

## **Actieplan doorstroming: beter benutten bestaande woningvoorraad**

### ***Plan van aanpak***

Honny de Gucht  
Sander Oosterhuis

November 2022

## **Inhoudsopgave**

1. Wat is doorstroming (theoretisch kader)
2. Waarom is doorstroming van belang
3. Naar een actieplan doorstroming
  - 3.1. Verkenning mogelijkheden en voorbeelden
  - 3.2. Rondetafelgesprek met partners in de stad
  - 3.3. Actieplan doorstroming
4. Proces en planning: actieplan doorstroming

## **Bijlagen**

- 1: Doorstroming senioren - interventie categorieën

## **1. Wat is doorstroming en wat is de aanleiding om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. (kader) <sup>1</sup>**

### *Aanleiding*

Het tekort aan passende en betaalbare woonruimte is groot.

Tegelijk constateren we dat het niet alleen gaat om nieuwe woningen, maar ook over het beter benutten van de bestaande woonruimte. Nederlanders hebben relatief veel vierkante meter woonruimte per persoon. Wanneer kinderen het huis uit zijn, wonen ouderen vaak in een woning met veel ongebruikte kamers, en ongebruikte vierkante meters woonruimte. Het beter benutten van deze woonruimte is daarvoor een oplossing. In dit plan van aanpak zetten we uiteen op welke wijze we komen tot een actieplan om onze woningvoorraad beter te benutten.

### *Kader*

Woningsplitsing, woningdeling, hospitaverhuur, huisbewaring, etc. zijn verschillende maatregelen om de bestaande voorraad beter te benutten en doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Onder doorstroming verstaan we dan ook het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Belangrijke motoren achter deze dynamiek op de woningmarkt zijn demografische verandering en economische groei. De demografische verandering heeft vooral te maken met overgangen tussen verschillende levensfasen van huishoudens. Deze overgangen hangen weer samen met grote 'life events', zoals trouwen, scheiden en de geboorte van kinderen en verandering in inkomenssituatie. Ze dwingen huishoudens tot een reorganisatie van hun leven en van hun woningmarktsituatie. Zo ontstaat een wooncarrière. Demografische veranderingen leiden hierbij in de regel tot een grotere vraag naar woningen of een vraag naar grotere woningen; de overgang naar kleinere woningen, met name bij ouderen, komt minder vaak voor. De relatie tussen levensfase en life events wordt bepaald door leeftijd, huishoudenssamenstelling en financiële situatie. Economische groei heeft vooral invloed op de vraag naar woningen, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (grotere woningen).

Niet alleen vraagfactoren zoals demografische en economische veranderingen, maar ook factoren aan de aanbodzijde zijn van belang voor de doorstroming tussen huur- en koopwoningen. Het gaat daarbij voor al om de beschikbaarheid van koopwoningen. Daarnaast bepaalt de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen in welke mate huishoudens door kunnen stromen van de huur- naar de koopsector. Deze relatieve prijsverhouding wordt in belangrijke mate bepaald door de maximering van de huurprijzen via het woningwaarderingstelsel en door de krapte op de koopwoningmarkt. Impliciet bepaalt dus ook de huurprijsregulering in belangrijke mate of een huishouden door kan stromen naar een koopwoning. Ook de samenstelling van de regionale woningvoorraad speelt een rol bij de doorstroming van huur naar koop. Het gaat hierbij zowel om de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen als om de (extra) beschikbaarheid van woningen als gevolg van nieuwbouw, onderverdeeld naar huur en koop. Tot slot wordt de beschikbaarheid van koopwoningen beïnvloed door de mate waarin huurwoningen worden omgezet in koopwoningen.

---

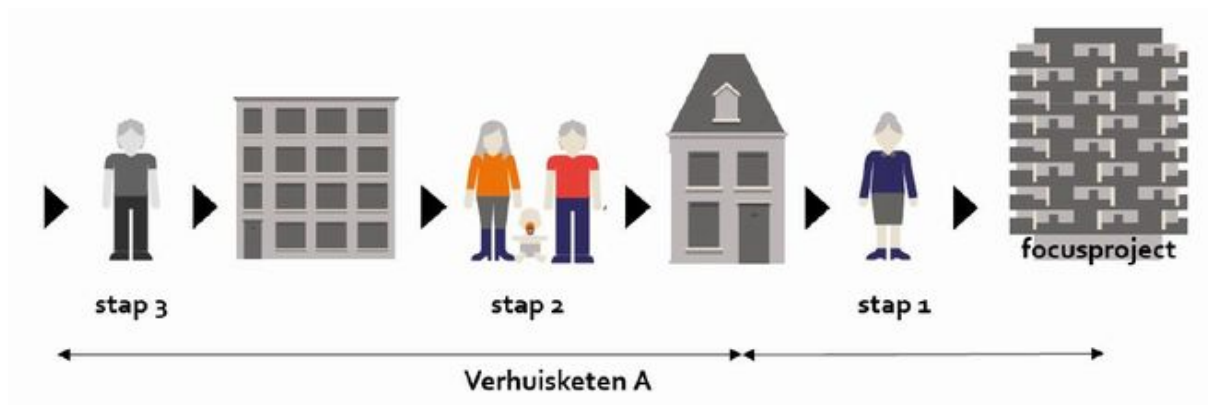
<sup>1</sup> Theoretisch kader gebaseerd op NAI, uitgevers april 2008

