



Kansen voor doorstroom op de woningmarkt

Presentatie B: Doelgroepen en instrumenten



In deze presentatie informatie over ...

**1. Belangrijke
doelgroepen
voor doorstroom
en hun wensen**

In deze presentatie informatie over ...

**1. Belangrijke
doelgroepen voor
doorstroom
en hun wensen**

**2. Verschillende
typen
doorstroom en
instrumenten**

In deze presentatie informatie over ...

**1. Belangrijke
doelgroepen voor
doorstroom
en hun wensen**

**2. Verschillende
typen
doorstroom en
instrumenten**

**3. Toolbox
instrumenten**



1.

Belangrijke doelgroepen voor doorstroom en hun wensen



Belangrijke doelgroepen voor doorstroom: afhankelijk van lokale situatie



Twee mogelijke doelgroepen voor doorstroom

Senioren

- vergrijzing: steeds grotere groep
- laten grote woning achter
- weinig verhuisgeneigd
- binnen SRR grote verhuiswens: vraag naar appartementen

Gezinnen

- vertrekken uit de gemeente/ regio bij gebrek aan passend woonmilieu
- zoeken grotere woning + tuin

Senioren

**‘De senior’
bestaat niet:**

- empty nester
- gepensioneerde
- zorgbehoevende



Senioren

**‘De senior’
bestaat niet:**

- empty nester
- gepensioneerde
- zorgbehoevende

**Niet verhuis-
geneigd:
liefst in eigen
huis in dezelfde
wijk**

Senioren

‘De senior’ bestaat niet:

- empty nester
- gepensioneerde
- zorgbehoevende

**Niet verhuis-
geneigd: liefst in
eigen huis in
dezelfde wijk**

**Urgentie voor
verhuizing bij
toenemende
zorgbehoefte**

Senioren

‘De senior’ bestaat niet:

- empty nester
- gepensioneerde
- zorgbehoevende

**Niet verhuis-
geneigd: liefst in
eigen huis in
dezelfde wijk**

**Urgentie voor
verhuizing bij
toenemende
zorgbehoefte**

**‘Laatste’ woning
moet ideaal zijn**

Senioren

‘De senior’ bestaat niet:

- empty nester
- gepensioneerde
- zorgbehoevende

**Niet verhuis-
geneigd: liefst in
eigen huis in
dezelfde wijk**

**Urgentie voor
verhuizing bij
toenemende
zorgbehoefte**

**‘Laatste’ woning
moet ideaal zijn**

Verleiden met:

- onderhoud woning
- privacy
- sociale contacten
- veiligheid
- voorzieningen
- zorgaanbod op maat

Senioren

‘De senior’ bestaat niet:

- empty nester
- gepensioneerde
- zorgbehoevende

**Niet verhuis-
geneigd: liefst in
eigen huis in
dezelfde wijk**

**Urgentie voor
verhuizing bij
toenemende
zorgbehoefte**

**‘Laatste’ woning
moet ideaal zijn**

Verleiden met:

- onderhoud woning
- privacy
- sociale contacten
- veiligheid
- voorzieningen
- zorgaanbod op maat

**Willen geen
financieel risico**

Wensen senioren: aandachtspunten



- rustig
- met (zorg-) voorzieningen

Wensen senioren: aandachtspunten



- rustig
- met (zorg-) voorzieningen



lift ontsloten
appartementen

- patiowoning
- hofje
- woongroep

passend bij
gemeente of
wijk

Wensen senioren: aandachtspunten



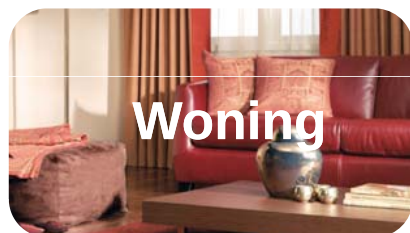
- rustig
- met (zorg-) voorzieningen



lift ontsloten
appartementen

- patiowoning
- hofje
- woongroep

passend bij
gemeente of
wijk



ook:
logeerkamer

- kleine buiten-
ruimte
- rommelschuur

Gezinnen

Gezinnen op zoek naar:

- betaalbaar huis + tuin
- rustige wijk
- passende voorzieningen

Gezinnen

Gezinnen op zoek naar:

- betaalbaar huis + tuin
- rustige wijk
- passende voorzieningen

Allochtone gezinnen:

