



Werken aan doorstroming van senioren

Toolkit voor een aanpak

Inhoud

Inleiding 3

Hoe deze toolkit te gebruiken? 4

1. Een integrale aanpak 5

2. Zicht op de opgave en resultaten 17

3. Vergeet het gedrag niet 28

Bijlage: Overzicht van instrumenten 35

Experiment Stimuleren doorstroming in de particuliere sector 42



Inleiding

Schaarste aan woningen zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. In 2020 liep het tekort op tot meer dan 300.000 woningen. Naast het bouwen van nieuwe woningen zijn er andere oplossingen nodig. Het stimuleren van doorstroming kan een deel van de oplossing zijn. Doorstroming betekent dat huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning. De woning die zij achterlaten, komt hierdoor beschikbaar voor anderen. Met name wanneer grotere woningen vrijkomen, kunnen meerdere huishoudens een stapje maken in hun wooncarrière. Er ontstaat dan een verhuisketen. Dit lost de schaarste niet op, maar draagt wel bij aan een evenwichtigere verdeling.

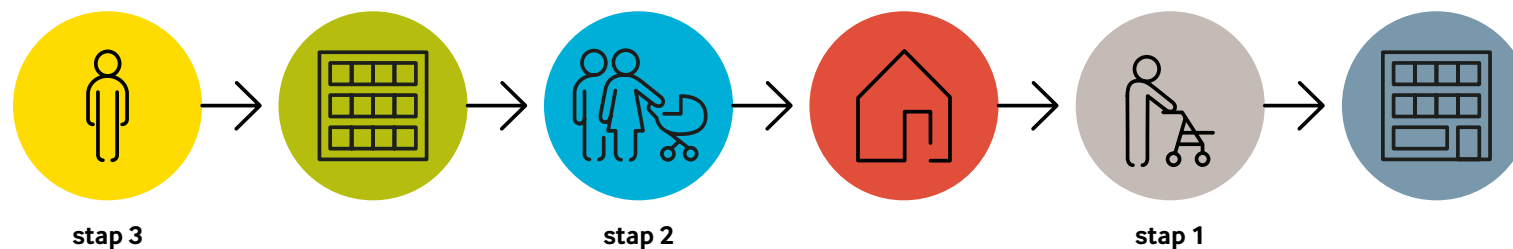
Binnen de sociale huisvesting werken woningcorporaties, vaak samen met onder meer gemeenten, al langer aan het stimuleren van doorstroming van senioren. Van senioren wordt verwacht dat zij langer zelfstandig thuis wonen. Niet elke woning is hiervoor geschikt. Vaak passen senioren hun huidige woning aan zodat zij hier kunnen blijven wonen wanneer gezondheidsproblemen optreden. Een alternatief is verhuizen naar een geschikte woning én

woonomgeving. Deze laatste optie draagt bij aan het passender wonen van senioren én aan het verminderen van de woningmarktproblematiek. In toenevende mate zien we dat gemeenten zich ook inzetten om doorstroming van woningeigenaren te stimuleren en faciliteren. Dit is nieuw; er zijn op dit vlak nog geen bewezen praktijken.

Samen aan de slag!

Het realiseren van doorstroming van senioren is geen sinecure. Er is namelijk geen blauwdruk met gegarandeerd succes. Wel is helder dat een gezamenlijke aanpak door verschillende partijen en het voeren van gesprekken met senioren bijdraagt aan doorstroming. Met deze toolkit beogen we gemeenten, woningcorporaties, burgerinitiatieven, zorg- en welzijnsorganisaties, make-laars en anderen te faciliteren om lokaal of regionaal tot een doorstroomaanpak te komen. En zo eraan bij te dragen dat meer mensen in een geschikte woning wonen.

Figuur 1 Verhuisketen



Hoe deze toolkit te gebruiken?

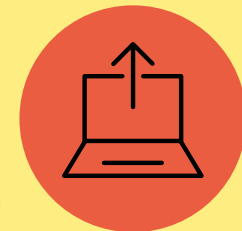
De toolkit behandelt drie onderwerpen. Per onderwerp zijn enkele werkbladen en/of praatplaten opgenomen. We geven een korte uitleg over het onderwerp en leggen vervolgens uit hoe de verschillende werkbladen en de praatplaten gebruikt kunnen worden. De werkbladen en praatplaten zijn per onderdeel opgenomen, maar ook afzonderlijk te downloaden vanaf de [website van Platform31](#).

Onderwerp	Doel	Bedoeld voor
1. Een integrale aanpak	Ontwikkelen van een integrale aanpak gericht op doorstroming van senioren op de woningmarkt, waarbij de inzet van verschillende organisaties zo goed mogelijk op elkaar aansluit.	Gemeenten, woningcorporaties en hun samenwerkingspartners.
2. Zicht op de opgave en resultaten	Inzicht krijgen in de opgave en bepalen hoe een monitor kan worden vormgegeven.	Gemeenten en woningcorporaties.
3. Vergeet het gedrag niet	In gesprek gaan met senioren over het zelfstandig blijven wonen nu en in de (nabije) toekomst, en gewenste ondersteuning bij een eventuele verhuizing.	Gemeenten, woningcorporaties en partners die gesprekken voeren met senioren.

Toolkit in ontwikkeling: deel je ervaringen met ons!

Dit is de eerste uitgave van deze toolkit. Wij vragen je, met name gemeenten en woningcorporaties, om ervaring met de toolkit op te doen en je bevindingen met ons te delen. In 2024 brengen we een vernieuwde versie uit, waarin we de opgedane ervaringen verwerken. Ook voegen we eventueel nieuwe werkbladen of praatplaten toe. Dit is afhankelijk van de bevindingen uit het veld.

Heb je gebruikt gemaakt van de toolkit? Laat ons dan weten hoe je het gebruik hebt ervaren en hoe wij deze toolkit eventueel kunnen verbeteren. Ook ontvangen wij graag meer informatie over jouw doorstromingsaanpak. Daar kunnen wij van leren. Je kunt vragen, opmerkingen, suggesties en/of praktijkvoorbeelden mailen naar: susan.vanklaveren@platform31.nl of janniek.devries@platform31.nl.





1. Een integrale aanpak

Doel	Ontwikkelen van een integrale aanpak gericht op doorstroming van senioren op de woningmarkt, waarbij de inzet van verschillende organisaties zo goed mogelijk op elkaar aansluit.
Doelgroep	Gemeenten samen met woningcorporaties, makelaars, organisaties voor zorg- en welzijn, burgerinitiatieven en andere organisaties die betrokken zijn bij senioren.
Vraagstuk	Welke organisaties leveren een bijdrage of kunnen dat doen? Hoe kom je samen tot een integrale aanpak, die op elkaar aansluit en elkaars werkzaamheden versterkt?
Te bereiken resultaat	Een integraal en gezamenlijk plan van aanpak gericht op doorstroming (van senioren).

Inhoud

Op tal van manieren kan doorstroming worden gestimuleerd en gefaciliteerd, maar vaak is niet duidelijk welke partij wat doet. De aanpak van doorstroming kan worden versterkt door als partijen samen te werken en de ingezette instrumenten op elkaar aan te laten sluiten. In de publicatie 'Een nieuw (t)huis' gingen we in op het belang van samenwerking met relevante partijen en het gezamenlijk komen tot een integrale aanpak.

Om tot een integrale, samenhangende aanpak te kunnen komen, is inzicht nodig in de opties die er zijn. In bijlage 1 staat een uitleg over de verschillende instrumenten die ingezet kunnen worden. We maken een onderscheid tussen instrumenten die binnen de sociale huisvesting en de particuliere woningmarkt ingezet kunnen worden. Waar het gaat om de sociale huisvesting zijn er tal van bewezen praktijken. Deze instrumenten zijn beschreven in de Gereedchapskist Doorstroming die Aedes en Plaform31 in 2023 opstelden. Hoe doorstroming binnen de particuliere sector is te stimuleren, is nog niet bekend. Met het experiment 'Doorstroming van senioren in de particuliere sector' beoogt Platform31 deze kennislacune te dichten. Platform31 werkt hiervoor in het experiment samen met tien gemeenten en een provincie.

Ontwikkeling van de aanpak

Er zijn twee manieren om tot een doorstroomaanpak te komen:

- Sommige gemeenten maken een plan van aanpak waarin zij een (naar verwachting) samenhangende aanpak formuleren en in gang zetten. Denk aan de combinatie van een bewustwordingscampagne, de inzet van een seniorenmakelaar en een verhuiskostenvergoeding.
- Andere organisaties bouwen de aanpak meer stapsgewijs op en beginnen bijvoorbeeld eerst met bewustwordingsgesprekken met inwoners en kijken op basis van de gevoerde gesprekken welke vervolgstappen zij kunnen nemen.

In beide gevallen is het belangrijk helder te hebben welke organisaties en initiatieven allemaal actief zijn rondom senioren en welke inzet zij al plegen waar het gaat om het passend wonen van ouderen (door woningaanpassingen en/of doorstroming). Zo kan in de doorstromingsaanpak worden voortgebouwd op elementen die al in de praktijk aanwezig zijn.

Betrek senioren in het gesprek

De ene senior is de andere niet; maatwerk wenselijk is. Senioren verschillen immers in hun behoeften en wensen. Dat bepaalt ook hoe je hier als gemeente, woningcorporatie, projectontwikkelaar of zorg-welzijnsorganisatie het beste op kan inspelen. Hoe kun je ervoor zorgen dat je de juiste maatregelen treft? Helder, door met senioren zelf in gesprek te gaan en te horen wat hen beweegt, wat zij nodig hebben bij het vormgeven van hun toekomst, of dat nu in de huidige of een andere woning is.

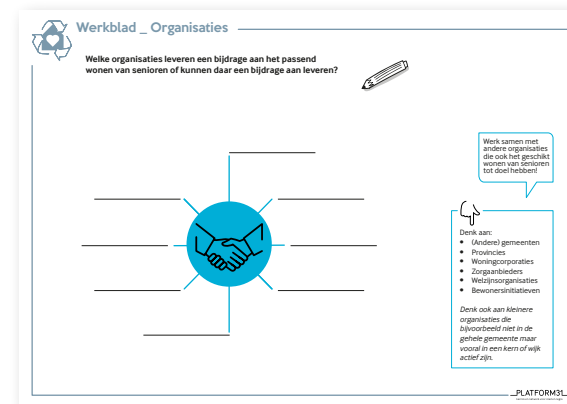
Dit kan op verschillende manieren; variërend van raadplegen tot en met meebeslissen. Bij elke trede van de participatieladder horen andere instrumenten. Rondom doorstroming beperkt de inzet zich vaak tot het informeren van senioren. Bijvoorbeeld over een nieuwe regeling, het raadplegen van de huurdersorganisatie over het doorstromingsbeleid of een advies van de ouderenbond over het beleid Langer Thuis. Maar senioren kunnen zelf ook een belangrijke bijdrage leveren door bijvoorbeeld gesprekken te voeren met andere senioren.