## 2. Waarom is doorstroming van belang?

Er zijn veel mensen die op dit moment niet slagen in hun zoektocht naar geschikte woonruimte. Dat wekt de indruk dat er vooral een (groot) tekort is aan woningen. "bouwen, bouwen, bouwen", wordt veelal als oplossing genoemd. Maar dit is niet de enige oplossing, het is ook een allocatievraagstuk; "de juiste doelgroep in de juiste woning".

Voor starters en mensen met een middeninkomen vinden maar moeilijk een passende woning. Een betere doorstroming op de huizenmarkt kan hiervoor een oplossing bieden. *Empty nesters*, stellen of alleenstaanden die geen thuiswonende kinderen meer hebben en senioren. Ze blijven in het huis wonen waar ze met het gezin ook woonden. Als voor deze groepen passende woonruimte geboden kan worden dan ontstaat er ruimte voor jongere woningzoekenden. Het dilemma hierbij is wel dat de groep vanaf 50 jaar vaak lagere woonlasten heeft dan dat zij in een andere (nieuwere) huur- of koopwoning zouden hebben. Zij hebben hun woning geheel of gedeeltelijk afgelost of betalen een relatief lage huur en zullen niet snel geneigd zijn tot verhuizen.

Door in te zetten op doorstroming van mensen naar een geschikte woning worden ook andere Zwollenaren geholpen in hun zoektocht naar een andere woning. Want wanneer senioren hun (gezins-)woning verruilen voor een levensloopbestendige woning, kan een gezin met pubers doorstromen vanuit een eengezinswoning, waarbij deze woning dan betrokken kan worden door een startend gezin die een kleine woning of appartement achterlaat voor de starter van nu. Zo wordt de gehele keten aan een nieuwe woning geholpen door het bouwen van één woning. Als voorbeeld: [Verhuizen met voorrang \(doorstroming\) | Gemeente Amersfoort](#)



Ook in het coalitieakkoord 2022 – 2026 is doorstroming expliciet opgenomen.

### **3. Naar een actieplan doorstroming**

Om de doorstroming te verbeteren, vergt dit inzet, creativiteit, uitvoeringskracht en instrumentarium van verschillende partners in de woonketen. In Zwolle werken we al intensief samen op meerdere fronten. Samen met deze (keten)partners maken we het actieplan doorstroming. Om te komen tot dit actieplan gaan we in de komende tijd een aantal acties uitvoeren en afronden.

1. Verkenning mogelijkheden en voorbeelden
2. Rondetafelgesprek(ken) met partners in de stad
3. Opstellen actieplan doorstroming

#### **3.1. Verkenning mogelijkheden en voorbeelden**

Bij de ontwikkeling van een actieplan doorstroming maken we optimaal gebruik van voorhanden zijnde kennis en ervaringen elders. Op landelijk niveau (o.a. vanuit Platform 31) zijn studies verricht naar de inhoud, potentieel effect en mogelijkheden en instrumenten die corporaties, gemeenten, marktpartijen en andere betrokkenen ter beschikking staan. Ook zijn er verschillende gemeenten met ervaringen met betrekking tot het stimuleren van doorstroming.

Op basis van een verkenning van beschikbare informatiebronnen stellen we een eerste inventarisatie op. Dit levert een eerste beeld op van de inhoudelijke reikwijdte: Doorstroming in het (sociale) huursegment, van huur naar koop, doorstroming van senioren, doorstroming binnen het koopsegment. Maar ook andere wijzen om de bestaande voorraad beter te benutten en doorstroming te stimuleren (zoals woningsplitsing, woningdeling, hospitaverhuur, huisbewaring) komen daarbij mogelijk aan bod.

Ook belemmeringen (en mogelijkheden om deze weg te nemen) komen aan bod; denk aan de huidige regelgeving omtrent de consequenties van samenwonen. Hiervoor worden op dit moment door verschillende gemeenten experimenten uitgevoerd.

Naast de kennis en ervaringen elders betrekken we de bestaande activiteiten die in de stad al worden gedaan om de doorstroming te bevorderen. Vanuit WWZ038 en het Concilium is reeds een traject gestart dat zich specifiek richt op de doorstroming van senioren. In een werkgroep van deelnemers vanuit het Concilium en WWZ038 worden initiatieven en beschikbare informatie en data gebundeld. We komen met concrete maatregelen, om als partijen gezamenlijk met doorstroming verder te gaan. We beginnen we niet opnieuw en betrekken bestaande acties die in de stad worden gedaan op het gebied van doorstroming (zoals de levensloopconsulent die ingezet wordt door de woningcorporaties en ook de gesprekken die vanuit programma Vitaal en Veilig Thuis worden gevoerd). Ook gaan we bekijken welke resultaten er met deze acties zijn behaald<sup>2</sup>.