- vaker verhuis-geneigd
- kiezen voor eigen buurt/ wijk

Gezinnen

Gezinnen op zoek naar:

- betaalbaar huis + tuin
- rustige wijk
- passende voorzieningen

Allochtone gezinnen:

- vaker verhuis-geneigd
- kiezen voor eigen buurt/ wijk

Hoogopgeleide autochtone gezinnen:

- verlaten vaak de regio

Wensen gezinnen: aandachtspunten



- speelplekken
- voorzieningen (school, opvang)

Wensen gezinnen: aandachtspunten



- speelplekken
- voorzieningen (school, opvang)



grondgebonden
eengezinswoning

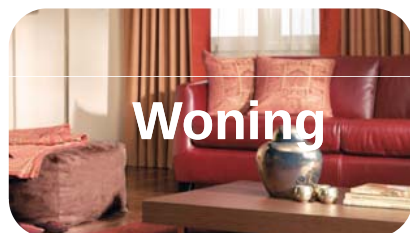
Wensen gezinnen: aandachtspunten



- speelplekken
- voorzieningen (school, opvang)



grondgebonden
eengezinswoning



veel
slaapkamers!

- berging
- onderhouds-
arme tuin

Vlaardingen en Westvoorne:
twee casussen over doelgroepen en doorstroom



2. Verschillende typen doorstroom en instrumenten

Binnen doelgroepen: verschillende typen doorstroom

**4 typen
doorstroom**

Van KOOP
naar KOOP

Van KOOP
naar HUUR

Van HUUR
naar KOOP

Van HUUR
naar HUUR

Verschillende typen instrumenten

**3 typen
instrumenten**

Vraaggericht
ontwikkelen /
aanbieden

Financiële
ondersteuning

Proces-
begeleiding

Combineer instrument met type doorstroom

**3 typen
instrumenten**

Vraaggericht
ontwikkelen /
aanbieden

Financiële
ondersteuning

Proces-
begeleiding

**4 typen
doorstroom**

Van KOOP
naar KOOP

Van KOOP
naar HUUR

Van HUUR
naar KOOP

Van HUUR
naar HUUR



3.

Toolbox instrumenten



Inhoud toolbox instrumenten

Overzicht van
instrumenten
per categorie

Meer informatie
per instrument:
klik op 



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Gebiedsgerichte
aanpak met
participatie
bewoners



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Gebiedsgerichte
aanpak met
participatie
bewoners

Eén virtueel
woonplein
voor vraag en
aanbod



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Gebiedsgerichte
aanpak met
participatie
bewoners

Eén virtueel
woonplein
voor vraag en
aanbod

Stimulerings-
regeling à la
Woonswitch



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Gebiedsgerichte
aanpak met
participatie
bewoners

Eén virtueel
woonplein
voor vraag en
aanbod

Stimulerings-
regeling à la
Woonswitch

Aanpassing van
huidige woning



NB. niet t.b.v.
doorstroom

Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Gebiedsgerichte
aanpak met
participatie
bewoners

Eén virtueel
woonplein
voor vraag en
aanbod

Stimulerings-
regeling à la
Woonswitch

Aanpassing van
huidige woning

NB. niet t.b.v.
doorstroom

Verkoop van
corporatiewoning



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Gebiedsgerichte
aanpak met
participatie
bewoners

Eén virtueel
woonplein
voor vraag en
aanbod

Stimulerings-
regeling à la
Woonswitch

Aanpassing van
huidige woning

NB. niet t.b.v.
doorstroom

Verkoop van
corporatiewoning

Realistisch beeld
niewbouwwoning



Financiële ondersteuning

Inruilen

oude koopwoning
bij nieuwe
koopwoning



Financiële ondersteuning

Inruilen
oude koopwoning
bij nieuwe
koopwoning

Koopgarant



Financiële ondersteuning

Inruilen
oude koopwoning
bij nieuwe
koopwoning

Koopgarant

Huurgewenning



Financiële ondersteuning

Inruilen
oude koopwoning
bij nieuwe
koopwoning

Koopgarant

Huurgewenning

**Verhuiskosten-
vergoeding**

Financiële ondersteuning

Inruilen

oude koopwoning
bij nieuwe
koopwoning

Inkomenshuur



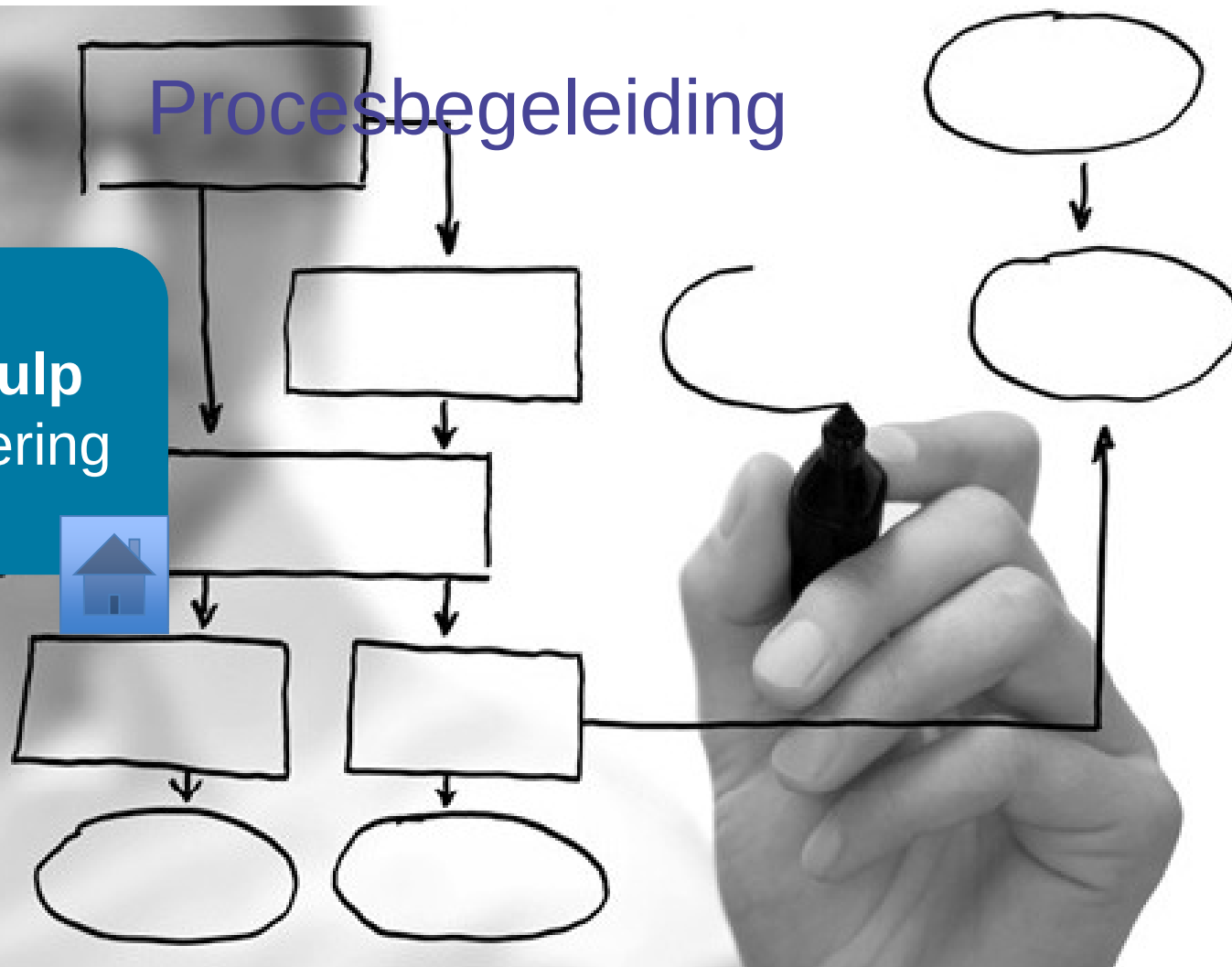
Koopgarant

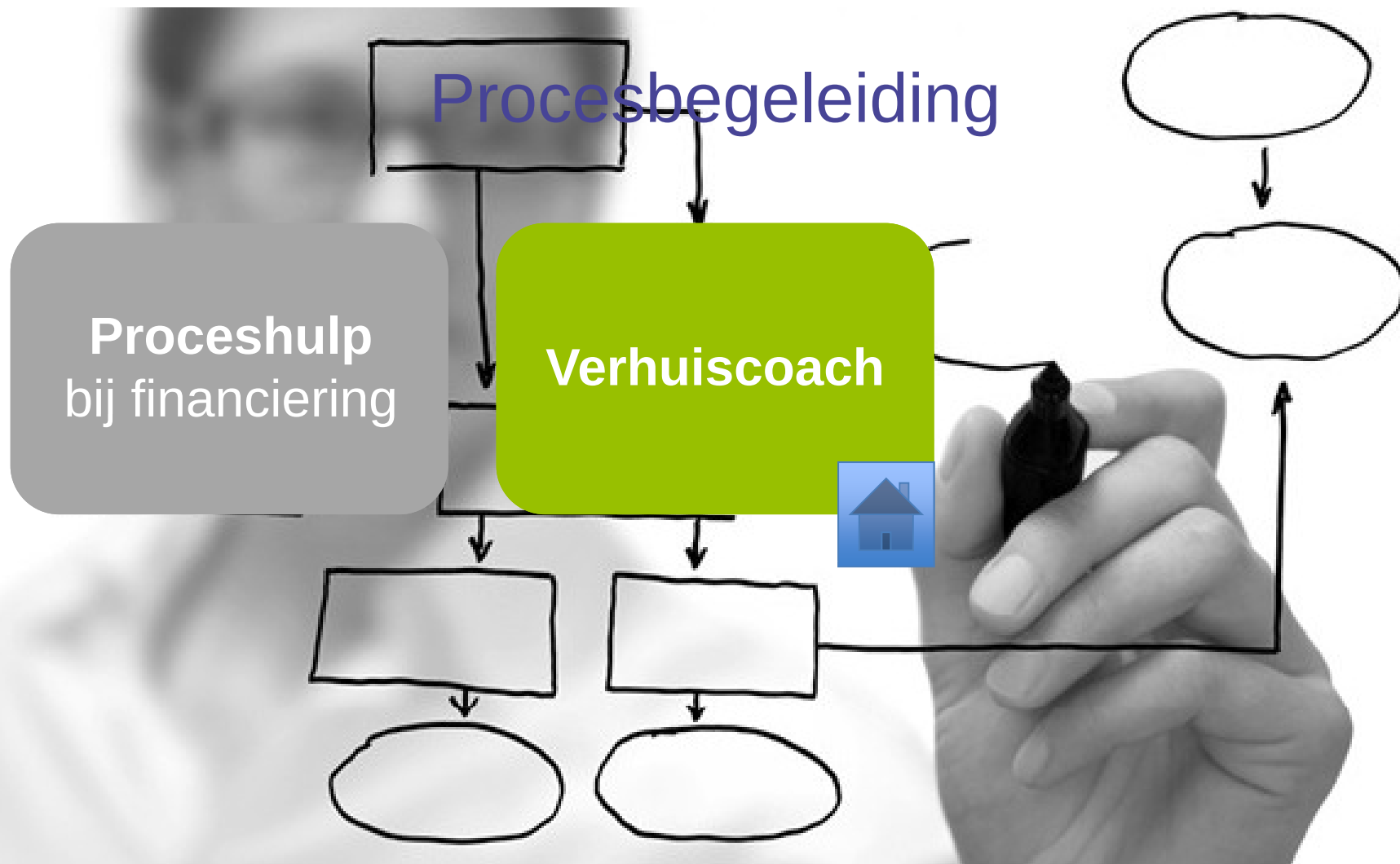
Huurgewenning

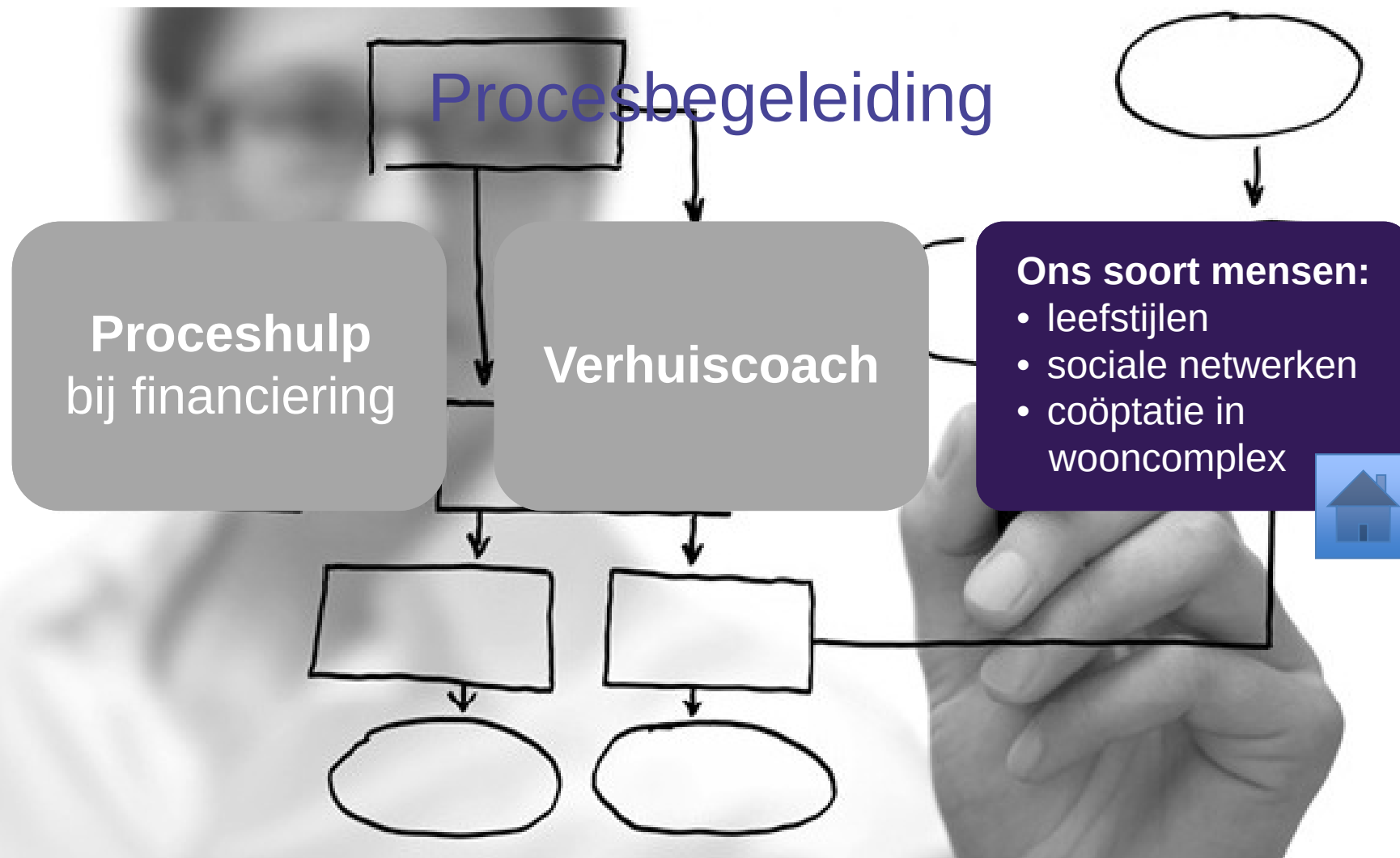
Verhuiskosten- vergoeding

Procesbegeleiding

**Proceshulp
bij financiering**

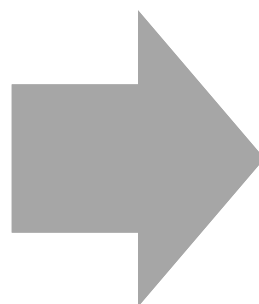






Vraaggericht werken..

**Belangrijke
doelgroepen voor
doorstroom**



**Kansrijke
instrumenten voor
doelgroepen**

... vraagt een aangepaste werkwijze!

**Einde
van de
presentatie**



Vlaardingen

Gemeente wil graag startende gezinnen in gemeente behouden door passende nieuwbouw

Wat doet de gemeente?

- Grote transformatieopgave van jaren 50-wijk: sloop/ nieuwbouw
- Ook (betaalbare) koopwoningen in de wijk realiseren
- Gericht huisvestingsbeleid



Verleidingstrategie voor bewoners om door te stromen:

- Aanbod van goede woningen. Vergeet fietsenstalling en berging niet! Werk met een modelwoning
- Voorzieningenniveau te verbeteren, ook de openbare ruimte
- Procesbegeleiding aan te bieden bij doorstroom: bijvoorbeeld bij koop
- Focus op buurt of straatje. Verleid bewoners van een straat bij sterke sociale cohesie, i.p.v. individuele bewoner
- Bewonersparticipatie bij ontwikkeling nieuwbouw (co-housing)
- Interessante regelingen zoals doorstroomregeling (voorrang huurders als zij grote woning achterlaten)
- Opklimmend imago van de wijk. Zorg voor zichtbare verbetering in de wijk op korte termijn

Aandachtspunten transformatie

Kans is groot dat nieuwe bewoners uit eigen gemeente komen.

Maak aanbod vooral voor eigen bewoners en potentiële sociale stijgers aantrekkelijk:



- Naast nieuwbouw ook door gebruik bestaande voorraad
- Locatie dat past in collectief geheugen van bewoners
- Maak gebruik van bestaande kernkwaliteiten in wijk: stedenbouw, architectuur, openbare ruimte, voorzieningen en sociale netwerken

EINDE CASUS

terug naar presentatie →



Westvoorne

Gemeente beschouwt senioren als belangrijke sleutel voor doorstroom: zij wonen in ruime, goedkope huurwoningen en in dure koopwoningen

Wat doet de gemeente:

Nieuwbouw ontwikkelen (koopappartementen)



Verleidingsstrategie voor senioren:

- Geschikte alternatieven: van appartement tot hofje en patiowoning. Passend bij landelijk milieu!
- Participatie bij ontwikkeling nieuwbouw
- Ondersteuning bij verkoop: inruilmaatregel (goedkope woning voor duurdere woning)
- Doorstroommaatregel (voorrang aan huurders als zij grote woning achterlaten)
- Financiële verlichting: oude huur meenemen
- Minder gedoe verhuizing: verhuiscoach, verhuiskostenvergoeding

Advies VROM-raad over ouderenbeleid en wonen: "Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten". www.vromraad.nl



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Structurele participatie met bewoners Van coproductie tot cpo, ook toepasbaar bij bestaande bouw Vereist veel procesbegeleiding! Beperkte keuzemogelijkheden werken efficiënter	Alle	Aanbod meer op maat van bewoners Eerder grotere betrokkenheid van bewoners in spe Mogelijke combinatie met participatie bij beheer van openbare ruimte	Evaluatie van cpo door www.sev.nl Coproductie bij gemeenten en corporaties: bijv. Hof van Heden, Hoogvliet (ook beheer van collectieve ruimten)



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Instrument

Eén virtueel woonplatform

Met aanbod koop,
vrije sectorhuur en
sociale huur

Aanbod a.h.v.
zoekprofielen

Doelgroep

Alle

Resultaat

Nog onbekend:
pilot virtueel
woonplein SEV in
voorbereiding
(Helmond)

Informatie

www.sev.nl



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Stimulerings-regeling: voorrang aan huurder van gewilde woning Huurder die een gewilde woning heeft (eengezinswoning bijv.), krijgt voorrang bij nieuwe woning Gewilde woning= woning volgens criteria corporatie (Ymere) of volgens WOZ (Ons Doel)	Senioren (gemotiveerde doorstromers): van huur naar huur	Mogelijk meer doorstromers: meer grote, goedkope woningen komen vrij Persoonlijke benadering van klanten door verhuurmakelaar (Ymere) NB. Huidige huisvestingsregels stadsregio staan dit niet zonder meer toe	Woningcorporatie Ymere (Haarlem en omgeving) www.woonswitch.nl Woonwaarde, woningcorporatie Ons Doel, Leiden www.onsdoel.nl Doorstroomregeling 55+ woningcorporatie Waterweg Wonen, Vlaardingen www.waterwegwonen.nl NB. De regeling wordt aangescherpt



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Aanpassing huidige woning: empty nest pakket Mogelijke aanpassingen aan de begane grond van eigen huis NB. Geen maatregel t.b.v. doorstroom	Senioren	Ouderen die langer thuis en in eigen buurt kunnen blijven wonen	www.sev.nl



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Instrument

Verkoop van corporatiewoning

Mogelijkheden:
verkoop aan
zittende huurders
en/of verkoop bij
vrijkomen van
woning

Doelgroep

Mn starters op de
koopmarkt:
van huur naar koop

Resultaat

Meer koop in een
sociale huurwijk:
behoud van sociale
stijgers (van huur naar
koop) en
aantrekken van
nieuwe huishoudens

Mogelijk minder
controle op complex
en wijk(ontwikkeling)
door 'versnipperde'
corporatievoorraad

Informatie



Vraaggericht ontwikkelen en aanbieden

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Realistisch beeld (nieuwbouw) woning: 1. modelwoning of 3D-simulatie 2. woning met opties (doorklikmodel)	Met name kopers: van huur naar koop of van koop naar koop	1. Potentiële kopers hebben reëler beeld van woning 2. In Hoogvliet is ervaring dat kopers geneigd zijn om meer neer te leggen voor hun woning (dan aanvankelijk gedacht)	1. Voorstel van woningcorporatie Waterweg Wonen, Vlaardingen 2. Nieuwbouwproject Goudplevier, Hoogvliet door architectenbureau BBVH in opdracht van Vestia/ Estrade www.estrade.nl www.bbv.nl



Financiële ondersteuning

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Matroeshka: inruilen van goedkopere koopwoning bij nieuwe koopwoning	Woningbezitters die willen doorstromen: van koop naar koop	Stimuleert verkoop en daarmee koop van nieuwe woning Kan doorstroom op koopmarkt bevorderen	VORM Projectontwikkeling Papendrecht www.vorm.nl



Financiële ondersteuning

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Koopgarant Korting op de marktwaarde van woning en terugkoopregeling voor corporatie Vereist aangepaste administratie voor corporatie	Lage en middeninkomensgroepen: van huur naar koop	Stimuleert verkoop en houdt de woning op lange termijn betaalbaar	www.opmaat.nl



Financiële ondersteuning

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Huurgewenning: oude huur meenemen Bewoner neemt oude huur mee naar nieuwe woning; in stappen wordt de huur verhoogd Van belang: informatie aan huurder over totale lagere woonlasten vanwege lagere energiekosten	Sociale huurders (senioren): van huur naar huur	Stimulering om door te stromen naar (duurdere nieuwbouw) woning Mogelijk meer grote, sociale huurwoningen komen vrij Kostbare oplossing; toepassen daar waar doorstroom urgent is	SEV-experiment: verlengen verhuisketen (Holland Rijnland) Oudere bewoners in grote woningen krijgen het percentage maximaal redelijk mee bij verhuizing naar een kleinere woning www.sev.nl



Financiële ondersteuning

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Inkomenshuur Huur wordt gekoppeld aan hoogte van het inkomen van de huurder De hogere inkomens 'financieren' d.m.v. hogere huur de lagere huur van de lagere inkomens Vergt o.a. aanpassing van huuradministratie	Sociale huurders: van huur naar huur	Stimulering om door te stromen naar (duurdere nieuwbouw) woning Mogelijk meer grote, sociale huurwoningen komen vrij	SEV-experiment: Huur op maat www.sev.nl



Procesbegeleiding

Instrument

Proceshulp bij financiering
begeleiding bij regelen van financiering bij de bank

Doelgroep

Potentiële kopers:
van huur naar koop

Resultaat

Drempelverlagend
voor potentiële koper

Informatie

Nog geen ervaring



Procesbegeleiding

Instrument	Doelgroep	Resultaat	Informatie
Verhuiscoach Regelt alles voor huurder rond verhuizing, incl. financiële afwikkeling Afweging: kosten versus opbrengsten (vrijkomende woning)	Vooral sociale huurders (senioren): van huur naar huur	Drempelverlagend voor verhuiscandidate senioren Mogelijk meer grote, sociale huurwoningen komen vrij	Nog geen ervaring



Procesbegeleiding

Instrument

Ons soort mensen

- Selectie op leefstijlen (Vestia, Ymere)
- Rekening houden met sociale netwerken: groepsbenadering i.p.v. individuele benadering
- Coöptatie in wooncomplex: bewoners kiezen nieuwe huurder

Doelgroep

Potentiële huurders en kopers:
van huur naar huur,
van huur naar koop

Resultaat

Homogeniteit op complex of buurtniveau:
aantrekkelijkere woonomgeving voor potentiële huurder of koper

Informatie

Leefstijlen oa:
www.vngmagazine.nl/archief/125/experimenten-met-sociale-criteria-voor-woonomgeving

Coöptatie binnen wooncomplex:
voorstel van SEV, meewerkende corporaties gezocht!