Figuur 2 Participatieladder



Aanpak

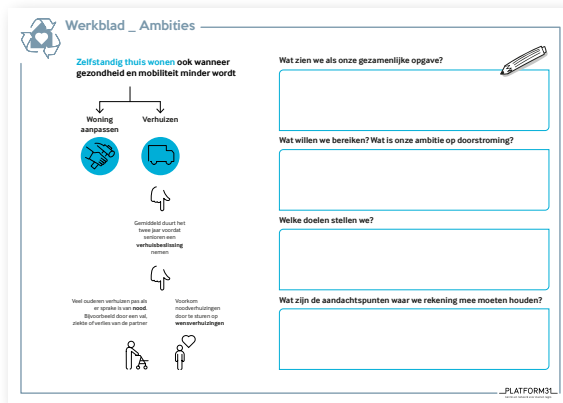
Dit onderdeel bestaat uit vier werkbladen en twee praatplaten. Het is niet noodzakelijk deze allemaal te gebruiken. Mogelijk is al voldoende bekend welke partijen allemaal een rol kunnen spelen in het stimuleren van doorstroom of wil men starten met een kleine kerncoalitie. Bepaal dus aan de hand van de lokale situatie, de behoeften en wensen welke werkbladen en praatplaten het beste kunnen worden gebruikt.



Werkblad Organisaties

Welke organisaties leveren een bijdrage aan het passend wonen van senioren of kunnen daar een bijdrage aan leveren?

Toon het werkblad via een presentatie of door een print voor te leggen en bespreek welke organisaties nu betrokken zijn bij het langer zelfstandig wonen van senioren en welke in het kader van doorstroming er nog eventueel bij betrokken kunnen worden.



Werkblad Ambities

Toon het werkblad via een presentatie of door een print voor te leggen. Bespreek de vragen met elkaar om helder te krijgen waar de samenwerkende organisaties en initiatieven zich op willen richten.

Wat zien we als gezamenlijke opgave?

Hier draait het om de vraag wat de opgave is. Zijn er in de gemeente veel senioren die niet geschikt wonen? Of is het vraagstuk dat er woningnood is en er een beduidend aantal huishoudens, waaronder senioren, relatief groot wonen. Zijn er specifieke wijken, buurten of kernen waar de problematiek groot is. Noteer deze informatie.

Wat willen we bereiken? Wat is onze ambitie op doorstroming?

Op basis van de opgave kunnen de deelnemers met elkaar in gesprek over de ambitie: wat wil je met elkaar bereiken? Willen de betrokken organisaties zich op het passend wonen van ouderen of het beter benutten van de bestaande woningvoorraad?

Houdt bij het bepalen van de ambitie ook rekening met 'vasthouders' en 'vastzitters'. Voor beide groepen is een andere doorstroomaanpak nodig.

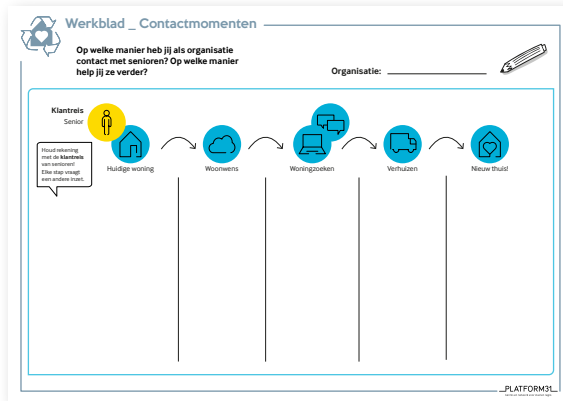
- *Vasthouders* zijn inwoners zonder een actieve verhuwingswens, die een woning bewonen waar veel vraag naar is.
- *Vastzitters* zijn inwoners die wél willen verhuizen, maar geen passende woning kunnen vinden.

Welke doelen stellen we?

Vertaal de ambitie waar mogelijk naar concrete doelen. Bijvoorbeeld: We willen dat binnen 5 jaar 95 procent van de senioren geschikt woont. Of: we willen het aantal verhuizingen door senioren binnen 2 jaar met 5 procent laten toenemen.

Wat zijn aandachtspunten waar we rekening mee moeten houden?

In het gesprek over de opgave, ambitie en doelen kunnen zaken besproken zijn die de deelnemers van belang vinden bij de verdere ontwikkeling van de doorstroomaanpak. Deze kunnen hier worden genoteerd. Denk bijvoorbeeld aan het betrekken van een partij die nu nog niet aan tafel zit. Of aan het combineren van de doorstroomaanpak met de verduurzaming van bepaalde wijken. Wanneer huurders vanwege de verduurzaming van een complex, tijdelijk moeten verhuizen, dan leggen woningcorporaties hen soms de vraag voor of zij terug willen keren naar hun 'oude' woning of dat zij willen verhuizen naar een geschikte woning.



Werkblad Contactmomenten

Senioren doorlopen verschillende fasen wanneer zij gaan verhuizen. Dit noemen we de klantreis. Deze begint in de bestaande woning, met het nadenken over de toekomst en welke woning daarbij past: wil men in de huidige woning oud worden of geeft men de voorkeur aan een andere woning? Wanneer iemand mogelijkwijs in een andere woning oud wil worden, dan is er een woonwens.

Dit werkblad is optioneel. Het kan gebruikt worden in opmaat naar het werkblad 'Stimuleren'. Nadenken over welke organisaties op welk moment contact hebben met een senior, kan helpen om de inzet van verschillende organisaties beter met elkaar te verbinden. De seniorencoach vanuit welzijn weet wellicht al wie een verhuiscandidate heeft en kan deze personen in contact brengen met een wooncoach. Of de zorgorganisatie ziet bij welke senioren de woning niet veilig is, en vraagt de bewoner om een 'toekomstbestendig wonen-scan' te laten doen, zodat helder is of (en zo ja, hoe) de woning kan worden aangepast of dat verhuizen noodzakelijk is.

Menukaart Sociaal

Welke instrumenten zijn mogelijk om doorstroming te bevorderen?

Interventiecategorie	Doel	Instrumenten voor de sociale sector
1 Passend aanbod	Zorgen voor voldoende passend aanbod om prettig oud te worden	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoek woonbehoeften ten opzichte van leeftijd Woningaanbod op aanvraag van woonverzoeken bij aan de hand van woonprofielen De instrumentenproven toetsen Woningraden Woningraden en/of opties stimuleren/activeren
2 Op weg helpen	Beschermbreding, luisteren en informeren	<ul style="list-style-type: none"> Informatie- en voorlichtingscampagnes Beleidsrecht informatie over verhuizen en geschikte woningaanbod in de regio De inzet van een wooncoach sociaal (bij door het voeren van woonwensen/voorkeuren/keuzes)
3 Ontzorgen	Begelieden en uit handen nemen	<ul style="list-style-type: none"> De inzet van een wooncoach sociaal (bij door een verhuiscampagne te maken en begeleiden verhuiscampagne) Partners van Platform31 (bij door begeleiding aan het oplossen van de woning of een voucher voor een huurbetaling of huurtoeslag)
4 Prijsprikkel	Financiën geen belemmering laten zijn	<ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbevestiging/huurprijsbehoed Verhuiskostenvergoeding
5 Voorrang en (kleine) uitzonderingen	Minder lang wachten op een woning	<ul style="list-style-type: none"> Voorrangstelling (bij het kiezen van woningen en/of het voorrang geven van bepaalde huishoudens) Partners van Platform31 (bij een langere reactietijd voor een woning)

PLATFORM31

Pratplaat Menukaart sociaal

Deze pratplaat is een voorbereiding op het werkblad 'Stimuleren' en kan ook tijdens het invullen van dit werkblad worden gebruikt. De pratplaat laat zien welke interventiecategorieën er zijn binnen de sociale huisvesting, en per categorie wat het doel is en welke instrumenten er zijn. De getoonde instrumenten zijn nader beschreven in bijlage 1.

Menukaart Particulier

Welke instrumenten zijn mogelijk om doorstroming te bevorderen?

Interventiecategorie	Doel	Instrumenten voor de particuliere sector
1 Passend aanbod	Zorgen voor voldoende passend aanbod om prettig oud te worden	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek woonbehoeften bij dit specifieke met aanbod • Woningaanpak/renovatie van bestaande woningen bv. aan de hand van woonproblemen • Opstellen van woonwoningaanpak/renovatie • Woning doen en/of splitsen stimuleren / faciliteren
2 Op weg helpen	Bereikbaarheid, luisteren en informeren	<ul style="list-style-type: none"> • Informatieaanpakken bv. bieden, schakelverhaal • Woning met subsidie voor verhuurders en geschikt voor gebruik in de regio • Doelgroep-/Aanpakken op buurt- of wijkebene • Toest van een (online) wooncoach/particulier verhuurder
3 Ontzorgen	Begeleiden en uit handen nemen	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet van particuliere schoonmaak, kluisdien- en verhuurbedrijven • Inzet van wooncoach/particulier • Maken van een verhuurplan • Begeleiden van de verhuuring
4 Prijsprikkel	Financiën geen belemmering laten zijn	<ul style="list-style-type: none"> • Informatie delen over aanvraagtoelagen • Verhuurkostenregeling
5 Voorrang	Minder lang wachten op een woning	<ul style="list-style-type: none"> • Afspreek met verkopende partijen en particuliere verhuurders over voorrang aanbod • Mogelijk met de verhuuring van de Huisvestingswet (overzicht 2024) kunnen helder om een woning met voorrang (koken) voorrang te geven

PLATFORM31

Praatplaat Menukaart particulier

Ook deze praatplaat is een voorbereiding op het werkblad 'Stimuleren' en kan tijdens het invullen van het werkblad worden gebruikt. De praatplaat laat zien welke interventiecategorieën er zijn binnen de particuliere sector en per categorie wat het doel is en welke instrumenten er zijn. De getoonde instrumenten zijn nader beschreven in bijlage 1. De instrumenten zijn gericht op woningeigenaren en niet op een doorstroomaanpak gericht op particuliere verhuurders.

Werkblad Stimuleren

Welke bijdragen kun je als organisatie leveren aan het stimuleren van senioren om na te denken over wat zij nodig hebben bij het zelfstandig blijven wonen en/of het faciliteren van senioren die een verhuwens hebben?

Klantreis:

Organisatie: _____

	Huidige woning	Woonwens	Woningzoeken	Verhuizen	Nieuw thuis!
1 Passend aanbod					
2 Op weg helpen					
3 Ontzorgen					
4 Prijsprikkel					
5 Voorrang					

PLATFORM31

Werkblad Stimuleren

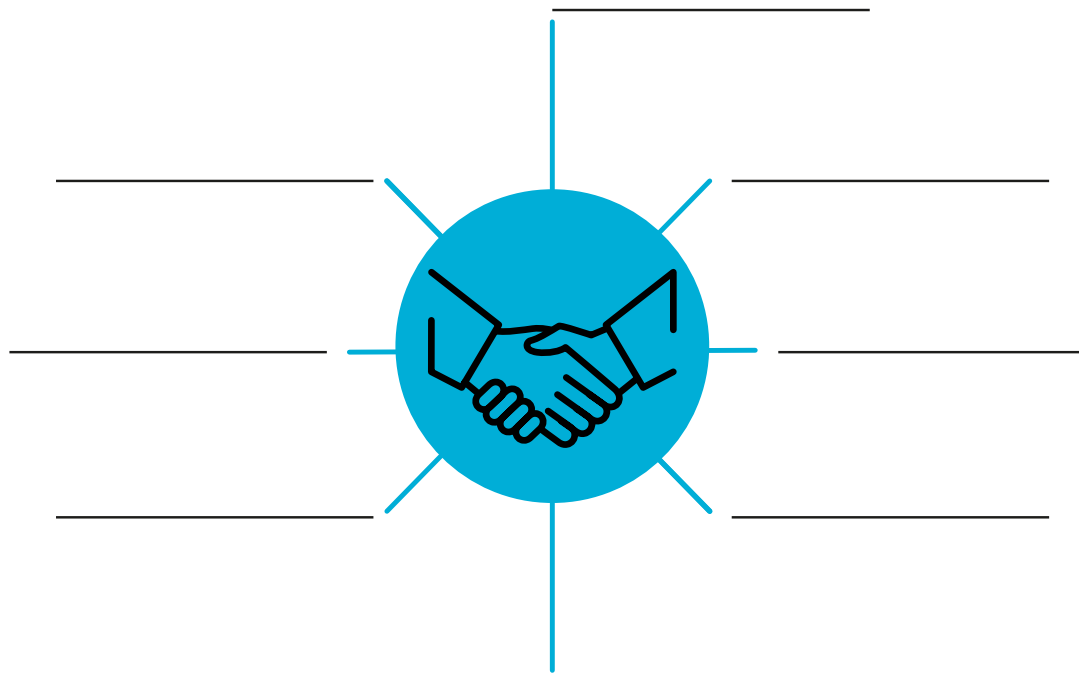
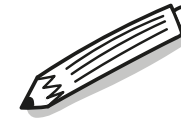
Na het bestuderen van de praatplaat sociaal of particulier, afhankelijk van het doel van de bijeenkomst, kunnen de partijen met elkaar de slag om te kijken welke instrumenten al worden ingezet en welke instrumenten eventueel aanvullend nodig zijn. Het werkblad 'Stimuleren' toont de klantreis en de verschillende interventiecategorieën. Elke organisatie kan aangeven per stap in de klantreis wat de organisatie al doet en wat de organisatie eventueel nog meer kan doen. Gebruik hiervoor bijvoorbeeld twee verschillende kleuren.

Daarna kunnen de werkbladen van de verschillende deelnemende organisaties naast elkaar worden gelegd en worden besproken. Per stap in de klantreis kan besproken worden wie wat al doet, en wat er nog meer gedaan zou kunnen of moeten worden. Deze werkwijze verschaft inzicht in inzet van de verschillende betrokkenen. Dat maakt het tevens mogelijk om te bedenken hoe men elkaars inzet kan versterken. Bij het bespreken van de ingevulde werkbladen wordt ook helder in delen van de klantreis op dit moment nog inzet ontbreekt.



Werkblad _ Organisaties

Welke organisaties leveren een bijdrage aan het passend wonen van senioren of kunnen daar een bijdrage aan leveren?



Werk samen met andere organisaties die ook het geschikt wonen van senioren tot doel hebben!



Denk aan:

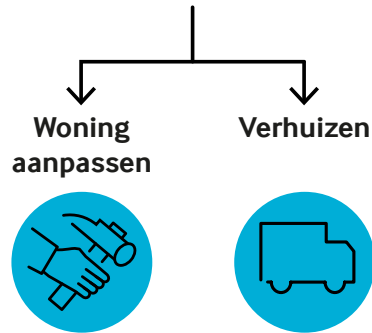
- (Andere) gemeenten
- Provincies
- Woningcorporaties
- Zorgaanbieders
- Welzijnsorganisaties
- Bewonersinitiatieven

Denk ook aan kleinere organisaties die bijvoorbeeld niet in de gehele gemeente maar vooral in een kern of wijk actief zijn.



Werkblad _ Ambities

Zelfstandig thuis wonen ook wanneer gezondheid en mobiliteit minder wordt



Gemiddeld duurt het twee jaar voordat senioren een **verhuisbeslissing** nemen



Veel ouderen verhuizen pas als er sprake is van **nood**.
Bijvoorbeeld door een val, ziekte of verlies van de partner

Voorkom noodverhuizingen door te sturen op **wensverhuizingen**



Wat zien we als onze gezamenlijke opgave?



Wat willen we bereiken? Wat is onze ambitie op doorstroming?

Welke doelen stellen we?

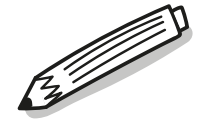
Wat zijn de aandachtspunten waar we rekening mee moeten houden?



Werkblad _ Contactmomenten

Op welke manier heb jij als organisatie contact met senioren? Op welke manier help jij ze verder?

Organisatie: _____



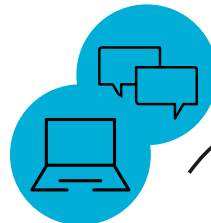
Klantreis
Senior



Huidige woning



Woonwens



Woningzoeken



Verhuizen








Nieuw thuis!

Houd rekening met de **klantreis** van senioren! Elke stap vraagt een andere inzet.



Menukaart Sociaal






Welke instrumenten zijn mogelijk om doorstroming te bevorderen?

	Interventiecategorie	Doel	Instrumenten voor de sociale sector
	1 Passend aanbod	Zorgen voor voldoende passend aanbod om prettig oud te worden	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek woonbehoeften (en discrepantie met aanbod) • Woningbouwprogrammering seniorenwoningen (bv. aan de hand van woonprofielen) • (Pre-)mantelzorgwoningen toestaan • Woning ruilen • Woning delen en/of splitsen stimuleren/faciliteren
	2 Op weg helpen	Bewustwording, luisteren en informeren	<ul style="list-style-type: none"> • Informatie- en voorlichtingscampagnes • Website met informatie over verhuizen en geschikt woningaanbod in de regio • De inzet van een wooncoach sociaal (bv. door het voeren van woonwenseninventarisatiegesprekken)
	3 Ontzorgen	Begeleiden en uit handen nemen	<ul style="list-style-type: none"> • De inzet van een wooncoach sociaal (bv. door een verhuisplanning te maken en begeleiden verhuisdag) • Hanteren van flexibele eisen (bv. door soepele eisen aan het opleveren van de woning of een voucher voor een klusdienst of verhuisbedrijf)
	4 Prijsprikkel	Financiën geen belemmering laten zijn	<ul style="list-style-type: none"> • Huurprijsgewinning/huurprijsoverhouding • Verhuiskostenvergoeding
	5 Voorrang en (kleine) uitzonderingen	Minder lang wachten op een woning	<ul style="list-style-type: none"> • Voorrangsregeling (door het labelen van woningen en/of het voorrang geven van bepaalde huishoudens) • Hanteren van flexibele eisen (bv. een langere reactietermijn voor een woning)



Menukaart Particulier

Welke instrumenten zijn mogelijk om doorstroming te bevorderen?

	Interventiecategorie	Doel	Instrumenten voor de particuliere sector
	1 Passend aanbod	Zorgen voor voldoende passend aanbod om prettig oud te worden	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek woonbehoeften (en discrepantie met aanbod) • Woningbouwprogrammering seniorenwoningen (bv. aan de hand van woonprofielen) • Opstellen pre-mantelzorg beleidsregels • Woning delen en/of splitsen stimuleren / faciliteren
	2 Op weg helpen	Bewustwording, luisteren en informeren	<ul style="list-style-type: none"> • Informatiecampagnes (bv. folders, advertenties) • Website met informatie over verhuizen en geschikt woningaanbod in de regio • Doorstroom-/woonevenementen op buurt- of wijkniveau • Inzet van een (online) wooncoach particulier
	3 Ontzorgen	Begeleiden en uit handen nemen	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet van particuliere schoonmaak-, klusdienst- en verhuisbedrijven • Inzet van een wooncoach particulier: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maken van een verhuisplan ▪ Begeleiden van de verhuisdag
	4 Prijsprikkel	Financiën geen belemmering laten zijn	<ul style="list-style-type: none"> • Informatie delen over senioren hypotheek • Vehuiskostenvergoeding
	5 Voorrang	Minder lang wachten op een woning	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met verkopende partijen en particuliere verhuurders over voorrang senioren • Mogelijk dat de verruiming van de Huisvestingswet (verwacht 2024) kansen biedt om senioren met lokale binding (vaker) voorrang te geven

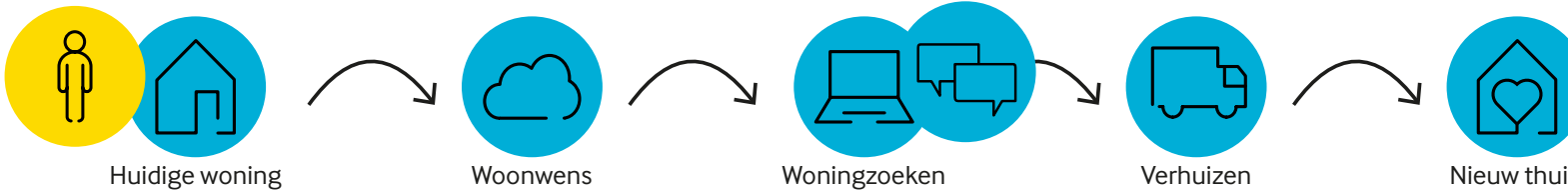


Werkblad _ Stimuleren

Welke bijdragen kun je als organisatie leveren aan het stimuleren van senioren om na te denken over wat zij nodig hebben bij het zelfstandig blijven wonen en/of het faciliteren van senioren die een verhuiscens hebben?

Organisatie: _____ 

Klantreis
Senior



1 Passend aanbod



2 Op weg helpen



3 Ontzorgen



4 Prijsprikkel



5 Voorrang

	Huidige woning	Woonwens	Woningzoeken	Verhuizen	Nieuw thuis!
1 Passend aanbod					
2 Op weg helpen					
3 Ontzorgen					
4 Prijsprikkel					
5 Voorrang					



2. Zicht op de opgave en resultaten

Doel	Inzicht krijgen in de opgave en bepalen hoe een monitor kan worden vormgegeven.
Doelgroep	Gemeenten en woningcorporaties
Vraagstuk	Welke indicatoren zijn relevant om te registreren, wie legt deze vast en hoe voer je gezamenlijk een analyse uit? Dit moet leiden tot een basale monitor op basis waarvan de deelnemers hun vorderingen kunnen meten en gericht interventies kunnen inzetten.
Te bereiken resultaat	Overzicht van indicatoren die nodig zijn om de opgave in beeld te brengen en indicatoren waarvan het gewenst is dat die in een monitor worden opgenomen.

Inhoud

Hoeveel senioren wonen ongeschikt? Als senioren willen verhuizen naar een geschikte woning, hoeveel keuze hebben zij dan? En hoeveel van hen stromen inderdaad door naar een geschikte woning? Welke instrumenten dragen effectief bij aan doorstroming? Dit zijn vragen die deels op basis van databronnen beantwoord kunnen worden. Maar dan moeten de registraties daar wel op ingericht zijn. In dit onderdeel gaan we aan de slag met het in kaart brengen van de data die al beschikbaar is, en bepalen welke aanvullende informatie nog wenselijk is. We onderscheiden daarbij het inzichtelijk maken van de opgave en het monitoren en evalueren van de aanpak.

Inzichtelijk maken opgave

Het inzichtelijk maken van de opgave helpt om oplossingen te ontwikkelen die passen bij diezelfde opgave. Ook helpt een goede probleembeschrijving bij het zorgen dat de inzet en investeringen in verhouding staan tot de mogelijke effecten, de impact, ervan. Een stevige inzet op doorstroming van senioren kan tot wachtlijsten leiden, als er onvoldoende geschikt of aantrekkelijk aanbod beschikbaar is. Daar komt bij dat regio's van elkaar verschillen en in iedere regio andere accenten in de aanpak nodig kunnen zijn. Om hier goed mee aan de slag te gaan, is het belangrijk de opgave en de lokale kansen in beeld te hebben.

Monitoren en evalueren van de aanpak

Aan de hand van een beschrijving van de (lokale / regionale) opgave en de gestelde doelen kan de aanpak worden bepaald. Om te weten of deze aanpak ook werkt, is het belangrijk om te monitoren en evalueren. Aanpakken worden al steeds vaker geëvalueerd, maar de monitoring blijft vaak nog achter. Het is handig om aan de voorkant te bepalen welke monitoringsinformatie wenselijk is, zodat de registratiesystemen hier eventueel op kunnen worden ingericht.

Om te bepalen hoe succesvol de inzet is, is het belangrijk aan de voorkant met elkaar helder te hebben wat eigenlijk van de inzet verwacht wordt: met welke resultaten en effecten is de organisatie tevreden? Op basis hiervan kan gaandeweg door monitoring bepaald worden of de organisatie(s) op de goede weg zijn of dat er meer nodig is om de gestelde ambitie te realiseren.

Evaluaties helpen, net als monitoring, om te leren van de ingezette aanpak en het inzichtelijk krijgen van wat werkt en wat beter kan: is het belangrijk om bij een nieuwbouwcomplex bij senioren in de nabije omgeving persoonlijk

langs te gaan of ontstaat er ook al genoeg animo door een brief te sturen, een filmpje van het te ontwikkelen complex online te zetten of een informatiebijeenkomst te organiseren voor de potentiële nieuwe bewoners, zodat zij elkaar al leren kennen? Er is hier geen standaard antwoord op, omdat de lokale context hierop van invloed is. Daarom wordt vaak bij een evaluatie naast een kwantitatieve analyse (de cijfers) een kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Dit helpt om het verhaal achter de cijfers inzichtelijk te krijgen. Dit levert informatie op, zoals in de publicatie 'Senioren vertellen over doorstroming op de woningmarkt' staat. In deze publicatie komen acht senioren aan het woord die vertellen over hun verhuiservaringen en tips geven aan woningcorporaties en andere senioren. De gesprekken hebben interessante aanknopingspunten opgeleverd voor andere senioren, gemeenten en woningcorporaties.

Enkele tips

- Verschillende onderzoeken hebben vaak andere resultaten waar het gaat om de toename van de vergrijzing, de mate waarin mensen ongeschikt wonen en dergelijke. Dit is het gevolg van verschillen in de definities, gebruikte bronnen en/of onderzoeksmethoden. Zet de cijfers op een rij en bepaal waardoor de verschillen zijn ontstaan. Maar blijf daarna niet hangen in discussies over cijfers. Vaak is de richting helder en is het zaak om door te gaan met het ontwikkelen van de doorstroomaanpak.
- Het is belangrijk om inzicht te hebben in de cijfers, maar beperk je daar niet toe. Ga vooral ook in gesprek met senioren om meer zicht te krijgen op de redenen waarom senioren (nog) niet verhuizen. Los van de bekende redenen als het ontbreken van aanbod of de financiële consequenties, kunnen er allerlei praktische redenen meespelen, die relatief makkelijk op te lossen zijn. Ook seniorenconsulenten kunnen hierin inzicht verschaffen.

- Bij het evalueren van de doorstroomaanpak is het lastig om een causale relatie te leggen. Als er sinds de start van de doorstroomaanpak meer senioren zijn verhuisd, hoeft dat niet te komen door de aanpak, maar kan bijvoorbeeld ook het gevolg zijn van de oplevering van een complex voor senioren. Toch heeft evalueren zin: door het ophalen van ervaringen bij professionals en senioren kan worden bepaald wat goed is aan de aanpak en wat beter kan.

Enkele relevante dashboards

- Monitor ouderenhuisvesting: geeft inzicht in de woonsituatie van ouderen, de ondernomen verhuizing en een schatting van het aantal ouderen met een fysieke beperking.
- Dashboard woningmarkt: geeft inzicht in het aantal koopwoningen, aantal aangeboden en afgemelde woningen en de vraagprijs (per m²).
- Dashboard woonprofielen senioren: geeft inzicht in de lokale vraag naar tien woonprofielen voor senioren. De woonprofielen geven aan welke vraag en voorkeuren senioren hebben op het gebied van wonen.
- Dashboard verhuisketens: geeft inzicht in hoe verhuizingen onderling samenhangen. Hierbij worden de verschillende manieren waarop een verhuisketen gestart kan worden onderscheiden. Verder is het mogelijk om de resultaten te bekijken per type eigendom, type woning en per gemeente.

Let bij het gebruik van deze dashboards goed op het jaartal waarover het dashboard gegevens toont. Bij de Monitor Ouderenhuisvesting is er ook een verschil tussen registratiedata (d.w.z. harde gegevens) en schattingen.

Aanpak

Wat is de opgave? Wat willen we monitoren?

De werkbladen 'Wat is de opgave?' en 'Wat willen we monitoren?' hebben tot doel te bepalen welke data de samenwerkende partijen willen verzamelen om inzicht te krijgen in de opgave, de resultaten en waar mogelijk de effecten van de doorstroomaanpak. Welke cijfers zijn relevant om de aanpak in beeld te brengen? En welke cijfers wil je hebben om de ontwikkelingen te monitoren?

Op de werkbladen worden verschillende indicatoren genoemd. De lijst is niet volledig en tegelijkertijd is het ook niet noodzakelijk al deze indicatoren te gebruiken om de opgave in kaart te brengen of de aanpak te monitoren. Bespreek goed welke informatie je écht nodig hebt om te leren welke onderdelen van de aanpak zeker behouden moeten worden en welke misschien niet, om de aanpak te verantwoorden. Wees (extra) kritisch bij die indicatoren die nog niet in registraties zijn opgenomen: is de informatie die het oplevert, de extra investeringen waard?

Kruis vervolgens aan welke indicatoren je wilt gebruiken in je monitor. Door aan te kruisen of de indicator al beschikbaar is in systemen, weet je voor welke indicatoren je de registratie nog moet inregelen. In het toelichtingsgedeelte kun je aandachtspunten die in het gesprek naar voren zijn gekomen, noteren.

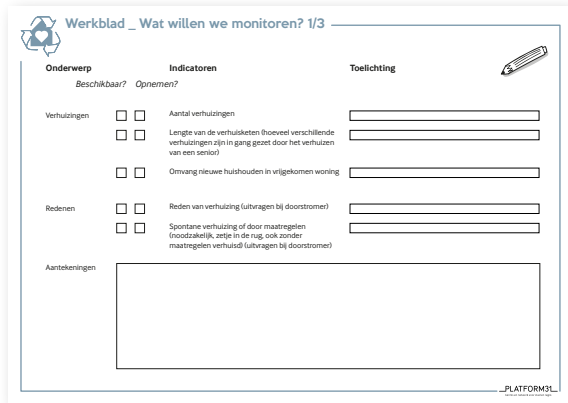
Doel	Beschikbaar?	Opnemen?	Indicatoren	Toelichting
Zelfstandig blijven wonen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal oudere huishoudens dat geschikt woont	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal oudere huishoudens dat ongeschikt woont	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal oudere huishoudens dat in een woning woont die aanpasbaar is	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal oudere huishoudens met een verhuwens	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal oudere huishoudens dat verhuuld is	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verhuisbeweging: naar welk type woning, en eventueel afstand tussen oude en nieuwe woning	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal woningen dat (potentieel) geschikt is voor oudere huishoudens, aantrekkelijkheid van deze woningen	
Intensiever benutten bestaande bouw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal woningen dat geschikt is om eventueel te splitsen en/of delen	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal 1 en 2 persoonshuishoudens dat in een eenpersoonswoning woont	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal huishoudens dat ongeschikt woont in deze eenpersoonswoningen	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal aanvragen voor woningplitsing en/of plaatsen mantelzorgwoning	

Wat is de opgave?

Dit werkblad heeft tot doel te bepalen welke data de samenwerkende partijen beschikbaar hebben om de opgave in beeld te brengen, en welke ze eventueel nog willen toevoegen.

Op dit werkblad staat een (niet volledig) overzicht van indicatoren die de opgave in beeld brengen. We hebben daarbij een onderscheid gemaakt naar het doel van de doorstroomaanpak. Dit kan het op geschikte wijze zelfstandig blijven wonen van senioren zijn en/of het beter benutten van de bestaande bouw. Met het werkblad 'Ambities' is al bepaald welke doelen de gezamenlijke partijen nastreven. Deze kan hier worden aangevinkt.

Vervolgens kan per indicator worden bepaald of een van de samenwerkende partijen de genoemde indicator al heeft (beschikbaar) en of deze dient te worden opgenomen in een beschrijving van de opgave. Als de indicatoren nog niet beschikbaar is, maar wel gewenst is, kan worden bepaald hoe de informatie alsnog kan worden verzameld. Dit kan worden genoteerd onder 'Toelichting', evenals de exacte definitie van de indicator en eventuele aandachtspunten die niet mogen worden vergeten.



Werkblad 'Wat willen we monitoren?' 1/3

Onderdeel verhuizingen

Aantal	Het aantal senioren (conform definitie van de samenwerkende partijen) dat is verhuisd in periode x, bijvoorbeeld in 2023. Interessant is om te zien of na de start van de doorstroomaanpak het aantal verhuizingen toeneemt. Het aantal verhuizingen is relatief makkelijk uit databestanden te halen.
Lengte verhuisketen	Het aantal verhuizingen dat in gang is gezet door de verhuizing van een senior. Dit vraagt uitgebreide registratie door de woningcorporatie of uitgebreid data-onderzoek. Deze informatie is relevant, maar ook tijdrovend of kostbaar om helder te krijgen. Dit kan een reden zijn om de verhuisketen niet in kaart te brengen, maar hier enkel in de aanpak op te sturen.

Omvang nieuwe huishouden	Uit hoeveel personen bestaat het nieuwe huishouden dat de vrijgekomen woning betreft. Relevant wanneer het doel van de aanpak is dat woningen beter worden benut. Wanneer een eenpersoonshuishouden de woning verlaat, en opnieuw een eenpersoonshuishouden de woning betreft, dan is de woning niet 'beter benut'. Wel kan het (in positieve zin) hebben bijgedragen aan het passender wonen van een of beide huishoudens.
---------------------------------	---

Onderdeel redenen

Reden van verhuizing	Inzicht in de redenen van de huishoudens om te verhuizen kan helpen bij het verbeteren van de doorstroomaanpak. Dit inzicht kan worden verkregen door dit in een evaluatie-onderzoek uit te vragen bij senioren die zijn verhuisd.
Spontaan of door maatregelen	Zijn de genomen maatregelen effectief of zouden senioren ook zonder deze maatregelen (d.w.z. spontaan) zijn verhuisd? Dit geeft inzicht in de impact van de maatregelen: zijn deze noodzakelijk, een zetje in de rug, of wellicht niet nodig? Dit inzicht kan worden verkregen door dit in een evaluatie-onderzoek uit te vragen bij senioren die zijn verhuisd.

Werkblad _ Wat willen we monitoren? 2/3

Onderwerp	Indicatoren	Toelichting
Beschikbaar?	Opnemen?	
Verhuizers	<input type="checkbox"/> Leeftijdscategorie (tot 55, 56-65, 66-75, 76-85, 85+)	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Woning: type woning, oppervlakte, (sociale) huur/koop en eventueel huurklasse in oude en nieuwe situatie	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Locatie: wijk/ buurt/ kern achtergelaten en nieuwe woning	<input type="text"/>
Eerste contact/ zoekgedrag	<input type="checkbox"/> Eigen initiatief senior, eventueel via Woningnet	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Doorverwijping zorgaanfij vanwege passend wonen	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Benaderd door woningcorporatie vanwege renovatie	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Benaderd door woningcorporatie vanwege passend wonen	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Aantal senioren benaderd door woningcorporatie vanwege sloop	<input type="text"/>

PLATFORM31

Werkblad 'Wat willen we monitoren?' 2/3

Onderdeel verhuizers

Leeftijdscategorie	Door in te zoomen op de leeftijdscategorieën kan inzichtelijk worden of er binnen de groep senioren specifieke leeftijdsgroepen zijn die vaker verhuizen dan anderen. Sommige organisaties hanteren ook een andere aanpak voor de verschillende leeftijdscategorieën: bij de 55+-ers richten zij zich bijvoorbeeld meer op algemene voorlichting in het kader van bewustwording, terwijl zij bij 75+-ers een persoonlijkere aanpak hanteren.
Woning	Informatie over de achtergelaten en/of de nieuwe woningen (type woning, oppervlakte van de woning, (sociale) huur/koop en eventueel huurklasse) kan inzichtelijk maken wat de verhuisbewegingen zijn. Deze informatie is bijvoorbeeld relevant voor de woningbouwprogrammering.

Locatie	In welke wijk/buurt/kern staan de achtergelaten woningen en waar de nieuwe woningen. Verschillen in verhuisbewegingen tussen of binnen wijken kunnen ook relevante inzichten opleveren. Bepaalde wijken zijn wellicht heel populair onder senioren en andere wijken niet. Kan daarbij worden aangesloten bij de programmering van ouderen-huisvesting?
----------------	--

Onderdeel eerste contact

Eigen initiatief senior	De senior met een (latente) verhuiscwens die zich meldt bij een wooncoach of seniorenmakelaar voor een gesprek over de eigen woonsituatie
Benaderd door zorgpartij vanwege passend wonen	Aantal senioren dat door een zorgorganisatie is geweest op de ongeschiktheid van de woning en in dit kader is doorverwezen naar een wooncoach of seniorenmakelaar
Benaderd door woningcorporatie vanwege renovatie	Aantal senioren dat vanwege een renovatieproject is gevraagd of de voorkeur uitgaat naar terugkeer in de eigen woning of naar een verhuizing naar een andere (en geschikte) woning
Benaderd door woningcorporatie vanwege passend wonen	Aantal senioren dat door de woningcorporatie is benaderd in het kader van gesprekken over passend wonen, bijvoorbeeld omdat men een bepaalde leeftijd heeft bereikt
Aantal senioren benaderd door woningcorporatie vanwege sloop	Aantal senioren dat vanwege de sloop van woningen door de woningcorporatie is benaderd voor een alternatieve (geschikte) woning.

Werkblad _ Wat willen we monitoren? 3/3

Onderwerp	Beschikbaar? <input type="checkbox"/>	Opnemen? <input type="checkbox"/>	Indicatoren	Toelichting
Voorlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal verstuurd brieven/uitgedeelde folders/hits op website	
Wooncoach / seniorenmakelaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal gesprekken / huisbezoeken	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal trajecten (d.w.z. aantal huishoudens waarmee gesprekken zijn gevoerd)	
Voorrangregel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verhouding aantal trajecten tot het totaal aantal verhuizingen door senioren	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal toewijzingen op basis van voorrangregel	
Woonlastengewinning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal huishoudens dat woonlastengewinning heeft gekregen	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verhouding toewijzingen op basis van voorrangregel t.o.v. totaal aantal woningtoewijzingen	
Verhuisvergoeding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal huishoudens dat vergoeding heeft gekregen	
Flexibele eisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aandeel hiervan t.o.v. het aantal verhuizingen zonder vergoedingen	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal keer dat een flexibele eis is toegepast	
Interventie x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal keer dat interventie x is gebruikt	

..._PLATFORM3L

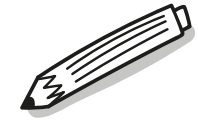
Werkblad 'Wat willen we monitoren?' 3/3

Op dit werkblad staan verschillende instrumenten die mogelijk worden ingezet of ingezet gaan worden. Per interventie is het interessant om het gebruik bij te houden en dit te relateren aan het totaal aantal verhuizingen (door senioren). In een evaluatie kan het daarnaast van waarde zijn om deze resultaten te relateren aan de investeringen. Wat zijn de totale kosten aan verhuisvergoedingen in verhouding tot de opbrengsten?

Interventie	Indicatoren
Voorlichting	– Aantal verstuurd brieven/uitgedeelde folders/hits op website
Wooncoach / seniorenmakelaar	– Aantal gesprekken / huisbezoeken – Aantal trajecten (d.w.z. aantal huishoudens waarmee gesprekken zijn gevoerd) – Verhouding aantal trajecten tot het totaal aantal verhuizingen door senioren
Voorrangregel	– Aantal toewijzingen op basis van voorrangregel (bijvoorbeeld van Groot naar Beter) – Verhouding tot het totaal aantal verhuizingen door senioren
Woonlastengewinning	– Aantal huishoudens dat woonlastengewinning heeft gekregen – Verhouding toewijzingen op basis van voorrangregel t.o.v. totaal aantal woningtoewijzingen
Verhuisvergoeding	– Aantal huishoudens dat een verhuisvergoeding heeft gekregen – Aandeel hiervan t.o.v. het aantal verhuizingen zonder vergoedingen
Flexibele eisen	– Aantal maal dat een flexibele eis is toegepast. Bijvoorbeeld aantal keer dat een leeftijdsgrens is aangepast of mild is omgegaan met opleveringseisen
Interventie x	– Aantal keer dat een interventie die niet in deze lijst staat, maar lokaal wel wordt ingezet, is gebruikt



Werkblad _ Wat is de opgave?



Doel

Indicatoren

Toelichting

Beschikbaar? Opnemen?

Zelfstandig
blijven wonen

Aantal oudere huishoudens dat geschikt woont

Aantal oudere huishoudens dat ongeschikt woont

Aantal oudere huishoudens dat in een woning
woont die aanpasbaar is

Aantal oudere huishoudens met een verhuwens

Aantal oudere huishoudens dat verhuisd is

Verhuisbeweging: naar welk type woning, en
eventueel afstand tussen oude en nieuwe woning

Aantal woningen dat (potentieel) geschikt is voor
oudere huishoudens, aantrekkelijkheid van deze
woningen

Intensiever
benutten
bestaande bouw

Aantal woningen dat geschikt is om eventueel te
splitsen en/of delen

Aantal 1 en 2 persoons huishoudens dat in een
eengezinswoning woont

Aantal huishoudens dat ongeschikt woont in deze
eengezinswoningen

Aantal aanvragen voor woningsplitsing en/of
plaatsen mantelzorgwoning



Werkblad _ Wat willen we monitoren? 1/3



Onderwerp

Indicatoren

Toelichting

Beschikbaar? Opnemen?

Verhuizingen

Aantal verhuizingen

Lengte van de verhuisketen (hoeveel verschillende verhuizingen zijn in gang gezet door het verhuizen van een senior)

Omvang nieuwe huishouden in vrijgekomen woning

Redenen

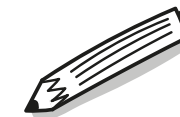
Reden van verhuizing (uitvragen bij doorstromer)

Spontane verhuizing of door maatregelen (noodzakelijk, zetje in de rug, ook zonder maatregelen verhuisd) (uitvragen bij doorstromer)

Aantekeningen



Werkblad _ Wat willen we monitoren? 2/3



Onderwerp

Indicatoren

Toelichting

Beschikbaar? Opnemen?

Verhuizers

Leeftijdscategorie (tot 55, 56-65, 66-75, 76-85, 85+)

Woning: type woning, oppervlakte, (sociale) huur/koop en eventueel huurklasse in oude en nieuwe situatie

Locatie: wijk/buurt/kern achtergelaten en nieuwe woning

Eerste contact/
zoekgedrag

Eigen initiatief senior, eventueel via Woningnet

Doorverwijzing zorgpartij vanwege passend wonen

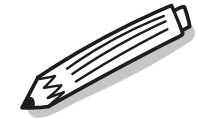
Benaderd door woningcorporatie vanwege renovatie

Benaderd door woningcorporatie vanwege passend wonen

Aantal senioren benaderd door woningcorporatie vanwege sloop



Werkblad _ Wat willen we monitoren? 3/3



Onderwerp

Indicatoren

Toelichting

Beschikbaar? Opnemen?

Voorlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal verstuurde brieven/uitgedeelde folders/hits op website	<input type="text"/>
Wooncoach / seniorenmakelaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal gesprekken / huisbezoeken	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal trajecten (d.w.z. aantal huishoudens waarmee gesprekken zijn gevoerd)	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verhouding aantal trajecten tot het totaal aantal verhuizingen door senioren	<input type="text"/>
Vorrangsregel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal toewijzingen op basis van voorrangsregel	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verhouding tot het totaal aantal verhuizingen door senioren	<input type="text"/>
Woonlastengewenning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal huishoudens dat woonlastengewenning heeft gekregen	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verhouding toewijzingen op basis van voorrangsregel t.o.v. totaal aantal woningtoewijzingen	<input type="text"/>
Verhuisvergoeding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal huishoudens dat vergoeding heeft gekregen	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aandeel hiervan t.o.v. het aantal verhuizingen zonder vergoedingen	<input type="text"/>
Flexibele eisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal keer dat een flexibele eis is toegepast	<input type="text"/>
Interventie x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aantal keer dat interventie x is gebruikt	<input type="text"/>



3. Vergeet het gedrag niet

Doel	In gesprek gaan met senioren over het zelfstandig blijven wonen nu en in de (nabije) toekomst en gewenste ondersteuning bij een eventuele verhuizing.
Doelgroep	Gemeenten, woningcorporaties of andere partijen die in gesprek zijn of gaan met senioren, zoals bijvoorbeeld welzijnsorganisaties of burgerinitiatieven.
Vraagstuk	Senioren verhuizen niet zomaar. Hoe kun je als partijen individueel en gezamenlijk rekening houden met het gedrag van mensen, zodat ingezette maatregelen effectief zijn.
Te bereiken resultaat	Bewustwording van senioren van het zelfstandig blijven wonen en het belang van een beschikte woning daarbij, en het concreet maken van wat de eventuele wensen en behoeften van individuele senioren daarbij zijn.

Inhoud

Geregeld wordt gezegd dat het bij senioren lang duurt voordat zij besluiten over een woning en daadwerkelijk verhuizen. Maar dat is best logisch. Als je morgen gevraagd wordt of je wilt verhuizen, hoe lang duurt het dan voordat je de stap maakt? Dat vraagt tijd. Zo ook bij senioren, zeker wanneer zij om allerlei redenen nog helemaal niet hebben nagedacht over hoe zij in de

(nabije) toekomst willen wonen en wat dat van de woning vraagt. Maar ook om hun vertrouwde plek achter te laten. Wat heeft de senior nodig om eventueel de stap te maken naar een nieuwe woning? Sluiten beleid en werkprocessen wel aan op het gedrag van senioren? Of belemmeren deze de doorstroming van senioren op de woningmarkt?

Gesprekken over de toekomst

In het kader van het zelfstandig thuis blijven wonen van senioren hebben met name zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties in de afgelopen jaren gesprekken gevoerd met senioren over het zelfstandig blijven wonen. Ook in het kader van doorstroming zijn deze gesprekken van belang. Geleerde les is daarbij dat als iemand niet zelf het gesprek heeft aangevraagd, het belangrijk is om een open gesprek te voeren. Dus niet enkel gericht op verhuizen, maar op hoe iemand de eigen toekomst ziet. Het wonen (of de woning) is daarbij een van de onderwerpen die kan worden uitgediept.

De gesprekken kunnen worden gevoerd in het kader van bewustwording, gericht op het laten nadenken van senioren over hoe zij hun toekomst zien ook wanneer hun gezondheid minder wordt. Daarnaast kunnen de gesprekken worden ingezet om op te halen wat senioren die willen verhuizen nodig hebben om de stap daadwerkelijk te maken. In dat geval kan er concreter worden doorgepraat over wat de wensen en behoeften zijn van een oudere, zowel qua nieuwe woning als in het proces daarnaar toe.

Enkele tips

Er is niet één goede manier om met senioren in gesprek te gaan over hun toekomst, maar er zijn wel handige tips. In de [Wijkkrant van 2021](#) geeft [Vilans](#) hierover onder meer de volgende tips:

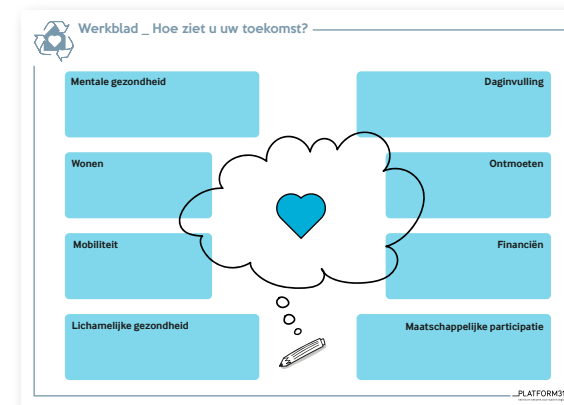
- Ga het gesprek open in. Stel open vragen. Luister, vat samen en vraag door.
- Pols in het begin van het contact of iemand prettig woont in de huidige woning of vraag of men al eens heeft nagedacht over hoe te wonen in de (nabije) toekomst. In het begin gaat het voornamelijk om bewustwording en om te laten zien dat mensen voor het thema wonen bij jou terecht kunnen.
- Stel later wat specifiekere vragen zoals: Zou u alleen willen blijven wonen? Zou u samen met andere leeftijdsgenoten willen wonen? Wat mist u aan uw huidige woning of wijk? Heeft u al eens met naasten of anderen uit uw sociaal netwerk gesproken over wonen en wat uw wensen zijn? Bent u al ingeschreven voor de woonvorm die u aanspreekt of kan ik daarbij helpen?
- Noteer wat de acties zijn uit het gesprek en wie die opvolgt. Kom daar in een volgend gesprek op terug.
- Haal uit elkaar wat er op korte en lange termijn moet/kan gebeuren. Breng zo orde in de vragen die mensen hebben.

Gedragsprincipes

Naar de psychologie van doorstroming is nog vrijwel geen onderzoek gedaan. Daardoor zijn er geen wetenschappelijke bewijzen van wat werkt. Dat betekent niet dat we hier met lege handen staan. Vanuit bijvoorbeeld de psychologie, marketing en gedragseconomie is zeer veel kennis naar voren gekomen over hoe mensen zich gedragen. Deze principes zijn wetenschappelijk onderbouwd, én worden door professionals die met senioren in gesprek zijn, zoals seniorenmakelaars, herkend en in hun eigen praktijk vertaald naar hoe te handelen. In de publicatie 'Een nieuw (t)huis' staan vijf gedragsprincipes uitgelicht, die van waarde zijn voor de beleid en praktijk gericht op doorstroming van senioren op de woningmarkt. Voorbeelden van die principes zijn verliesaversie en onrealistisch optimisme. Elk principe wordt kort uitgelegd en vervolgens staat benoemd hoe hiermee in beleid en praktijk kan worden omgegaan.

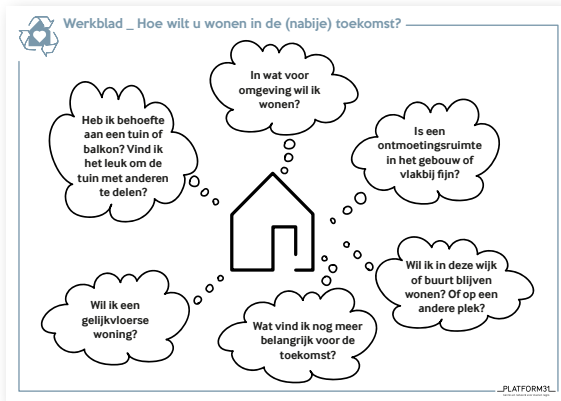
Aanpak

Platform31 heeft drie praatplaten ontwikkeld die onder meer door ouderen-/seniorenconsulenten en wooncoaches kunnen worden gebruikt in hun gesprekken met senioren. Verschillende organisaties binnen zorg en welzijn hebben een eigen gespreksleidraad voor dergelijke gesprekken ontwikkeld, of maken gebruik van instrumenten als de Zelfredzaamheidsmatrix of de gesprekstool Positieve Gezondheid. Houd daar dan vooral aan vast en kijk of er elementen zijn in de praatplaten die de gesprekken met senioren over wonen kunnen versterken.



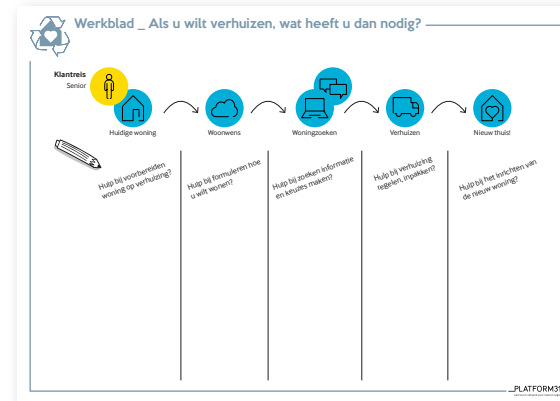
Hoe ziet u uw toekomst?

Direct een gesprek starten over de geschiktheid van de woning leidt tot weerstand. Start bij voorkeur het gesprek in den brede: hoe zien mensen hun eigen toekomst? Waar zijn ze positief over, en waar worden ze misschien somber van? De verschillende onderwerpen op de praatplaat kunnen worden langs gelopen, afhankelijk van waar de senior prijs op stelt. Wanneer de senior aangeeft dat de huidige woning misschien niet goed aansluit op wat er in de toekomst nodig is, dan kan de volgende praatplaat erbij worden gepakt.



Hoe wilt u in de (nabije) toekomst wonen?

Dit werkblad kan gebruikt worden in een individueel gesprek met een senior. De praatplaat is bedoeld om op te halen wat voor woonplek de senior op het oog heeft. Wat is belangrijk bij een eventuele volgende woning? Op de praatplaat staan onderwerpen waarover kan worden doorgepraat, maar wellicht heeft de senior ook andere woonwensen die hier niet genoemd zijn.



Als u wilt verhuizen, wat heeft u dan nodig?

Stel dat de senior daadwerkelijk wil verhuizen, dan kan het goed zijn om het proces door te lopen en te bespreken waar eventueel hulp bij nodig is. Zijn er zaken die de senior denkt zelf niet op te kunnen lossen? Noteer deze dan en bespreek met elkaar wat eventueel oplossingen zouden kunnen zijn.



Werkblad _ Hoe ziet u uw toekomst?

Mentale gezondheid

Daginvulling

Wonen

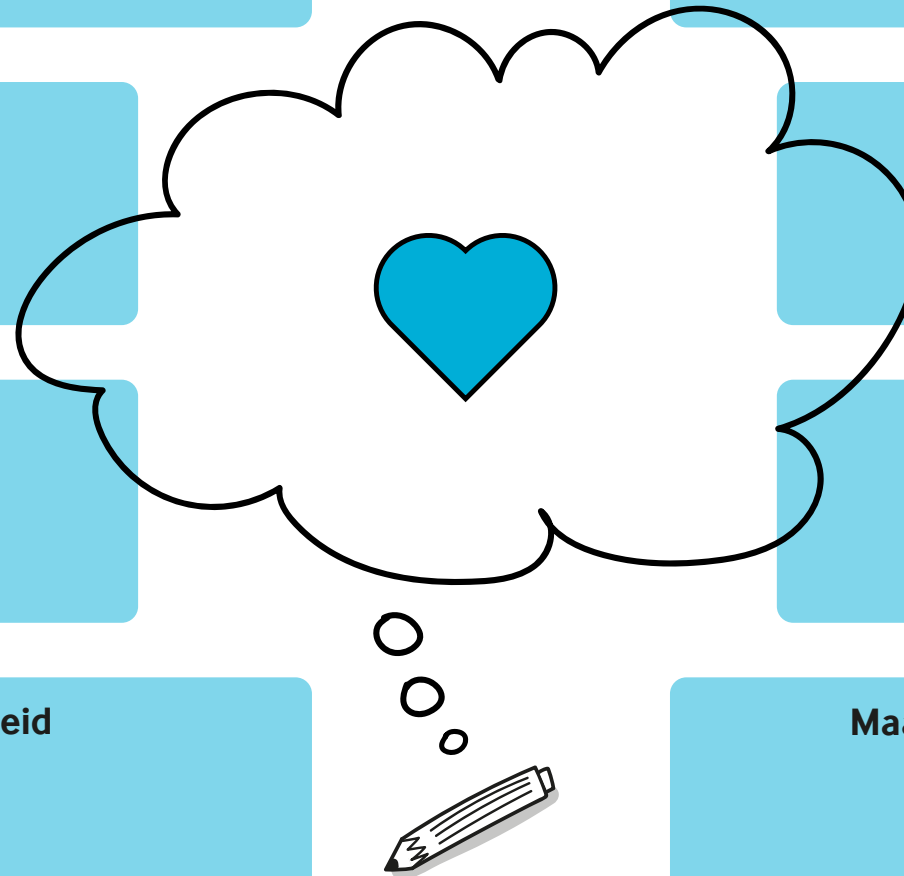
Ontmoeten

Mobiliteit

Financiën

Lichamelijke gezondheid

Maatschappelijke participatie





Werkblad _ Hoe wilt u wonen in de (nabije) toekomst?

Heb ik behoefte aan een tuin of balkon? Vind ik het leuk om de tuin met anderen te delen?

In wat voor omgeving wil ik wonen?

Is een ontmoetingsruimte in het gebouw of vlakbij fijn?

Wil ik een gelijkvloerse woning?

Wat vind ik nog meer belangrijk voor de toekomst?

Wil ik in deze wijk of buurt blijven wonen? Of op een andere plek?



Werkblad _ Als u wilt verhuizen, wat heeft u dan nodig?

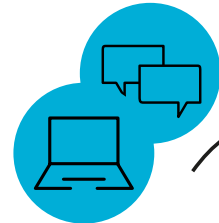
Klantreis
Senior



Huidige woning



Woonwens



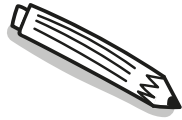
Woningzoeken



Verhuizen



Nieuw thuis!



Hulp bij voorbereiden
woning op verhuizing?

Hulp bij formuleren hoe
u wilt wonen?

Hulp bij zoeken informatie
en keuzes maken?

Hulp bij verhuizing
regelen, inpakken?

Hulp bij het inrichten van
de nieuwe woning?

Bijlage: Overzicht van instrumenten

Deze bijlage geeft een overzicht van de verschillende instrumenten en interventies die onderdeel kunnen uitmaken van een doorstroomaanpak. We besteden daarbij zowel aandacht aan de sociale huisvesting als de particuliere sector. Binnen de sociale huisvesting is al veel geëxperimenteerd met doorstromingsaanpakken en is er al veel bekend. Dit geldt niet voor de particuliere sector. Het stimuleren van doorstroming onder woningeigenaren staat nog in de kindervoeten.

Passend wonen

Algemene beschrijving	<p>Een belangrijke voorwaarde om doorstroming op gang te brengen is de beschikbaarheid van voldoende aantrekkelijke en geschikte woningen. Senioren wonen immers al ergens, en zullen alleen verhuizen wanneer er woningen zijn die zij aantrekkelijk vinden én die geschikt zijn voor hun oude dag.</p> <p>De beschikbaarheid van deze woningen kan worden gerealiseerd door het bouwen van nieuwe woningen, het toevoegen van flexwoningen en door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door het optoppen van woningen, woningensplitsen en/of -delen. Ook kan het toevoegen van woningen op hetzelfde perceel, bijvoorbeeld door toevoeging van een mantelzorgwoning, doorstroming op gang brengen. Platform31 belichtte in dit artikel de 7 varianten van woningsplitsen en -delen</p> <p>In de woningbouwprogrammering is het belangrijk om rekening te houden met de woonbehoeften van senioren. Deze kunnen in kaart worden gebracht door in een woonbehoefteonderzoek specifiek op deze doelgroep in te zoomen. Dit onderzoek brengt in kaart wat de discrepantie is tussen het actuele aanbod en de vraag. Door hier in de woningbouwprogrammering rekening mee te houden, worden ook daadwerkelijk de woningen gebouwd waar vraag naar is.</p> <p>Gemeenten kunnen ook op andere manieren een bijdrage leveren aan het vergroten van passend aanbod. Bijvoorbeeld door het opstellen van een pre-mantelzorgbeleid. In zo'n vijftig (vooral landelijke) gemeenten is het sinds kort mogelijk om vóór het aanbreken van de mantelzorgrelatie een mantelzorgwoning te bewonen. In tegenstelling tot de reguliere mantelzorgwoning, is voor deze woning wél een vergunning vereist.</p>
Uitwerking in de sociale sector	<p>Woningcorporaties maken prestatieafspraken met gemeenten, ook over de woningbouw. Naast het afspraken over nieuwbouw kunnen ook afspraken worden opgenomen over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.</p>
Uitwerking in de particuliere sector	<p>Naast woonwensen en woningmarktonderzoek en de vertaling hiervan naar de woningbouwprogrammering, kan de gemeente het eigen beleid en regels tegen het licht houden om te bezien of er actiever beleid gevoerd kan worden op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.</p>

Geleerde lessen

- Dé senior bestaat niet. Zij hebben verschillende leefstijlen die te vertalen zijn naar verschillende woonprofielen. Zorg voor voldoende variatie de woningbouwprogrammering, zodat er voor verschillende senioren aantrekkelijk aanbod is.
- Het bouwen van gelijkvloerse, toekomstbestendige woningen voor met name *empty-nesters* brengt in de praktijk de langste verhuisketens op gang. Zij laten namelijk vaak een (grote) eengezinswoning achter, wat ervoor zorgt dat meerdere huishoudens een stapje in hun wooncarrière kunnen maken.
- Woningen hoeven niet heel groot te zijn om te delen. De motivatie om een woning te delen is vaak de wens om anderen te helpen en/of eenzaamheid te verminderen.

Informatie- en voorlichtingscampagnes**Algemene beschrijving**

Het verstrekken van informatie en geven van voorlichting is een essentieel onderdeel in elke doorstroomaanpak. Het geeft woningzoekenden antwoord op vragen die zij hebben, en kan anderen aanzetten om over hun woonwensen voor de toekomst na te denken.

Informatieverstrekking kan op tal van manieren. Je kunt denken aan een collectieve benadering met bewustwordingsinstrumenten, zoals campagnes, flyers, stukjes in een nieuwsbrief of het lokale wijkkrantje of filmpjes delen via social media. Je kunt het ook een stapje persoonlijker maken door bijvoorbeeld gerichte brieven aan senioren te sturen of een inloopuurtje bij bijvoorbeeld het buurtcentrum of de huisarts te organiseren. Tot slot kun je kiezen voor een echt persoonlijke aanpak door (bij mensen thuis) een-op-een gesprekken aan te gaan.

Uitwerking in de sociale sector

Woningcorporaties hebben direct contact met hun huurders. Via hun reguliere kanalen kunnen zij informatie verstrekken aan huurders en hierbij ook ingaan op het belang van passend wonen. Doordat woningcorporaties hun huurders (goed) kennen, kunnen zij informatie- en voorlichtingsactiviteiten goed laten aansluiten op hun huurders.

Uitwerking in de particuliere sector

Binnen de particuliere sector is er een breed scala aan informatie- en voorlichtingsmogelijkheden. De gemeente kan de algemene voorlichting verzorgen, zoals zij ook deden in het kader van Langer Thuis. Gemeenten hebben een Wmo-loket van waaruit informatie verstrekt kan worden over woningaanpassingen en/of doorstroming. Daarnaast subsidiëren veel gemeenten senioren-/ouderencoaches. Deze coaches kunnen folders uitdelen, senioren doorverwijzen en/of optreden als wooncoach door persoonlijke gesprekken met hen te voeren over woningaanpassingen of het verhuizen naar een geschikte woning. En ook commerciële partijen, zoals makelaars, kunnen een rol spelen in de informatieverstrekking aan senioren. Zij kennen het aanbod in de regio en weten welke woningen voor welke doelgroepen geschikt zijn.

Geleerde lessen

- Als een senior eenmaal de wens heeft om te verhuizen, is het niet makkelijk om de plannen ook daadwerkelijk concreet te maken. Informatie over koop-en huurwoningen staan op allerlei verschillende websites vermeld, en er is niet één organisatie die alle vragen kan beantwoorden. Waar begin je dan? Voor senioren is het handig als er een centraal punt is waar relevante informatie wordt aangeboden.
- Naast het centraal aanbieden van informatie is ook de gebruikte taal een belangrijk punt. In Nederland zijn ongeveer 2,5 miljoen volwassenen laaggeletterd. Zij ervaren problemen bij het lezen en verwerken van informatie. Informatie moet daarom zo toegankelijk mogelijk zijn. Een minimale vereiste is dat de tekst op taalniveau B1 is. Ook afbeeldingen en iconen kunnen informatie toegankelijker maken.
- Zet de communicatiecampagne breed in. Bewustwording moet landen en groeien bij verschillende bevolkingsgroepen. Richt je in de campagne dus niet alleen op de oudere senioren met zorgvraag, maar ook op fitte vijftigers.

Wooncoach / seniorenmakelaar**Algemene beschrijving**

De wooncoach (in de praktijk ook wel doorstroommakelaar, verhuiscoach, seniorenmakelaar of levensloopcoach genoemd) begeleidt mensen in hun zoektocht naar een passende woning, of in sommige gevallen, het aanpassen van de woning.

De wooncoach start vaak met een persoonlijk gesprek waarin de wensen van de huurder worden geïnventariseerd en vervolgens samen concrete vervolgstappen worden afgesproken. De inzet van deze coach is altijd maatwerk.

De wooncoach kan onder meer:

- informatiebijeenkomsten organiseren
- huurders/woningeigenaren/belangstellenden informeren over langer thuis / geschikt wonen
- huurders/belangstellenden gericht informeren over vrijkomend aanbod
- individuele huishoudens adviseren
- overzicht geven wat erbij een verhuizing komt kijken en eventueel samen een actieplan opstellen
- financieel advies geven, bijvoorbeeld over (het verkrijgen van) huurtoeslag en het benoemen van financiële voordelen van het verhuizen naar een energiezuinige (nieuwbouw)woning
- de verhuizing begeleiden
- signaleren of er extra hulp, zorg of ondersteuning van andere partijen nodig is
- nazorg leveren door contact te zoeken en te informeren over de tevredenheid

Uitwerking in de sociale sector	<p>De wooncoach wordt op dit moment vooral in de sociale sector ingezet. De wooncoach is over het algemeen in dienst bij een of meerdere corporaties, en wordt in sommige gevallen (mee)gefinancierd door gemeenten. Ten opzichte van de voorgaande lijst aan taken, kan de wooncoach sociaal ook de volgende taken uitvoeren:</p> <ul style="list-style-type: none">– de woning matchen met de kandidaat, voordat de woning online beschikbaar komt– reageren namens de kandidaat <p>De wooncoach sociaal heeft een instrumentenkoffer. In deze 'koffer' zitten verschillende instrumenten die op maat ingezet kunnen worden, zoals een voorrangregeling, prijsprikkel, verhuisvergoeding of hulp door een verhuisbedrijf.</p>
Uitwerking in de particuliere sector	<p>Binnen de particuliere sector is de inzet van wooncoaches nog relatief nieuw. Enkele gemeenten experimenteren hier nu mee. Deze wooncoaches hebben kennis nodig van de particuliere sector, zowel qua regelgeving, relevante partijen als woningaanbod. In tegenstelling tot de wooncoach sociaal heeft de wooncoach particulier geen (uitgebreide) instrumentenkoffer. De wooncoach kan hierdoor minder makkelijk mensen 'een steun in de rug geven' zoals de wooncoach sociaal dat kan. De inzet van deze coaches is gratis is vrijblijvend.</p> <p>Binnen de particuliere woningmarkt zijn er ook ondernemers actief die senioren helpen bij eventuele verhuisplannen. Deze particuliere partijen helpen woningbezitters vooral met het maken van een verhuisplan, het sorteren van spullen, het opvragen van offertes en het begeleiden van de verhuisdag. Dit is een betaalde dienst.</p>
Geleerde lessen	<ul style="list-style-type: none">– De competenties van een wooncoach sociaal zijn anders dan die van de wooncoach particulier. Zo is de doelgroep anders en komt er bijvoorbeeld andere financiële kennis bij kijken. Bij het combineren van de inzet van coaches is het van belang hier aandacht voor te hebben.– In de praktijk blijkt dat de inzet van een wooncoach effectiever is, wanneer de gereedschapskoffer met doorstroommaatregelen goed gevuld is.– Bij het inzetten van wooncoaches is het handig om te onderzoeken welke functies lokaal nog niet worden ingevuld: waar hebben senioren behoefte aan, maar wordt op dit moment nog niet geboden. Seniorenconsulenten voeren vaak ook al gesprekken met senioren. Welke taken van een wooncoach kunnen zij oppakken, en welke niet?

Voorrangregelingen

Algemene beschrijving	Voorrang houdt in dat een doelgroep, bijvoorbeeld senioren, bij bepaalde woningen voorgaan op andere woningzoekenden met als doel de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
Uitwerking in de sociale sector	<p>Voorrangregelingen worden op dit moment vooral in de sociale sector toegepast. Voorrangregelingen staan meestal niet op zichzelf, maar zijn vaak geïntegreerd als onderdeel van doorstroomurgentie of van een 'Van Groot naar Beter'-regeling¹.</p> <p>Hoe de voorrangregeling wordt toegepast is afhankelijk van de labeling. De labeling kan op basis van 1) de huidige woning, 2) de nieuwe woning of 3) de bewoner. Ook is een combinatie van bovenstaande opties mogelijk. Vaak bepaalt een corporatie welke huidige woning geschikt is als 'doorstroomwoning' voor een specifieke doelgroep. Daarnaast labelt een corporatie vaak de nieuwe woning: de 'ouderenwoning' of 'voorrang groot gezin'. Wat de bewoners betreft, gaat het om eisen als een minimale leeftijd, omvang van het huishouden of maximaal inkomen.</p> <p>In de werkbijeenkomst van Ruimte voor huishoudensontwikkeling van CorpoVenista werd de ouievaarsclausule gepresenteerd. Dit houdt in dat een middenhuur-eengezinswoning met voorrang beschikbaar wordt gesteld aan een koppel met een (actieve) kinderswens. Dit gaat op basis van vertrouwen of door het overleggen van een zwangerschapsverklaring.</p>
Uitwerking in de particuliere sector	<p>Hoewel voorrangregelingen vooral binnen de sociale huursector gelden, biedt het wetsvoorstel voor verruiming van de Huisvestingswet kansen voor de particuliere sector. In overeenstemming met deze nieuwe wet mogen gemeenten voor vijftig procent bepalen hoe zij hun woningen verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Gemeenten kunnen vanaf de inwerkingtreding van de wet het gehele percentage toewijzen aan inwoners uit de eigen gemeente. Dit geldt ook voor koopwoningen tot de NHG-grens. Omdat veel senioren graag in dezelfde gemeente blijven wonen, biedt deze wetswijziging wellicht kansen voor deze doelgroep.</p> <p>Gemeenten kunnen met verkopende partijen en particuliere verhuurders afspraken maken over het geven van voorrang aan mensen met een bepaalde leeftijd, bijvoorbeeld 55+.</p>
Geleerde lessen	<ul style="list-style-type: none"> – Voorrang geven leidt tot het bevoordelen van specifieke groepen. Dit vraagt om het maken van politieke / bestuurlijke keuzes die breed worden gedragen onder inwoners / huurders. – Specifiek voor sociale sector: Mocht voorrang ook bedoeld zijn om de woningvoorraad beter te benutten, dan is het óók belangrijk om te sturen op welk huishouden in de achtergelaten woning komt te wonen. Dit kan door het opnemen van een passendheidsnorm in de huisvestingsverordening.

1. De 'Van Groot naar Beter'-regeling is een bundeling van doorstroommaatregelen voor (oudere) huurders die een grote woning achterlaten en verhuizen naar een gelijkvloerse woning met minder kamers en/of oppervlakte. Naast voorrang kan de regeling uit aanvullende maatregelen bestaan, zoals begeleiding van een doorstroommakelaar, huurprijsgewenning, een verhuiskostenvergoeding en/of aanvullende hulpmiddelen. Het leeftijds criterium voor het gebruik van deze regeling verschilt per corporatie.

Financiële tegemoetkoming en regelingen

Algemene beschrijving	Door het doen van (kleine) financiële aanpassingen kan een verhuizing toch mogelijk worden gemaakt. Hierdoor kan het voor sommige burgers toch financieel rendabel zijn om te verhuizen.
Uitwerking in de sociale sector	<p>In de sociale sector kan een financiële tegemoetkoming worden gerealiseerd in de vorm van huurprijsbehoud, huurgewenning met een stapsgewijze opbouw in huurprijs en een verhuiskostenvergoeding. Huurders kunnen in sommige gevallen bijvoorbeeld huurprijsbehoud aanvragen. Ook kunnen zij soms in aanmerking komen voor tijdelijke huurgewenning, wanneer de nieuwe huurprijs hoger is dan de huidige huur. De huurders betalen dan gedurende een afgesproken termijn een aangepast huurbedrag. Deze wordt stapsgewijs verhoogd naar de daadwerkelijke huurprijs. Bij huurprijsbehoud neemt de huurder de huur van de oude woning mee naar de nieuwe woning. Er kunnen, net als aan huurgewenning, aan deze regeling voorwaarden worden gesteld, zoals aan de grootte van de achter te laten woning, de leeftijd of de gezinssituatie van de huurder.</p> <p>Een verhuiskostenvergoeding is een financiële prikkel om huurders passend te laten wonen en de extra kosten van een verhuizing te verkleinen. Bij doorstroming mogen woningcorporaties deze echter niet verstrekken. Gemeenten en provincies mogen dit wel.</p>
Uitwerking in de particuliere sector	<p>In de particuliere sector zijn er tot dusver geen financiële tegemoetkomingen bekend. Wel zijn er speciale hypotheeklen voor senioren waarbij extra rekening wordt gehouden met hun specifieke financiële situatie. De aanname is vaak dat senioren 'duurder' uit zijn als zij verhuizen. Dat is niet altijd het geval. Dit maakt het belangrijk om senioren te wijzen op financieel advies.</p> <p>In het kader van ontzorgen kunnen gemeenten experimenteren met het uitgeven van vouchers voor (particuliere) schoonmaak- en klusdiensten en verhuisbedrijven. Dit is dan een financiële tegemoetkoming in natuur. Op deze manier kan de drempel om te verhuizen voor senioren worden verkleind.</p>
Geleerde lessen	<ul style="list-style-type: none"> – Niet alle senioren kunnen de financiële consequenties van een verhuizing overzien. Vaak wordt gedacht dat dit financieel slecht uitpakt. Ook bij woningeigenaren hoeft dit niet het geval te zijn. Onafhankelijke en persoonlijke informatie over de financiële consequenties van een verhuizing kunnen dit beeld bijstellen. – Specifiek voor de sociale sector: <ul style="list-style-type: none"> – Specifiek voor de sociale sector: Hoewel je als corporatie richtlijnen kunt opstellen over de duur en hoogte van de huurgewenning en huurverhogingsstappen, is iedere afzonderlijke situatie maatwerk. – Specifiek voor de sociale sector: Een verhuiskostenvergoeding zien huurders vaak als een fijn extraatje. Het is vaak niet de belangrijkste reden dat zij verhuizen.

Flexibele eisen en uitzonderingen op regels

Algemene beschrijving	Door het maken van kleine uitzonderingen op de regels kan het verhuisproces makkelijker en aantrekkelijker worden gemaakt. Dit kan de drempel om te gaan verhuizen verkleinen.
Uitwerking in de sociale sector	<p>Corporaties passen soms uitzonderingen op de regels toe, om een verhuizing mogelijk of aantrekkelijk te maken. Het gaat onder meer om de volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Het doen van een voorinspectie, waarbij de corporatie al een voorinspectie doet op het moment dat een huishouden overweegt om te gaan verhuizen;– Het monteren van extra hulpmiddelen in de nieuwe woning;– Het inzetten van een klusdienst of (particuliere) verhuishulp voor zowel de oude of nieuwe woning– Een langere reactietijd, bijvoorbeeld voor ouderen– Flexibele inkomenseisen hanteren– Tevredenheidsgarantie instellen voor de nieuwe woning– Behoud punten/inschrijftijd bij doorstroming– Extra punten na verlaten (kleine) starterswoning. <p>Corporaties passen uitzonderingen toe voor verschillende soorten huurders: van starters tot gezinnen tot ouderen. De meeste flexibele eisen zijn gericht op ouderen die een ruime (eengezins)woning achterlaten.</p>
Uitwerking in de particuliere sector	Hoewel er in de particuliere sector geen uitzonderingen op regels gelden, kan de wooncoach een belangrijke spil zijn in het verwijzen naar bijvoorbeeld een verhuisbedrijf, financieel adviseur, opruimcoach of een klusdienst. Zo wordt de drempel om te verhuizen kleiner, net zoals bij flexibele eisen het geval is.
Geleerde lessen	<ul style="list-style-type: none">– Door goed te luisteren naar senioren wordt helder waarmee zij geholpen zouden kunnen zijn. Bedenk daarom samen met senioren welke flexibele eisen relevant zijn.– Specifiek voor de sociale sector: Sommige corporaties hebben zelf een klusdienst, budgetcoach of seniorenmakelaar in dienst. Andere corporaties verwijzen huurders voor (één of meerdere van) deze services door naar een particulier bedrijf. Houd hier in de begroting rekening mee.

Experiment Stimuleren doorstroming in de particuliere sector

Deze publicatie is een product van het experiment Stimuleren van doorstroming in de particuliere sector. In dit experiment is Platform31 samen met 10 gemeenten en 1 provincie aan de slag om in de praktijk aanpakken te ontwikkelen en gezamenlijk tot een effectieve aanpak van doorstroming binnen de particuliere woningmarkt te komen. Tijdens het experiment richten we ons op een viertal onderwerpen die we eerder al verkenden rondom doorstroming in de sociale huisvesting. De resultaten staan beschreven in de publicatie [Een nieuw \(t\)huis](#). In het experiment verkennen we of de opgedane kennis is te vertalen naar de particuliere sector. Het gaat om de volgende vier onderwerpen.

1. **Zicht op de opgave:** welke indicatoren zijn relevant om te registreren, wie legt deze vast en hoe voer je gezamenlijk een analyse uit?
2. **Aan de slag:** welke instrumenten dragen bij aan doorstroming, hoe matchen deze met de opgave en welke vervolgstappen zijn dan nodig?
3. **Samen naar beter:** welke partijen spelen een rol of kunnen dat doen? En hoe kom je dan samen tot een integrale aanpak, die op elkaar aansluit en elkaars werkzaamheden versterkt?
4. **Vergeet het gedrag niet:** senioren verhuizen niet zomaar. Hoe kun je rekening houden met het gedrag van mensen, zodat ingezette maatregelen ook effectief zijn? Naast kennis over gedrag gaan we ook in op het betrekken van senioren bij beleid en maatregelen gericht op doorstroming.

Lees meer over dit onderwerp op [onze website](#).

De volgende gemeenten nemen deel aan het experiment:

1. Amersfoort
2. Apeldoorn
3. Arnhem
4. Delft
5. Enschede
6. Ooststellingwerf
7. Veenendaal
8. Veldhoven
9. Vlaardingen
10. Zwolle
11. Provincie Gelderland



Colofon

Dit is een uitgave van Platform31
Den Haag, november 2023

Auteurs: Susan van Klaveren en Janniek de Vries (Platform31)

Redactie: Natasja van der Veer, Platform31

Fotografie: Alex Schröder

Opmaak: Gé grafische vormgeving

Opmaak werkbladen: Janneke ten Kate

Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken **oplossingen** voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan **brede welvaart**. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we **partijen bij elkaar** en **onderzoeken** we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren **trends** en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een **aanpak** waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Platform31 heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.