Deze verkenning dient er mede toe om richting te geven aan de rondetafelgesprekken; Welke partijen zijn, gegeven de resultaten van de verkenning, relevant? Op welke wijze dienen de gesprekken te worden ingericht ten behoeve van en optimaal resultaat? Deze vragen kunnen aan de hand van de resultaten van de verkenning concreter worden beantwoord.

---

<sup>2</sup> Bijlage 1: Doorstroming van senioren – interventie categorieën

### **3.2. Rondetafelgesprek met partners uit de stad**

We gaan rondetafelgesprekken houden met een afvaardiging van verschillende partners uit de stad. Daarbij wordt in ieder geval gedacht aan Concilium, WWZ038, huurdersorganisaties, seniorenraad, jongerenraad en millennials (kwartier voor regio Zwolle). Dit is geen limitatieve lijst en zal op basis van de verkenning verder vorm worden gegeven.

Doel van dit rondetafelgesprek is om onze aanpak te "laden" met bruikbare instrumenten van de verschillende partners. Voorgesteld wordt om deze gesprekken in januari 2023 te laten plaatsvinden. Hiertoe gaan we een bureau selecteren dat ons ondersteunt bij het voeren van het rondetafelgesprek. De selectiegesprekken met deze bureaus zullen in november 2022 plaatsvinden. Met de voorbereiding voor het rondetafelgesprek willen we in december 2022 starten, zodat in de eerste weken van januari het daadwerkelijke gesprek kan plaatsvinden.

### **3.3 Actieplan doorstroming**

De opbrengst van voorgaande paragrafen, vormt de basis voor het Actieplan Doorstroming en is de basis voor de stimulering van doorstroming op de Zwolse woningmarkt en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dit actieplan zal duidelijk maken waar de mogelijkheid ligt voor de gemeente om te sturen en welke (gemeentelijke) instrumenten kunnen worden ingezet. Het is echter nadrukkelijk de intentie om de gezamenlijke aanpak, met een rol voor overheid, marktpartijen, corporaties, en andere betrokkenen, ook bij de uitvoering van het actieplan voort te zetten. De uitwerking is op basis van vrijwilligheid: hoe stimuleren/verleiden we optimaal, dat komt terug in uitwerking.

Zodra het actieplan gereed is zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

#### 4. Proces en planning: actieplan doorstroming






	<b>Actie</b>	<b>Start</b>	<b>Gereed</b>
	Plan van aanpak bespreken in PFO	24/31-10-2022	
	Plan van aanpak naar College	November 2022	
	Selectie van bureau ten behoeve van rondetafelgesprekken	November 2022	
1	Verkenning en voorbereiding	December 2023	Januari 2023
	Doorstroming senioren	Juli 2022	December 2022
2	Rondetafelgesprekken	Januari 2023	Februari 2023
3	Actieplan doorstroming	Februari 2023	Maart 2023

## Bijlage 1: Doorstroming senioren - interventie categorieën

De verhuiscapaciteit onder senioren is laag. Tegelijkertijd kan een kleine stijging van het aandeel senioren dat verhuist al zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming begint bij het juiste aanbod voor senioren. In aanvulling daarop zullen we concreet maken hoe we het voor senioren makkelijker en aantrekkelijker kunnen maken om te verhuizen. Zowel voor mensen met een koopwoning als met een huurwoning.

Om de doorstroming op gang te brengen, worden senioren benaderd met aantrekkelijk aanbod, zodat zij minder vaak noodgedwongen verhuizen. Senioren moeten verleid worden/ aangesproken worden op hun verantwoordelijkheid om huisvesting te zoeken die geschikt is voor de langere termijn.

Om deze doorstroming te bevorderen kunnen diverse interventie categorieën worden onderscheiden. Dit zijn:

Interventie categorie	Doel	Instrumenten
<b>1. Passend aanbod</b> 	Verleiden tot verhuizen naar een plek om prettig oud te worden	Sturen op voldoende geschikte woningen, door onderzoek naar vraag, aanbod en discrepantie.
<b>2. Op weg helpen</b> 	Bewustwording, luisteren en informeren	Bewustwording en informeren door voorlichtingscampagnes, gesprekken, internetpagina's en informatiefolders. Daarmee bewust maken van situatie en bekend maken met mogelijkheden, verdeelsysteem, zoeken en aanbod.
<b>3. Ontzorgen</b> 	Begeleiden en uit handen nemen	Begeleiden en uit handen nemen door persoonlijke gesprekken, helpen met inschrijving, attenderen en reageren op geschikt aanbod, verhuizing bespreken en stappen overzichtelijk maken, bemiddelen en doorverwijzen.
<b>4. Prijsprikkel</b> 	Financiën geen belemmering laten zijn	Huurprijsbehoud, verhuiskostenvergoeding, aanpassen huurprijs naar inkomen.
<b>5. Voorrang</b> 	Minder lang wachten op een woning	Kleine uitzonderingen op regels, zoals leeftijds-criterium, inkomen en reactietermijn.