

Aan de raads- en commissieleden
van de gemeente Midden-Drenthe

Gemeente Midden-Drenthe

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl
Bezoekadres
Beilen Raadhuisplein 1
ma, woe, vr 8:30 - 16:30
di 8:30 - 14:30
do 8:30 - 20:00

Datum: 6-5-2026
Behandeld door: M. de Groot
Zaaknummer:
Onderwerp: Stand van zaken Motie: Pilot seniorenmakelaar

Uw kenmerk:
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte raads- en commissieleden,

Tijdens de begrotingsvergadering van 6 november 2025 heeft u de motie 'Pilot Seniorenmakelaar' aangenomen. Met deze motie verzoekt u het college te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om voor een periode van twee jaar, in samenwerking met de woningcorporaties, een seniorenmakelaar aan te stellen.

Met deze raadsbrief informeren wij u over de uitkomsten van de eerste verkenning en de vervolgstappen.

Aanleiding en inhoud motie

In de motie geeft u aan dat er al breed wordt ingezet op het creëren van ruimte op de woningmarkt, maar dat de doorstroming van senioren een belangrijke sleutel blijft om passende woningen beschikbaar te krijgen voor onder andere starters en gezinnen.

Tegelijkertijd blijven mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag steeds langer zelfstandig wonen. Deze ontwikkeling komt enerzijds voort uit de wens van inwoners om zo lang mogelijk in de eigen woning en vertrouwde omgeving te blijven wonen. Anderzijds veranderen de indicaties voor zorg, waardoor alleen mensen met behoefte aan een zware vorm van zorg in aanmerking komen voor een plek in een zorginstelling. Van inwoners met een lichtere zorgvraag wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen. Een seniorenmakelaar, ook wel aangeduid als doorstroomcoach of wooncoach, kan senioren ondersteunen bij het nadenken over hun toekomstige woonsituatie. Hierbij kan het gaan om onder meer informatievoorziening, het verkennen van woonwensen en het begeleiden bij mogelijke verhuisbewegingen.

Huidige stand van zaken

In de Woonvisie 2023 – 2027 is opgenomen dat wij met de realisatie van levensloopbestendige woningen willen voorzien in een passend woningaanbod voor senioren. Daarnaast constateren wij dat de vraag naar sociale huurwoningen vooral afkomstig is van kleine huishoudens, zoals alleenstaanden, ouderen en eenoudergezinnen. Tegelijkertijd bestaat een groot deel van de sociale huurvoorraad uit relatief ruime eengezinswoningen. Daarom is de afgelopen jaren, samen met de woningcorporaties, ingezet op de bouw van onder andere levensloopbestendige woningen. Zo zijn er levensloopbestendige woningen gerealiseerd of in ontwikkeling in Beilen, Hijken, Smilde en Bovensmilde.

In aanvulling hierop heeft in de afgelopen periode een verkennend gesprek plaatsgevonden met de woningcorporaties over de inzet van een seniorenmakelaar. Tijdens deze verkenning is onder meer gesproken over de samenstelling van de woningvoorraad van de corporaties, waar senioren wonen, de ervaringen met een seniorenmakelaar en het toekomstige woningbouwprogramma.

Uit deze eerste verkenning komt het volgende beeld naar voren:

- Het aandeel senioren binnen de sociale huurvoorraad is relatief hoog en een groot deel van deze groep woont in een reguliere woning. Hierbij geldt de kanttekening dat dit op zichzelf nog niets zegt over de feitelijke passendheid van de woning.
- Senioren verhuizen veelal pas wanneer zich een directe aanleiding of 'trigger' voordoet, zoals een verslechterde gezondheid, het wegvallen van een partner of een verandering in de woonomgeving.
- Actium heeft de afgelopen jaren ervaring opgedaan met de inzet van een seniorenmakelaar in twee verschillende gemeenten, namelijk Assen en Ooststellingwerf. De resultaten laten zien dat de effectiviteit van deze inzet sterk samenhangt met de lokale woningmarkt en de vraag vanuit de doelgroep. In Assen is er sprake van een relatief dynamische woningmarkt, waarbij senioren vaker bereid zijn te verhuizen naar een beter passende woning. De seniorenmakelaar vervult daarin een belangrijke rol door actief in gesprek te gaan met ouderen, hen te informeren over mogelijkheden en hen te begeleiden bij het verhuisproces. Dit heeft geleid tot een substantieel aantal gesprekken en daadwerkelijke verhuizingen, waarmee ook doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. In Ooststellingwerf blijkt de vraag naar ondersteuning en informatie door een seniorenmakelaar beperkter. Er worden aanzienlijk minder gesprekken gevoerd en het aantal verhuizingen dat hieruit voortkomt is daardoor ook lager. De volgende factoren kunnen hierin een rol spelen een sterkere binding van de inwoners met hun woonomgeving en een beperkter aanbod van passende alternatieve woningen. Hierdoor is het mogelijk dat de bereidheid om te verhuizen kleiner is en de meerwaarde van een seniorenmakelaar minder vaak benut wordt. Deze verschillen benadrukken het belang van maatwerk waarbij er rekening wordt gehouden met de lokale woningmarkt.

- Woonservice heeft het voornemen om komende periode invulling te geven aan de inzet van een zogenoemde doorstroomcoach.

Samenvattend beide woningcorporaties hebben al lopende initiatieven of deze zijn in ontwikkeling die passen binnen de gezamenlijke ambitie van de gemeente en corporaties om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen door middel van een seniorenmakelaar/doorstroomcoach.

Kanttekeningen

Een belangrijke belemmering kan de beperkte beschikbaarheid van geschikte woningen voor senioren zijn, waardoor de gewenste doorstroming stagneert. Daarnaast constateren wij dat een seniorenmakelaar één van de mogelijke instrumenten is om doorstroming te stimuleren. Er zijn ook andere maatregelen en interventies denkbaar die kunnen bijdragen aan hetzelfde doel, bijvoorbeeld op het gebied van informatievoorziening, woningtoewijzing, prijsprikkel of maatwerkondersteuning.

Vervolg

Bij beide woningcorporaties zijn inmiddels initiatieven in ontwikkeling of aanwezig. Als gemeente willen wij hierop aansluiten en dit waar mogelijk ondersteunen, zodat er een samenhangende aanpak ontstaat en kennis en ervaringen gedeeld kunnen worden. In de komende periode werken wij, in samenwerking met de woningcorporaties, de verkenning verder uit. Daarbij richten wij ons in ieder geval op de volgende vragen:

- Tegen welke belemmeringen lopen inwoners aan die overwegen te verhuizen?
- Waar liggen kansen om inwoners (nog) beter te ondersteunen bij het wegnemen van mogelijke belemmeringen?
- Op welke wijze kunnen wij de samenwerking concreet vorm geven, kijkende naar inzet financiële middelen, rolverdeling gemeente en corporatie, de omvang inzet uren etc.

Zodra hierover nadere afspraken zijn gemaakt, komen wij hier bij uw raad op terug en informeren wij u over de verdere uitwerking en implementatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Mieke de Groot, beleidsmedewerker, aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag op telefoonnummer 0593 539 437 of via e-mailadres m.degroot@middendrenthe.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester