt daardoor niet geconfronteerd met een huursprong. Ook niet wanneer de huurder door de verhuizing overgaat naar een andere woningcorporatie. De woningcorporaties bieden in ieder geval huurbehoud aan huurders die in het eerste jaar met de doorstroomregeling verhuizen. Daarna evalueren de partijen de effecten.

## Financiële verhuisbijdrage

De huurder ontvangt een verhuisbijdrage van € 1.000. In het eerste jaar betreft het budget € 150.000,- (150 verhuizingen). In totaal is er budget voor 300 verhuizingen binnen de subsidieregeling.

## Ondersteuning bij het zoeken van een woning

Huurders kunnen zelf zoeken via WoningNet en/of Woonmatch, maar voor wie dat niet kan is er hulp. De woningcorporaties ondersteunen huurders die hulp nodig hebben. Hoe dit gebeurt hangt af van de hulpvraag. Het kan gaan om voorlichting, hulp bij aanmelding of reageren op woningen.

## **Artikel 5 Het proces van de doorstroomregeling**

### Aanmelding en registratie

- Huurders die voldoen aan de voorwaarden kunnen zich via het eigen account in WoningNet en/of Woonmatch Waterland als woningzoekende aanmelden voor de doorstroomregeling.
- In het profiel is zichtbaar als een huurder zich voor de 'Doorstroomregeling senioren Zaanstreek-Waterland' heeft aangemeld.
- Huurders kunnen gebruik maken van een bestaande regeling die het mogelijk maakt om eenvoudig een koppeling te maken tussen de inschrijving in WoningNet en Woonmatch. Na de koppeling is het zoekrecht in WoningNet en Woonmatch gelijk.

### Woonruimteverdeling en woningtoewijzing

- Nadat huurders zijn aangemeld voor de doorstroomregeling kunnen huurders met voorrang reageren op de woningen die voor de doorstroomregeling worden aangeboden.
- De advertentie laat duidelijk zien dat de woning wordt aangeboden voor de doorstroomregeling, bijvoorbeeld via een logo of een banner over de foto.
- Als een woning voor de doorstroomregeling wordt aangeboden hebben de woningzoekenden die zich hebben aangemeld voor de doorstroomregeling voorrang boven alle andere woningzoekenden, behalve voor stadsvernieuwingsurgente.
- Er is een tweede sortering op inschrijftijd in WoningNet of Woonmatch als er meerdere kandidaten zijn die zich voor de doorstroomregeling hebben aangemeld.
- Voordat de woning wordt toegewezen controleert de aanbiedende woningcorporatie of een kandidaat voldoet aan de voorwaarden van de doorstroomregeling. De woningcorporatie vraagt hiervoor toestemming aan de kandidaat.
- Als een kandidaat verhuist naar een andere woningcorporatie nemen de woningcorporaties onderling contact op (bijvoorbeeld voor controle op de oude netto huurprijs).
- De toegewezen woningen vallen onder de regionale voorrangruimte, waardoor er meer ruimte ontstaat voor voorrang aan woningzoekenden met een lokale binding.

## **Artikel 6 Alternatieve doorstroomregelingen vrije sector**

Als het inkomen te hoog is voor de in deze overeenkomst bedoelde doorstroomregeling senioren kunnen woningzoekenden geen gebruik maken van de regeling. In dat geval worden zij door Partijen verwezen naar de doorstroomregelingen vrije sector zoals opgenomen in de bijlage. Uitzonderingen op de voorwaarden zijn in principe niet mogelijk. Woningcorporaties kunnen huurders die buiten de voorwaarden van de regeling vallen ook bemiddelen naar een beter passende woning die niet voor de regeling wordt aangeboden.

## **Artikel 7 Proces betaling verhuisbijdrage**

Als de woning is toegewezen dient de huurder de financiële verhuisbijdrage zelf of met hulp aan te vragen via de website van de gemeente Zaanstad. De huurder moet een kopie van het ondertekende huurcontract van de nieuwe woning meesturen. De aanvraag voor de verhuisbijdrage moet binnen 4 weken na ondertekening van het huurcontract bij de gemeente Zaanstad binnen zijn. De gemeente Zaanstad checkt bij de betrokken woningcorporatie of de

woning daadwerkelijk onder de doorstroomregeling valt. De gemeente hanteert in het proces een maximale beslistermijn . Dit betreft een wettelijke beslistermijn van uiterlijk negen weken.

### **Artikel 8 Verdeling van kosten**

De kosten van de doorstroomregeling worden gedragen door de woningcorporaties en de gemeenten. Daarnaast draagt de provincie Noord-Holland middels een subsidie bij aan deze regeling.

- De woningcorporatie van de nieuwe woning neemt de huurderiving door huurbehoud op zich. Wanneer de huidige woning en de nieuwe woning behoren bij twee verschillende woningcorporaties vindt er geen onderlinge verrekening van de huurderiving door huurbehoud plaats. In het algemeen wordt de huurderiving grotendeels gefinancierd door harmonisatie van de vrijgekomen woningen.
- De gemeente financiert de verhuisbijdrage, die met cofinanciering van de provincie Noord-Holland mogelijk wordt gemaakt. Mogelijk resulteert de regeling in een besparing op de woongerelateerde zorgkosten.
- De woningcorporaties financieren de benodigde systeemaanpassingen in WoningNet en Woonmatch. De Woonmatch-corporaties betalen de aanpassingen aan Woonmatch op basis van het aantal woningen in de regio en de Woningnet-corporaties doen dit bij WoningNet op basis van het aantal woningen in de regio.
- De overige kosten voor de pilot (zoals de communicatiekosten en kosten evaluatie) worden door alle bij de regeling betrokken partijen gedragen middels gebruik van eigen communicatiekanalen en capaciteit.

### **Artikel 9 Communicatie**

Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de communicatie over deze regeling en stellen een communicatieplan op. Het doel is om de regeling bekend te maken bij ouderen die voldoen aan de voorwaarden, hun directe omgeving, mantelzorgers en (thuis)zorgaanbieders. De communicatie richt zich dus met name op ouderen die nog niet actief zoeken naar een beter passende woning. In de communicatie zal ook duidelijk worden gemaakt dat ouderen of hun netwerk contact kunnen opnemen met de verhuisadviseur van de corporatie waar men bij huurt. Voor vragen over de regeling, over het aanbod, over het zoeken, over verhuizen. Alle deelnemende partijen ontvangen een overzicht met verhuisadviseurs en contactgegevens. Het moet duidelijk zijn wat de regels zijn en wat huurders kunnen verwachten.

### **Artikel 10 Looptijd**

De samenwerkingsovereenkomst start als pilot voor de periode van één jaar. De wens is om op 1 juni 2021 te starten met de doorstroomregeling. Indien de subsidiegelden ten behoeve van de verhuisbijdrage uitgeput zijn, ontvangt de huurder geen verhuisbijdrage meer. De evaluatie kan aanleiding geven tot aanpassing en/of beëindiging van de regeling en/of de samenwerkingsafspraken. Partijen hebben de intentie om meerjarig samen te werken.

### **Artikel 11 Evaluatie**

Negen maanden na de start starten we de evaluatie van de doorstroomregeling, zodat we kunnen besluiten over het vervolg. De evaluatie geeft in ieder geval antwoord op:

- Het aantal ouderen dat met de doorstroomregeling is verhuisd.
- De kenmerken van doorstromers en de kenmerken van de ouderen die nog niet zijn verhuisd, maar zich wel inschreven voor de doorstroomregeling.
- Welke woningen zijn aangeboden (verdeling over gemeenten en soort complex).
- De vraag of de doorstromer ook zonder deze regeling zou zijn verhuisd.
- Wat verder doorslaggevend was voor doorstromer zoals voorrang, keuzevrijheid, huurbehoud, verhuisbijdrage, begeleiding.
- Wat voor woningen vrijkomen (qua woningtype, aantal kamers of oppervlakte, huurprijs en locatie).
- Wat de financiële effecten van huurbehoud zijn voor de woningcorporaties.

### Hoe verzamelen we de gegevens?

- Een analyse van data door de corporaties uit WoningNet en Woonmatch, om inzicht te krijgen in de aanmeldingen voor de regeling, zoekgedrag, aangeboden woningen en verhuizingen (voor en tijdens) de regeling.
- Een analyse van subsidieaanvragen (voor de verhuisbijdrage) door de gemeente Zaanstad om inzicht te krijgen in de financiële effecten van huurbehoud en in verhuisbewegingen over gemeente- en corporatiegrenzen heen.
- Een enquête die wordt voorgelegd aan huurders die met de doorstroomregeling zijn verhuisd, waaruit blijkt hoe de tevredenheid van de huurders is, en wat de belangrijkste reden was om door te stromen.

### **Artikel 12 Ondertekening**

De deelnemers aan de doorstroomregeling ondertekenden de samenwerkingsafspraken via een tekenblad. De tekenbladen zijn in de bijlage opgenomen.



## Bijlage A: Verdeling woningen en doorstroommogelijkheden vrije sector

Tabel 1: Verdeling aan te bieden woningen per deelnemende corporatie

	Woningen per corporatie	Aan te bieden woningen
Parteon	15977	54
ZVH	4959	17
Wormerwonen	2102	7
Rochdale	6032	20
Woonzorg Nederland	1047	3
Eigen Haard	1552	5
Intermaris	6513	22
Wooncompagnie	6592	22
<b>Totaal</b>	<b>44774</b>	<b>150</b>

Tabel 2: Overzicht doorstroomregelingen vrije sector

	Voorrang	Toelichting
Parteon	Ja	Zaanse doorstromers die een sociale huurwoning leeg achterlaten van een corporatie in de gemeente Zaanstad hebben voorrang.
ZVH	Ja	Huurders van een sociale huurwoning van ZVH hebben het eerste recht van huur van een vrije sectorwoning.
Wormerwonen	Ja	Huurders WormerWonen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang, vervolgens inwoners van Wormer en daarna overige geïnteresseerden.
Rochdale	Ja	Kandidaten die een sociale huurwoning van Rochdale achterlaten, krijgen bij toewijzing voorrang op andere kandidaten.
Woonzorg Nederland	N.v.t.	Purmerend: aanleunwoningen toewijzing via gemeente, Broek in Waterland: toewijzing via eigen wachtlijst.
Eigen Haard	Ja	voorrang voor huurders van Eigen Haard die een sociale huurwoning leeg achterlaten.
Intermaris	Ja	voorrang bij het leeg achterlaten van een sociale huurwoning in Purmerend, Beemster, Waterland of Edam-Volendam.
Wooncompagnie	Ja	voorrang bij het leeg achterlaten van een sociale huurwoning in Purmerend, Beemster, Waterland of Edam-Volendam.

## **Bijlage B: Ondertekening samenwerkingsafspraken Doorstroomregeling senioren Zaanstreek-Waterland (tekenbladen)**

### **Ondertekening deelnemende partner**

Partner: Klik of tik om tekst in te voeren.

Vertegenwoordigd door: Klik of tik om tekst in te voeren.

Plaats: Klik of tik om tekst in te voeren.

Datum: Klik of tik om een datum in te voeren.

Handtekening:

