

# GEREEDSCHAPSKIST DOORSTROMING

OKTOBER 2023



vereniging van  
woningcorporaties



# VOORWOORD

Niemand twijfelt aan het belang van doorstroming in de volkshuisvesting. Daarom investeren veel corporaties op talrijke manieren om doorstroming in hun bezit te bevorderen. Niet als doel op zich, maar als middel om huishoudens gedurende hun leven passend te kunnen laten wonen, zowel qua wooncomfort en woonomgeving als qua betaalbaarheid. En omgekeerd, om hun woningbezit optimaler te benutten, zodat mensen niet te groot wonen, niet te klein of te duur wonen.

Deze Gereedchapskist doorstroming is gevuld met verschillende maatregelen die corporaties in de praktijk toepassen. Een breed palet van persoonlijke begeleiding door een doorstroommakelaar, voorrangsregels, wegnemen van belemmeringen rondom verhuizen tot woningdelen en woningsplitsen. Het geeft inzicht in de manier waarop corporaties deze maatregelen inzetten, maar ook met welk doel. Met praktische tips van medewerkers van corporaties en voorbeelden uit het hele land.

Corporaties hebben de taak om te voorzien in goede en betaalbare huisvesting in een prettige woonomgeving voor mensen die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. Die taak geldt niet alleen op het moment van ondertekening van het eerste huurcontract, maar ook de jaren daarna. De in deze gereedchapskist opgenomen maatregelen geven zowel inspiratie als praktische voorbeelden hoe je dit als corporatie kunt doen voor je huidige bewoners.

Het bevorderen van doorstroming wordt nog effectiever als je samenwerkt. Samen met andere corporaties, samen met marktpartijen, samen met huurdersorganisaties en samen met gemeenten en andere organisaties. Voer daarover niet alleen het gesprek, maar ga gewoon aan de slag!

Martin van Rijn  
Voorzitter Aedes

# INHOUDSOPGAVE

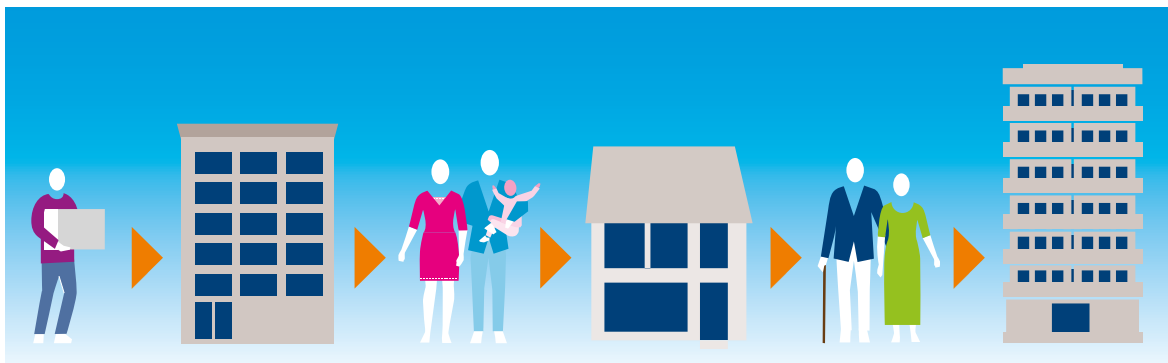
## VOORWOORD

## INLEIDING

1	<u>AANPAK VOOR HET BEVORDEREN VAN DOORSTROMING</u>	5
2	<u>DOORSTROOMMAKELAAR</u>	12
3	<u>VOORRANG</u>	15
4	<u>UITZONDERINGEN OP REGELS</u>	18
5	<u>HUURGEWENNING</u>	20
6	<u>VERHUISKOSTENVERGOEDING</u>	22
7	<u>WONINGRUILEN</u>	24
8	<u>WONINGDELEN</u>	26
9	<u>WONINGSPLITSEN</u>	29
10	<u>ANDERE OPTIES</u>	31

# INLEIDING

Steeds meer woningcorporaties zijn actief aan de slag met doorstroming. Als huishoudens verhuizen naar een andere woning, kan dit een verhuisketen op gang brengen. Stel dat een gezin groter gaat wonen, dan kan een startend gezin in de achtergebleven eengezinswoning gaan wonen. Vervolgens kan een tweepersoonshuishouden het achtergebleven appartement betrekken van het startende gezin, en een student de stap maken van kamer naar studio. Zo kunnen meer huishoudens in een voor hen passende woning gaan wonen.



Verhuisketen

Doorstroming van ouderen krijgt op dit moment veel aandacht. Veel ouderen wonen in woning die ongeschikt is als er gezondheidsproblemen optreden. Ook wonen zij vaak alleen of met 2 personen in een grote woning. Bij verhuizing maken zij de stap van 'groot naar beter' of van 'hoog naar laag' en komen zo in een voor hen geschikte woning terecht. Maar ook voor andere groepen kan doorstroming wenselijk zijn. Denk aan grote gezinnen die te krap wonen, of aan mensen die in een woning wonen die niet bij hun portemonnee past.

Doorstroming lost de schaarste op de woningmarkt niet op, maar draagt wel bij aan een evenwichtigere verdeling. Daarom staat doorstroming ook op de agenda van woningcorporaties. Met deze gereedchapskist geeft Aedes woningcorporaties handvatten om een aanpak voor doorstroming te ontwikkelen.

## LEESWIJZER

Deze gereedchapskist start met een algemene inleiding over doorstroming. Het gaat onder meer in op de doelen, doelgroepen, instrumenten en effectiviteit van een doorstromingsaanpak. Daarna volgen beschrijvingen van 8 instrumenten die tot meer verhuizingen kunnen leiden. De gereedchapskist sluit af met nog enkele maatregelen die corporaties beperkt inzetten, maar wel interessant zijn om mee te geven.

### Totstandkoming Gereedchapskist doorstroming

Om tot deze gereedchapskist te komen is in mei 2023 een enquête uitgezet onder 53 woningcorporaties, die eerder in de enquête huurbeleid van Aedes hebben aangegeven doorstroommaatregelen te treffen. Circa 40 van deze corporaties hebben de aanvullende vragenlijst ingevuld en daarmee hun aanpak met ons gedeeld. Daarnaast hebben medewerkers van 12 woningcorporaties en de provincie Gelderland meegelezen met de conceptversie van de gereedchapskist. Zij hebben de gereedchapskist verrijkt met hun praktijkervaring in de vorm van te maken keuzes, tips en voorbeelden. De gereedchapskist is opgesteld door [Platform31](#), in opdracht van Aedes. Wij danken alle corporaties voor hun actieve bijdrage aan deze publicatie.

# 1 AANPAK VOOR HET BEVORDEREN VAN DOORSTROMING

Dit hoofdstuk behandelt een aantal onderwerpen die van belang zijn bij het vormgeven van de eigen aanpak voor doorstroming. Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk doelen, doelgroepen, de instrumenten en regelingen, de basis op orde, effectiviteit en samenwerking aan bod. De informatie is gebaseerd op een documentenstudie en een enquête onder leden van Aedes uit voorjaar 2023.

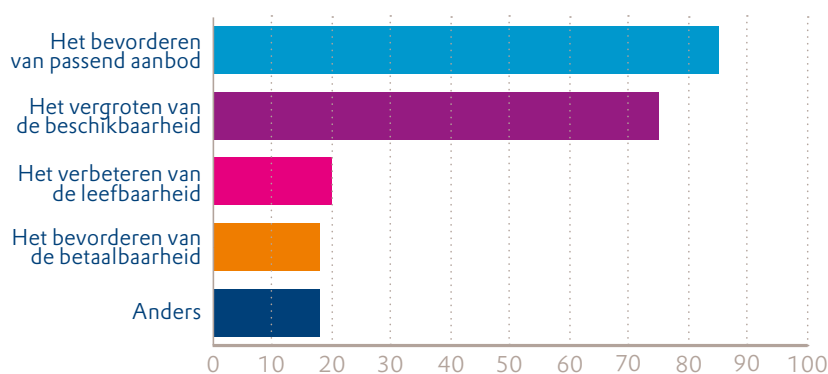
## DOELEN

Woningcorporaties zetten de doorstromingsinstrumenten in voor verschillende doeleinden. Zo kunnen zij door de inzet van deze instrumenten zorgen voor meer beschikbare woningen, en huidige huurders passend(er) laten wonen. Daarnaast kunnen zij met acties gericht op doorstroming de leefbaarheid in de wijk of in het complex verbeteren en de betaalbaarheid bevorderen. Een instrument kan ook meerdere doelen dienen.

**'HET DOEL VAN DOORSTROMING IS DAT HUURDERS ZICH FIJN VOELEN IN DE WIJK EN THUIS IN HUN HUIS. OP BASIS HIERVAN MAKEN WIJ ALS CORPORATIE EEN MATCH.'**

Uit de enquête blijkt dat het belangrijkste doel van de doorstromingsaanpakken het bevorderen van passend aanbod (85%) is. Daarna volgt het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor nieuwe bewoners (75%). Minder vaak gebruiken corporaties deze maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren (20%) en de betaalbaarheid te bevorderen (18%). Aanvullend noemen enkele corporaties het verlengen van de verhuisketen.

Figuur 1 Doelen die worden nagestreefd met de inzet van doorstroommaatregelen (meerdere antwoorden mogelijk)



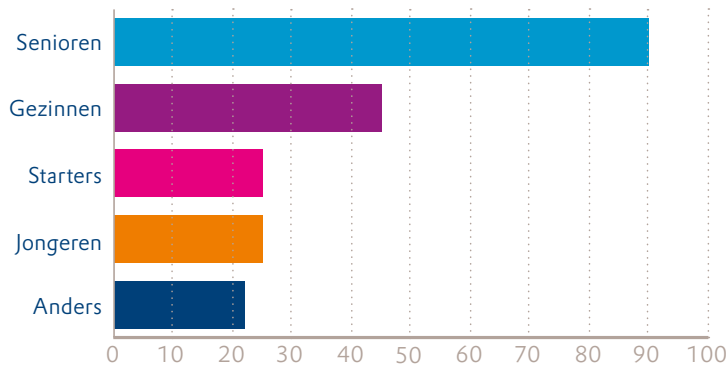
Bron: Enquête doorstroming (Aedes – Platform31, mei 2023)

**'STEEK JE DOORSTROOMBELEID POSITIEF IN EN KIJK UIT DAT BEWONERS NIET HET GEVOEL KRIJGEN DAT JE ZE WEG WIL HEBBEN.'**

## DOELGROEPEN

Woningcorporaties passen voor verschillende doelgroepen doorstroommaatregelen toe. Uit de enquête blijkt dat zij dit vooral doen voor ouderen (90%), maar ook voor gezinnen (45%), starters (25%) en jongeren (25%). Andere genoemde doelgroepen zijn huurders met een middeninkomen, huurders die al lang in dezelfde woning wonen en huurders met een fysieke en/of geestelijke beperking.

**Figuur 2** Doelgroepen waarvoor corporaties doorstroombaatregelen inzetten (meerdere antwoorden mogelijk) [opmaker, nieuwe grafiek maken o.b.v. excel]



Bron: Enquête doorstroming (Aedes – Platform31, mei 2023)

Vaak spelen er bij een verhuisketen meerdere doelgroepen een rol. Een voorbeeld: door het verhuizen van een ouder stel kan van een eengezinswoning naar een appartement, kan een gezin groter gaan wonen. Een stel of startend gezin kan de kleinere woning/appartement betrekken die ze achterlaten en een student kan tenslotte de stap maken van kamer naar studio. Aandachtspunt hierbij is wel dat sommige woningcorporaties vooral alleenstaanden en stellen huisvesten. Hierdoor komt een dergelijke ideale verhuisketen niet snel voor.

**‘GA BIJ DOORSTROMING VOOR TYPE WONINGEN DIE JE VRIJ WILT MAKEN, NIET VOOR DE LEEFTIJD VAN DE ZITTENDE BEWONERS.’**

#### Het verschil tussen ‘vasthouders’ en ‘vastzitters’

Woningcorporatie Mooiland ziet in de praktijk verschillende type huurders die (willen) doorstromen. Zij maken in dit kader onderscheid tussen *vasthouders* en *vastzitters*. Voor beide groepen is een andere doorstroombaanpak nodig.

**Vasthouders** zijn huurders zonder een actieve verhuiscens, die een woning bewonen waar veel vraag naar is. De meeste *vasthouders* zijn kleine huishoudens boven de 55 jaar. Zij wonen vaak in een (ruime) eengezinswoning, die eigenlijk niet meer passend is. Voor de *vasthouders* is het aanbieden van een voorrangsregeling niet toereikend om hen te bewegen tot verhuizen. Deze groep heeft daarnaast goede informatie, persoonlijke aandacht, begeleiding en soms financiële prikkels nodig.

**Vastzitters** zijn huurders die wél willen verhuizen, maar geen passende woning kunnen vinden. Het gaat dan met name om gezinnen en kleine huishoudens tot 55 jaar. Volgens Mooiland heeft de groep *vastzitters* een hoge waardering voor de inzet van een voorrangsregeling om de doorstroming te bevorderen. Vaak is de toepassing van een voorrangsregeling voldoende voor deze groep om een nieuwe passende woning te betrekken. Extra verleiding is voor deze doelgroep niet nodig, gezien hun grote bereidheid om te verhuizen.

#### INSTRUMENTEN

Woningcorporaties zetten verschillende instrumenten in om doorstroming te stimuleren of te faciliteren. Deze lopen uiteen van een doorstroombakelaar tot voorrangsregels, en van huurkorting tot woningdelen. Het volgende overzicht geeft een korte omschrijving van de instrumenten die in deze gereedschapskist zijn uitgewerkt.

INSTRUMENT	OMSCHRIJVING
<u>Doorstroommakelaar</u>	De doorstroommakelaar begeleidt huurders in hun zoektocht naar een passende(r) woning (of het doen van woningaanpassingen). Zij bieden ondersteuning gedurende het hele proces. Het takenpakket omvat onder andere het inventariseren van de woon(zorg)wensen, ontzorgen gedurende het verhuisproces, doorverwijzen naar andere professionals en het leveren van nazorg.
<u>Voorrang</u>	Voorrang houdt in dat een doelgroep bij bepaalde woningen voorgaan op andere woningzoekenden. Dit kan door specifieke woningen te labelen voor doorstroming of door specifieke huishoudens voor te laten gaan in de woonruimteverdeling.
<u>Uitzonderingen op regels</u>	Corporaties kunnen uitzonderingen op de regels toepassen om het verhuisproces makkelijker en aantrekkelijker te maken. Denk bijvoorbeeld aan het behoud van punten bij doorstroming. Dit kan de drempel om te gaan verhuizen verkleinen.
<u>Huurgewenning</u>	Huurders kunnen bij verhuizen tijdelijke huurgewenning aanvragen, wanneer de nieuwe huurprijs hoger is dan de huidige huur. De huurders betalen dan gedurende een afgesproken periode een aangepast huurbedrag. Deze wordt in die periode stapsgewijs verhoogd naar de daadwerkelijke huurprijs.
<u>Verhuiskostenvergoeding</u>	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 wel.
<u>Woningruilen</u>	Woningruilen is een proces waarbij huurders onder bepaalde voorwaarden en met toestemming van de woningcorporatie, hun huurwoningen met elkaar ruilen. Dit is een maatregel die wordt toegepast vanwege de krapte op de woningmarkt maar in de praktijk ook leidt tot doorstroming.
<u>Woningdelen</u>	Door het delen van woningen proberen corporaties hun woningvoorraad beter te benutten. Huurders delen gemeenschappelijke voorzieningen en/of ruimtes, en hebben daarnaast een eigen kamer. Dit is een maatregel die wordt toegepast vanwege de krapte op de woningmarkt maar in de praktijk ook leidt tot doorstroming.
<u>Woningsplitsen</u>	Ook het splitsen van woningen draagt bij aan het betere benutten van de woningvoorraad. Bij woningsplitsen wordt een woning omgebouwd tot meerdere zelfstandige eenheden. Dit is een maatregel die wordt toegepast vanwege de krapte op de woningmarkt maar in de praktijk ook leidt tot doorstroming.
<u>Andere opties</u>	Naast voorgaande maatregelen zijn er enkele andere die niet vaak worden toegepast, maar mogelijk wel interessant zijn. Denk aan pre-mantelzorgwoningen en een online tool.

**'WIJ ZIEN DAT DE DRUK OP EENGEZINSWONINGEN HOOG IS DOOR DE VERSCHILLENDE OPGAVES IN DE STAD, ZOALS DE HUISVESTING VAN STATUSHOUDERS EN ANDERE URGENTE DOELGROEPEN. HET IS DAAROM WENSELIJK OM DEZE EENGEZINSWONINGEN VRIJ TE MAKEN DOOR DE HUIDIGE BEWONERS TE STIMULEREN TE VERHUIZEN.'**

## COMBINEREN VAN MAATREGELEN IN REGELINGEN

Corporaties combineren geregeld doorstroommaatregelen in een regeling of aanpak. Bekende doorstroomregelingen zijn de *Van Groot naar Beter*-, de *Van Hoog naar Laag*- en de *Van Klein naar Groot*-regeling. De eerste 2 zijn vooral gericht op het stimuleren en faciliteren van oudere huurders van een grote, niet-toegankelijke woning naar een geschikte (kleinere) woning. De laatste voor grote gezinnen, zodat zij naar een woning kunnen verhuizen die bij de gezinssamenstelling past.

### **Van Groot naar Beter-regeling**

De meest toegepaste regeling is de *Van Groot naar Beter*-regeling (VGnB-regeling). Deze regeling is een bundeling van doorstroommaatregelen voor (oudere) huurders die een grote woning achterlaten. Corporaties stellen verschillende eisen aan die woning. Maar vaak gaat het om het achterlaten van een eengezinswoning met ten minste 3 of 4 slaapkamers. De oudere huurders hebben voorrang op een levensloopbestendige, gelijkvloerse woning, die beter aansluit op hun behoeften. Naast voorrang kan de regeling uit aanvullende maatregelen bestaan, zoals begeleiding door een doorstroommakelaar, huurprijsgewinning, een verhuiskostenvergoeding en/of aanvullende hulpmiddelen. Het leeftijdscriterium voor het gebruik van deze regeling verschilt per corporatie.

### **Van Hoog naar Laag-regeling**

De *Van Hoog naar Laag*-regeling (VHnL-regeling) is bedoeld voor oudere huurders die een woning op een hoge etage zonder lift bewonen en mobiliteitsproblemen hebben. Met behulp van deze regeling kunnen zij naar een woning verhuizen die beter bij hen past. Zonder trap bijvoorbeeld. Sommige corporaties passen naast voorrang ook huurprijsbehoud toe. De VHnL-regeling wordt nog door relatief weinig corporaties toegepast, in vergelijking tot de VGnB-regeling.

### **Van Klein naar Groot-regeling**

De *Van Klein naar Groot*-regeling (VKnG-regeling) is bedoeld voor (grote of startende) gezinnen. Gezinnen die een te kleine woning huren voor hun gezinsomvang, krijgen in sommige gevallen voorrang op een eengezinswoning. Sommige corporaties koppelen de VGnB- en de VKnG-regeling. De eengezinswoningen die vrijkomen door de VGnB-regeling wijzen ze dan met voorrang toe aan (startende) gezinnen uit de VKnG-regeling. Corporaties geven bij deze regeling in principe geen financiële stimulans. (Nog) weinig corporaties hebben een VKnG-regeling.

## DE BASIS OP ORDE

Naast voorgaande instrumenten zijn er 2 zaken waar een woningcorporatie in elk geval op moet inzetten, als ze doorstroming willen faciliteren. Ze vormen namelijk de basis van iedere aanpak die op doorstroming is gericht.

### **Voldoende geschikte woningen**

Het heeft geen zin om te investeren in doorstroming wanneer geschikte woningen ontbreken. Geschikte woningen zijn een voorwaarde voor doorstroming. Deze kunnen er komen door nieuwbouw en flexwoningen. Inzet hierop behoort tot de kerntaak van woningcorporaties, en is daarom niet nader uitgewerkt in deze gereedschapskist. Wel hebben we aandacht voor het creëren van meer woningen door de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zie de instrumenten [woningdelen](#) en [woningssplitsen](#).

### **Informatieverstrekking**

Naast woningen is het verstrekken van informatie van belang. Het geeft huurders met een verhuishwens 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. Een algemene aanpak bestaat uit voorlichtingscampagnes, internetpagina's of een folder/website met aanbod geschikt voor doorstroming. Bij een persoonlijke aanpak gaat het om het aanbieden van informatie op maat, bijvoorbeeld door een persoonlijk gesprek.



### **Informatiemap Langer thuis van Oosterpoort**

Corporatie Oosterpoort informeert huurders over langer zelfstandig wonen met een informatiemap Langer Thuis, die zowel digitaal als fysiek beschikbaar is. Deze map bevat algemene informatie, informatie over woningaanpassingen en de kosten hiervan en inlegbladen met geschikt aanbod per kern. Per woningtype zijn de ligging, het totaal aantal woningen, het aantal slaapkamers en de prijsklasse benoemd. De informatiemap is een laagdrempelige manier van informeren en blijkt in de praktijk effectief: ouderen kunnen zich aan de voorkant oriënteren op het aanbod in hun gemeente, het laten bezinken en dit vervolgens met anderen bespreken.

### **EFFECTIVITEIT**

De effectiviteit van doorstroombaatregelen is niet makkelijk vast te stellen. Als mensen verhuizen, zijn de achterliggende redenen lastig te achterhalen en weet je niet welke invloed de maatregelen hebben gehad. In de enquête over doorstroming (Aedes, 2023) geven corporaties aan dat maatregelen op zichzelf een beperkt effect hebben, maar wanneer zij in samenhang worden ingezet, de effectiviteit groter is. Doorstroombaatregelaars hebben vaak verschillende instrumenten in hun 'koffer'. Zo kunnen ze inspelen op datgene wat voor de huurder van belang is.

Het aantal verhuizingen dat corporaties realiseren met doorstroombaatregelen verschilt sterk. Het varieert van 5 tot 100 verhuizingen, met enkele uitschieters. Oorzaken hiervan zijn verschillen in de omvang van de vastgoedportefeuille, het aantal genomen maatregelen en de samenstelling van het type huishoudens (demografie).<sup>1</sup>

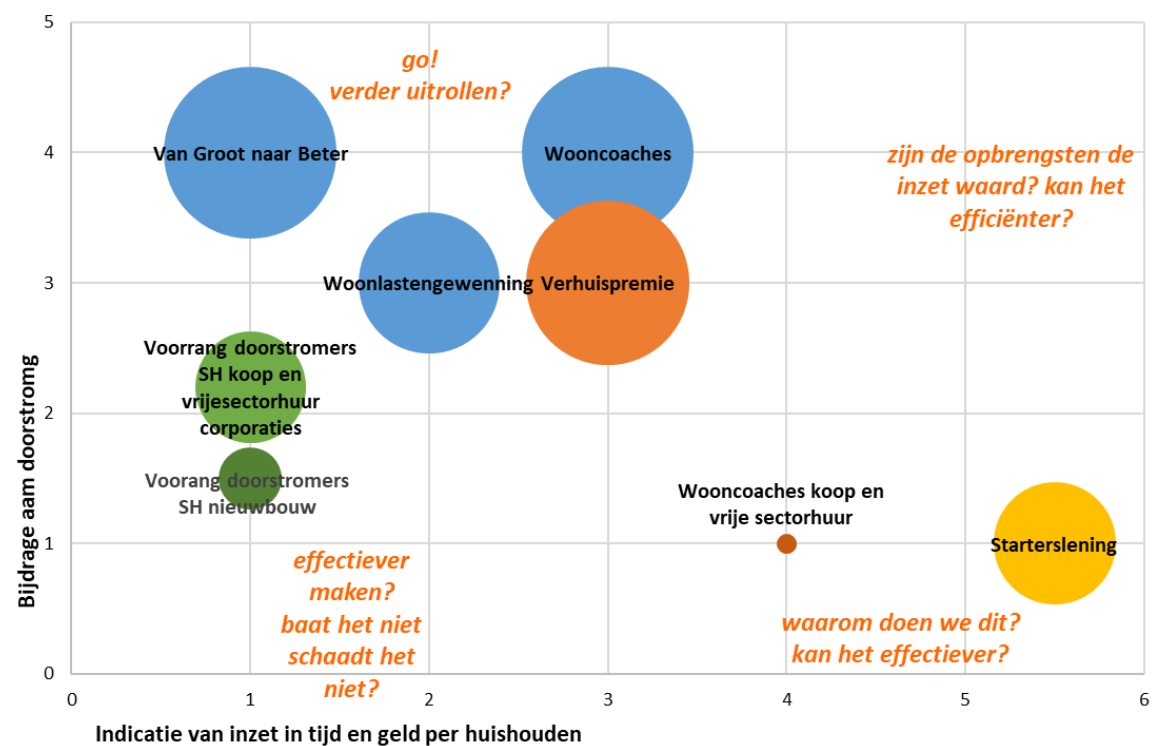
<sup>1</sup> Demografie is een belangrijke factor, omdat veel doorstroombaatregelen zich op ouderen richten. Een corporatie met een sterk vergrijsd aantal huishoudens past wellicht andere doorstroombaatregelen toe dan corporaties met een meer verdeelde samenstelling aan huishoudens.

### Evaluatie doorstroomaanpak in gemeente Amersfoort

Onderzoeksbureau Rigo heeft voor de gemeente Amersfoort een onderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van de doorstroomaanpak. Uit het onderzoek blijkt dat met name voorrang (= meer keuze) en persoonlijke begeleiding (= hulp op maat) voor veel mensen een zetje in de rug is geweest. En dat zij daardoor naar eigen zeggen enkele jaren eerder zijn verhuisd.

Op basis van de doorstroomaanpak in Amersfoort kost een verhuizing gemiddeld € 2.000,-. Dit bedrag wordt grotendeels bepaald door de inzet van doorstroommakelaars. Figuur 3 toont indicatief de verhouding tussen de inzet in tijd en geld per huishouden en de bijdrage die een maatregel levert aan doorstroming. Hoe groter de bol, hoe groter het aantal verhuizingen. De matrix vormt een goede basis voor een gesprek over de doorstromingsaanpak. Met welke maatregelen is het verstandig om door te gaan en welke (misschien) niet?

Figuur 3 Matrix doorstroommaatregelen gemeente Amersfoort



Bron: Rapport Eindmonitor en evaluatie doorstroommaatregelen Amersfoort (Rigo, 2022)

'MAAK GOEDE ANALYSES VAN DE BESTAANDE SITUATIE OM DE JUISTE MAATREGELEN TE NEMEN. BIJ DOORSTROMING IS HET BELANGRIJK OM NIET ALLEEN TE KIJKEN NAAR HET VRIJSPELEN VAN GROTE SCHAARSE WONINGEN, MAAR OOK NAAR KWALITATIEVE DOORSTROMING. BIJVOORBEELD DUS DE VERHUIZING VAN EEN NIET-TOEGANKELIJKE NAAR TOEGANKELIJKE WONING.'

### Data-analyse vergemakkelijken door een online analyseplatform

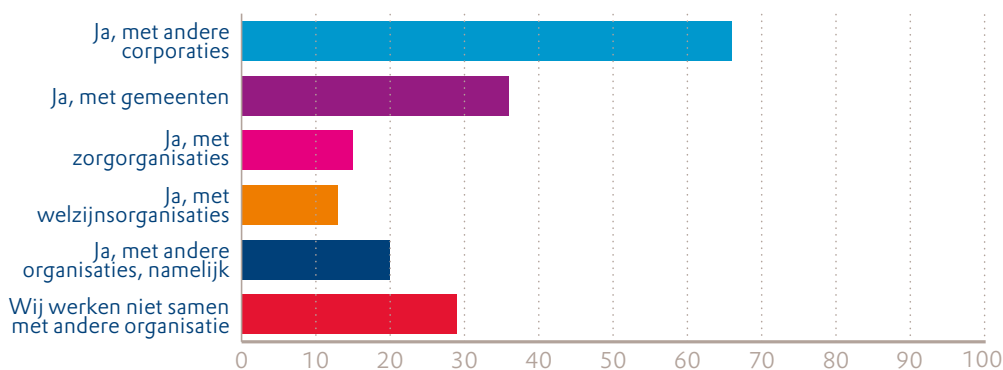
Het kan handig zijn om met een online tool te werken en zo data te verzamelen voor het doen van doorstroomanalyses. Om op deze manier meer inzicht te krijgen aan welke knoppen je kunt draaien om doorstroming te versnellen en je doelstellingen (b.v. langere verhuistrein/passend wonen) te realiseren. Een manier om je data geordend in kaart te brengen, is door te werken met een data-analyseplatform, zoals Clappform. Hierin kan je o.a. woonaanvragen verwerken, woonwensen registreren inventariseren, eerste en tweede woonkeuzes van reagerende huurders opnemen, data verwerken over woonstimulansen en -belemmeringen van bepaalde doelgroepen en andere data uit b.v. je eigen systemen en/of het woonruimteverdeelsysteem toevoegen. Zo krijg je als individuele corporatie of regio een beeld waar en voor welke doelgroepen je op in moet zetten en op kunt sturen.

### WERK SAMEN MET ANDERE ORGANISATIES

Verschillende organisaties hebben contact met huishoudens die mogelijk willen verhuizen. Ook zij kunnen een (belangrijke) rol spelen in de doorstroomaanpak. Bijvoorbeeld door kennis met elkaar te delen, informatie aan huurders te verstrekken over verhuismogelijkheden of door te zorgen voor een (warme) overdracht naar een doorstroommakelaar.

De meeste woningcorporaties werken al samen rondom doorstroming, met name met andere corporaties (66%) en gemeenten (36%). Met zorg- en welzijnsorganisaties wordt relatief weinig samengewerkt (respectievelijk 15% en 13%), terwijl hier met betrekking tot (kwetsbare) ouderen zeker mooie kansen liggen. Denk bijvoorbeeld aan de meerwaarde die kan ontstaan door kennisuitwisseling en samenwerking tussen wmo-consulenten, seniorenadviseurs en doorstroommakelaars. Tot slot noemen enkele corporaties ook beleggers/investeerders als samenwerkingspartij, en in een enkel geval de provincie. Bijna een derde van de corporaties werkt op dit onderwerp (nog) niet samen met andere partijen.

Figuur 4 Organisaties waarmee woningcorporaties samenwerken in het kader van doorstroming (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: Enquête doorstroming (Aedes – Platform31, mei 2023)

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Maak de opgave inzichtelijk: voor welke huurders en/of doelgroep kan een verhuizing meerwaarde opleveren, en wat zijn de verhuismogelijkheden?
- Bepaal de ambitie: is het streven dat veel mensen verhuizen (kwantiteit) of dat meer mensen passend wonen (kwaliteit)? Vertaal de ambitie zoveel mogelijk in concrete doelen.
- Kies een strategie die qua investeringen past bij de gestelde ambitie.
- Betrek de huurdersorganisatie (vroegtijdig) bij het vormgeven van de doorstroomaanpak.
- Ouderen stromen niet door, zij verhuizen. Doorstromen is een beleidsterm die niet aanspreekt bij ouderen. Gebruik in de communicatie termen die aansluiten bij de belevingswereld van de (oudere) huurder.
- Denk bij het bepalen van de aanpak vanuit de klantreis. Sluit de gekozen aanpak aan op de klantreis van huurders?

## 2 DOORSTROOM- MAKELAAR



<b>Doel(en)</b>	Bevorderen van passend wonen
<b>Doelgroepen</b>	Voor verschillende doelgroepen en/of specifiek voor ouderen

### HOE WERKT HET INSTRUMENT?

De doorstroommakelaar (in de praktijk ook wel wooncoach, verhuiscoach, seniorenmakelaar of levensloopcoach genoemd) is een persoonlijk adviseur. Corporaties zetten die in om huurders te begeleiden in hun wens om passend te wonen, of het (meer) passend maken van de huidige woning. Deze coach is actief in het hele (verhuis)proces: van bewustwording tot en met een daadwerkelijke verhuizing (of woningaanpassing). De doorstroommakelaar start vaak met een persoonlijk gesprek om de wensen van de huurder te inventariseren. Dit gesprek kan plaatsvinden op initiatief van de huurder of de corporatie. Vervolgens doet de makelaar onderzoek naar de ondersteuningsbehoefte van de huurder. De doorstroommakelaar zet met name in op ontzorgen en het geven van extra aandacht aan de huurder.

De doorstroommakelaar heeft een 'koffer' met verschillende maatregelen, zoals een voorrangregeling, prijsprikkel, verhuisvergoeding of hulp door een verhuisbedrijf. De inzet van de doorstroommakelaar is altijd maatwerk. De doorstroommakelaar kan:

- Huurders/belangstellenden informeren (in algemene zin)
- Huurders/belangstellenden gericht informeren over vrijkomend aanbod
- Informatiebijeenkomsten organiseren
- Individuele huishoudens adviseren
- Overzicht geven wat erbij een verhuizing komt kijken en samen een actieplan opstellen
- De woning matchen met de kandidaat, voordat de woning online beschikbaar komt
- Financieel advies geven, bijvoorbeeld over (het verkrijgen van) huurtoeslag en het benoemen van financiële voordelen van het verhuizen naar een energiezuinige (nieuwbouw)woning
- Reageren namens de kandidaat
- 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

De doorstroommakelaar is over het algemeen in dienst bij één of meerdere corporaties. En wordt in sommige gevallen (mee)gefinancierd door gemeenten, welzijns- of zorgorganisaties, of door de provincie.

Corporaties zetten doorstroommakelaars in op verschillende manieren. De lokale woningmarkt, de vraag en de samenwerking met andere corporaties bepalen de wijze waarop dit gebeurt. Er zijn 2 keuzes te maken voor de inzet van de doorstroommakelaar:

- *Doelgroep*: voor alle (potentiële) huurders of alleen voor oudere huurders? En vanaf welke leeftijd is iemand dan een oudere?
- *Woningvoorraad*: alleen voor de eigen woningen of in samenwerking met andere woningcorporaties, en daarmee ook hun woningen?

### WELKE RANDVOORWAARDEN HEEFT DE INZET HET INSTRUMENT?

- Voldoende tijd en middelen voor een medewerker (of meerdere) om de taken van de doorstroommakelaar op zich te nemen.
- Ruimte om maatwerk te bieden aan de huurder. Zoals beschikbaarheid van een pakket aan maatregelen/ interventies die de doorstroommakelaar kan inzetten. Bijvoorbeeld het kunnen verlenen van voorrang of een verhuisvergoeding.

- Bij inzet vanuit meerdere corporaties: afspraken over toewijzing van elkaars woningen en financiering van de doorstroommakelaar.

### HOEVEEL KOST HET INZETTEN VAN HET INSTRUMENT?

De personele kosten zijn de belangrijkste kostenpost als het gaat om het inzetten van een doorstroommakelaar. De intensiteit en manier van de inzet en de kosten die daaraan verbonden zijn, verschillen per corporatie. Sommige corporaties zetten bijvoorbeeld een verhuurmakelaar in als doorstroommakelaar. Afhankelijk van de grootte van de vraag doen ze dit voor gemiddeld 16 tot 32 uur per week (0,3 tot 0,8 fte). Een doorstroommakelaar en een reguliere verhuurmakelaar hebben echter een ander functieprofiel en -eisen. Om die reden maken andere corporaties een nieuwe functie van doorstroommakelaar. Afhankelijk van een eventuele samenwerking tussen woningcorporaties worden de kosten aan de doorstroommakelaar over de woningcorporaties verdeeld. Er zijn ook voorbeelden waarbij de gemeente meefinanciert.

Het komt ook voor dat woningcorporaties vrijwilligers inzetten als doorstroommakelaar. Hieraan zijn geen omvangrijke personele kosten verbonden. Maar er zijn wel kosten verbonden aan de begeleiding van de vrijwilligers en coördinatie van hun inzet. Van een vrijwilliger kun je echter niet het volledige takenpakket van een doorstroommakelaar verwachten.

### WAT IS DE IMPACT VAN HET INSTRUMENT?

**Ervaren impact:** 3,5 (van de 5)<sup>2</sup>

De doorstroommakelaar helpt (potentiële) huurders op weg en ontzorgt in het verhuisproces. De persoonlijke aandacht van een doorstroommakelaar heeft al zichtbaar effect. Op het moment dat deze inzet wordt gecombineerd met andere doorstroommaatregelen wordt het effect groter.

#### Tips uit onderzoek en praktijk

- Zorg met een informatiecampagne via verschillende kanalen voor voldoende bekendheid van de doorstroommakelaar.
- Zorg dat de doorstroommakelaar het aanbod in de stad goed kent, en werk samen met andere woningcorporaties om het aanbod van geschikte woningen te vergroten.
- De ene huurder is de andere niet. Door over verschillende maatregelen te beschikken, kan de doorstroommakelaar meer mensen maatwerk bieden.
- Werk samen met zorg- en welzijnspartijen.

### INSPIRERENDE VOORBEELDEN

#### *Vrijwilligers als verhuiscoach bij WoCom*

Corporatie woCom zet sinds oktober 2022 huurders in als wooncoaches om andere huurders te ondersteunen wanneer zij (misschien) willen verhuizen. De wooncoach kan ondersteunen bij het informeren van huurders in algemene zin, belangstellenden wijzen op vrijgekomen aanbod, reageren namens de kandidaat en het verhuisproces begeleiden. De nazorg gebeurt door een corporatiemedewerker.

Op dit moment heeft woCom 3 huurders bereid gevonden om ingezet te worden als wooncoach. De wooncoaches hebben voorafgaand aan het traject een training gevolgd. Hier kregen zij onder andere uitleg over huurprijzen, huurtoeslag en het woonruimteverdeelsysteem. Een corporatiemedewerker is coördinator en aanspreekpunt voor de vrijwilligers. Deze coördinator koppelt ook de huurders aan de wooncoaches en bewaakt hun agenda. Tot nu toe zijn er 2 kennismakingsgesprekken geweest. Hieruit zijn nog geen vervolgacties gekomen. Het voordeel van een vrijwilliger als wooncoach is volgens woCom dat de corporatie niet gelijk een extra medewerker hoeft te werven, maar eerst kan inventariseren hoeveel aanvragen er voor de wooncoaches komen.

<sup>2</sup> De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van het instrument zouden geven op doorstroom. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent.

### ***Regionale seniorenmakelaar van Sociale Verhuurders Haaglanden***

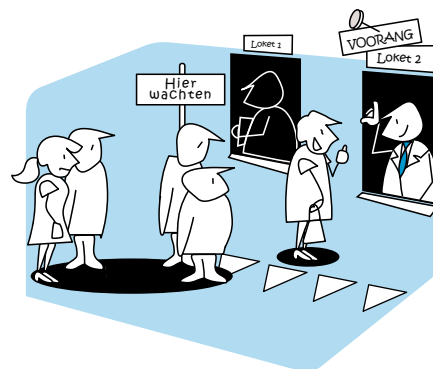
Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) werkt op regionale schaal samen aan onder andere doorstroming. In de regio Haaglanden zijn 5 seniorenmakelaars aan het werk. 2 seniorenmakelaars zijn bij SVH in dienst en werken regionaal. Dus voor woningzoekenden die in één van de gemeenten wonen of bij één van de aangesloten corporaties huren. SVH is de *linking pin* tussen de verschillende seniorenmakelaars, die vanuit corporaties en gemeenten regionaal aan het werk zijn. SVH zorgt voor het samenbrengen en stroomlijnen van de werkwijze van deze initiatieven. De seniorenmakelaars hebben een maatwerkkader. Waar nodig mogen zij binnen dat kader maatwerk toepassen om een verhuuring te laten slagen. Bijvoorbeeld door het geven van voorrang of huurprijsaanpassing. De praktijk leert dat inzet van deze maatwerkregels in veel gevallen niet nodig is. In een [video](#) op de website van de SVH kun je mee op stap met de seniorenmakelaars in Haaglanden.

---

**'HET VRAAGT GOED INZICHT IN HET AANBOD VAN WONINGEN OM EEN PASSENDE WONING VOOR POTENTIËLE DOORSTROMERS TE VINDEN. JE HEBT BIJ OUDEREN SOMS MEERDERE GESPREKKEN NODIG VOORDAT ZE OPEN STAAN VOOR EEN POTENTIËLE VERHUIZING. HET KOST TIJD EN GEDULD OM MENSEN DE MENTALE BEWEGING TE LATEN MAKEN: ZE ZIEN VAAK ERG OP TEGEN VERHUIZEN.'**

---

# 3 VOORRANG



<b>Doel(en)</b>	Bevorderen van passend wonen
<b>Doelgroepen</b>	Ouderen, (grote) gezinnen, starters

## HOE WERKT HET INSTRUMENT?

Voorrang houdt in dat een doelgroep, bijvoorbeeld ouderen, bij bepaalde woningen voorgaan op andere woningzoekenden. Hierdoor hoeft deze groep minder lang te wachten op een woning. Er kan een voorrangsregeling binnen het woonruimteverdeelsysteem worden toegepast, bijvoorbeeld doorstroomurgentie of een *Van Groot naar Beter*-regeling, waar voorrang onderdeel van uitmaakt.

De toepassing van de voorrangsregeling hangt af van de labeling. De corporatie kan labels geven aan 1) de huidige woning, 2) de nieuwe woning en 3) de bewoner. Ook is een combinatie mogelijk. Zo bepaalt een corporatie vaak welke huidige woning een specifieke doelgroep moet achterlaten om voor doorstroming in aanmerking te komen. Bij ouderen die willen doorstromen kan dat bijvoorbeeld gaan om een woning met minimaal 3 slaapkamers. Daarnaast labelt een corporatie vaak de nieuwe woning, bijvoorbeeld met ouderenwoning of voorrang groot gezin. Wat de bewoners betreft, gaat het om eisen als een minimale leeftijd, omvang van het huishouden of maximaal inkomen.

De werkbijeenkomst *Ruimte voor huishoudensontwikkeling* van Corpovenista (maart 2023) leverde 2 vernieuwende opties voor het voorrangsbeleid op:

- *Ooievaarsclausule*: hierbij wordt een middenhuurwoning met voorrang beschikbaar gesteld aan een stel met een actieve kinderswens. Deze woning wordt toegewezen op basis van vertrouwen of door het overleggen van een zwangerschapsverklaring. De huurder behoudt de inschrijfduur om indien nodig terug naar de sociale huursector te verhuizen.
- *Sociale koop*: in dit geval worden sociale koopwoningen met een voorrangsregeling aangeboden aan huurders die willen samenwonen en beiden een sociale huurwoning achterlaten, maar samen net te veel verdienen voor de sociale huisvesting. Deze huurders krijgen dan voorrang op een koopwoning met Koopgarant.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

- Omdat specifieke groepen worden bevoordeeld, is het nodig bestuurlijke keuzes te maken. Dit kan tot discussie leiden: waarom krijgt de ene huurder voorrang op de andere? Draagvlak voor de gemaakte keuzes is belangrijk, ook onder huurders.
- De criteria die aan woningzoekenden worden gesteld en de bijbehorende puntentelling, bepalen of een voorrangsregel van waarde is. Wanneer woonduur wordt meegenomen bij de beoordeling, dan heeft een voorrangsregeling minder effect voor ouderen.
- In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting zijn wettelijke urgentiecategorieën opgenomen. Welk effect hebben deze categorieën op de instroom op de woningmarkt in de regio? Analyseer dit samen met andere woningcorporaties en bepaal of het nodig is de voorrangsregels aan te passen.

## WAT ZIJN DE KOSTEN VAN DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

De kosten van een voorrangsregeling zijn beperkt en zitten vooral in het bepalen van de voorrangsregels (in overleg met andere corporaties), het inrichten of aanpassen van een (online) woonruimteverdeelsysteem en indien nodig het geschikt maken van de woning voor de voorrangsdoelgroep.

## WAT WORDT MET DE INZET VAN HET INSTRUMENT BEREIKT?

**Ervaren impact:** 4 van de 5<sup>3</sup>

De kosten en baten van een voorrangregeling lijken positief uit te vallen. De kosten zijn relatief beperkt. Terwijl corporaties hierdoor meer kunnen sturen op de combinatie huurder en woning, waardoor meer mensen passend wonen.

## 'VOORRANGSREGELINGEN WERKEN ALLEEN ALS HET GEBRUIKT WORDT VOOR WONINGEN WAAR DE DOELGROEP OOK GRAAG HEEN WIL.'

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Er is geen gouden regel om voorrang het beste te kunnen bepalen. De kenmerken van de lokale woningmarkt zijn daarbij richtinggevend. Welke verhuisbeweging wil je op gang brengen, hoe vaak komen bepaalde woningtypen voor en om welke groep huurders gaat het? Bepaal aan de hand van deze kenmerken de voorwaarden voor voorrang en de wijze van labeling. Kijk je daarbij naar de huidige woning, de nieuwe woning, de bewoner of een combinatie van deze categorieën?
- Mocht voorrang ook bedoeld zijn om de woningvoorraad beter te benutten en verhuisketens te verlengen, dan is het óók belangrijk om te sturen op welk huishouden in de achtergelaten woning komt te wonen. Dit kan door een passendheidsnorm in de huisvestingsverordening op te nemen.
- Ouderen wonen vaak al lang in hun woning, maar staan niet altijd ingeschreven als woningzoekende. Wanneer zij zich inschrijven, is hun inschrijfduur daardoor vaak kort, met lange wachttijden tot gevolg. Voorrang helpt dan om doorstroming onder deze groep tot stand te brengen, tenzij in het woonruimteverdeelsysteem ook de woonduur meetelt.

## INSPIRERENDE VOORBEELDEN

### *Twee doorstroomketens*

Woningcorporatie KleurrijkWonen in Tiel communiceert het doorstroombeleid met het motto: 'Verhuizen mag, maar het moet niet.' De corporatie heeft een doorstroomregeling: wanneer een persoon een doorstroomindicatie heeft, krijgt deze voorrang op passend vrijkomend aanbod. In het woonruimteverdeelsysteem (WoningNet) krijgt de persoon woningen te zien die gelabeld zijn als ouderenwoningen. Vaak zijn dit appartementen met lift en maximaal 2 slaapkamers.

Het doorstroombeleid richt zich op 2 verhuisketens. De eerste keten is gericht op mensen van minimaal 55 jaar, waarbij de huidige woning een eengezinswoning is met minimaal 3 slaapkamers. Voor doorstroom bij de tweede keten geldt als voorwaarde dat het een huishouden is van minimaal 3 personen en dat dit huishouden al huurt bij KleurrijkWonen. In de periode 2011-2020 zijn 136 verhuisketens in gang gezet die tot verschillende verhuizingen hebben geleid. Dat zijn gemiddeld 15 verhuizingen per jaar.

### *Van Groot naar Beter in Almere*

Almere heeft de verhuisregeling 'Van Groot Naar Beter'. Deze bestaat naast een prijsprikkel uit het voorrangsprincipe voor huurders van corporatiewoningen die binnen Almere verhuizen. Huurders in een vrijsectorwoning komen ook in aanmerking. Wel moet hun (huishoud)inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huur liggen. Huishoudens die in aanmerking komen, krijgen een voorrangstatus. Met deze status kunnen zij in het woonruimteverdeelsysteem (WoningNet) zoeken naar een door de corporaties *Van Groot Naar Beter* gelabelde woning. Dit zijn gelijkvloerse sociale huurwoningen met maximaal drie kamers. In 2022 verhuisden in Almere in totaal 29 mensen via de van Groot naar Beter-regeling, in 2021 waren dit 32 huurders.

3 De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van het instrument zouden geven op doorstroom. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent.



### ***Woningen voor gezinnen***

In de stadsregio Amsterdam is er een voorrangsregeling voor gezinnen. In de gemeenten Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen en Ouder-Amstel zijn bepaalde woningen bestemd voor gezinnen met tenminste 1 kind van nog geen 18 jaar. Bij een deel van de woningen gaan gezinnen met tenminste 3 (niet-volwassenen) kinderen voor op andere gezinnen. Binnen de genoemde gemeenten zijn 3-kamerwoningen met voorrang bestemd voor huishoudens met minimaal 1 en maximaal 2 (niet-volwassenen) kinderen, en 4-kamer woningen voor huishoudens met minimaal 2 en maximaal 3 (niet-volwassenen) kinderen. Daarnaast zijn er woningen voor gezinnen met minimaal 3 (niet-volwassenen) kinderen.

# 4 UITZONDERINGEN OP REGELS



<b>Doel(en)</b>	Bevorderen van betaalbaarheid
<b>Doelgroepen</b>	Verschillende doelgroepen

## HOE WERKT HET INSTRUMENT?

Corporaties passen soms uitzonderingen op de regels toe. Ze doen dit om een verhuizing financieel mogelijk of aantrekkelijker te maken. Het gaat onder meer om de volgende uitzonderingen:

- Een langere reactietijd, bijvoorbeeld voor ouderen
- Stellen flexibele inkomenseisen
- Tevredenheidsgarantie instellen voor de nieuwe woning
- Behoud punten/inschrijftijd bij doorstroming
- Extra punten na verlaten (kleine) starterswoning

Corporaties passen uitzonderingen toe voor verschillende soorten huurders: van starters tot gezinnen tot ouderen. De meeste flexibele eisen hebben echter betrekking op ouderen die een ruime (eengezins)woning achterlaten.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

- Omdat specifieke groepen door de uitzonderingen op de regels worden bevoordeeld, is het nodig bestuurlijke keuzes te maken, en is draagvlak nodig.
- Corporaties moeten voor het merendeel passend toewijzen. Dit beperkt de mogelijkheden om flexibele inkomenseisen te stellen.
- Gemeenten en woningcorporaties kunnen afspraken maken over doorstroming en maatwerk, waarna de gemeente de maatwerkopties vastlegt in de huisvestingsverordening.

## WAT ZIJN DE KOSTEN VAN DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

Het toepassen van uitzonderingen op de regels vraagt niet veel organisatie en brengt ook geen (hoge) kosten met zich mee. Wel kan het de drempel om te verhuizen verlagen.

## WAT IS DE IMPACT VAN DIT INSTRUMENT?

**Ervaren impact:** 3 van de 5<sup>4</sup>

Door uitzonderingen toe te passen biedt de woningcorporatie huurders extra mogelijkheden en vergemakkelijkt de corporatie het verhuisproces. Huurders ervaren dit als prettige extra service of dienstverlening.

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Bepaal op basis van kennis over de doelgroep op welke eisen je focust en welke uitzonderingen wenselijk zijn vanuit de optiek van huurders. Waar lopen huurders tegenaan wanneer zij overwegen te gaan verhuizen?
- Als je de uitzonderingen hebt bepaald, zorg dan voor voldoende draagvlak, zowel intern als onder huurders.
- Communiceer duidelijk over de uitzonderingen. Deze gelden immers voor specifieke groepen. Dat maakt het belangrijk om duidelijke informatie te verstrekken voor wie welke regels wanneer gelden.

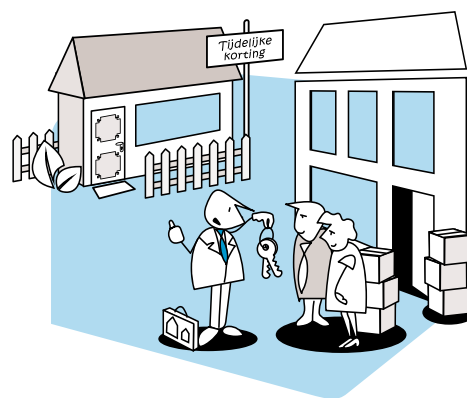
<sup>4</sup> De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van de toepassing van het instrument geven op doorstroming. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent.

## INSPIREREND VOORBEELD

### *Het Van groot naar Beter-pakket van Woonplus Schiedam*

Het Van groot naar Beter-pakket van Woonplus Schiedam bestaat uit een basispakket en biedt daarnaast verschillende maatwerkopties. Het basispakket hanteert onder andere soepele opleveringsvoorwaarden. Ook hoeven huurders geen dubbele woonlasten te betalen. Als aanvullende maatwerkoptie kunnen huurders kiezen voor het plaatsen van extra hulpmiddelen, zoals toiletbeugels of een douchestoel.

# 5 HUURGEWENNING



<b>Doel(en)</b>	Het vergroten van betaalbaarheid
<b>Doelgroepen</b>	Verschillende doelgroepen

## HOE WERKT HET INSTRUMENT?

De Wet Tijdelijke huurkorting maakt het mogelijk om de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk te bevriezen of te verlagen, voor huurders die daarom vragen. Bijvoorbeeld als gevolg van inkomensverlies, of omdat ze willen doorstromen naar een meer passende woning. Huurgewenning kan op initiatief van de huurder of verhuurder bij aanvang van een nieuw huurcontract. De huurder begint dan met een lagere huur dan de eigenlijke huur. Deze wordt eventueel in stappen verhoogd naar de afgesproken huurprijs. Dit kan bijvoorbeeld door de huur jaarlijks met een bepaald percentage te verhogen totdat de marktwaarde is bereikt, of het toevoegen van een vast bedrag per maand aan de huurprijs. De huurgewenning geldt voor een periode van een maand tot maximaal 3 jaar. Aan de hoogte van de tijdelijke huurgewenning en de eerdergenoemde huurverhogingsstappen zit geen maximum.

De huurgewenning geldt alleen voor zelfstandige sociale woningen (dus met een gereguleerd contract). En bij passend toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen, mag de eigenlijk afgesproken huurprijs niet hoger zijn dan de aftoppingsgrens die van toepassing is. Dit om te voorkomen dat deze huishoudens na afloop van de huurgewenning te duur wonen.

Veel woningcorporaties hebben een Sociaal Plan waarin huurgewenning is opgenomen, maar dit richt zich op mensen die noodgedwongen moeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat hun woning wordt gesloopt.

### Huurbehoud

Naast huurgewenning kan huurbehoud een prijsprikkel zijn om huurders te laten doorstromen. Bij dit instrument neemt de huurder de huur van de oude woning mee naar de nieuwe woning. Er kunnen, net als aan huurgewenning, ook aan huurbehoud voorwaarden worden gesteld. Zoals voorwaarden aan de grootte van de achter te laten woning, de leeftijd of gezinssituatie van de huurder.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

- Huurgewenning betekent lagere inkomsten voor de woningcorporatie. Dit is niet voor elke woningcorporatie weggelegd. Tegelijkertijd kunnen hogere huren bij de achtergelaten woning de (soms) de lagere inkomsten opvangen.
- Iedere afzonderlijke situatie is maatwerk. Ook al heb je als corporatie richtlijnen opgesteld over de duur en hoogte van de huurgewenning en de huurverhogingsstappen. Houdt hier in de begroting rekening mee.

## WAT ZIJN DE KOSTEN VAN DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

De kosten van de inzet van dit instrument verschillen sterk en zijn afhankelijk van het aantal huurders dat hier gebruik van maakt, het verschil in huurprijs tussen de oude en nieuwe woning, de duur van de huurgewenning en de grootte en duur van de huurverhogingsstappen. Om een beeld te krijgen van de kosten die gepaard gaan met dit instrument is het nodig om op voorhand een inschatting te maken van het aantal gebruikers en de huurverhogingsstappen.

## WAT IS DE IMPACT VAN HET INSTRUMENT?

**Ervaren impact:** 2,5 van de 5<sup>5</sup>

Een (tijdelijke) huurgewenning is voor sommige huurders dé doorslaggevende reden om te verhuizen. Er zijn echter vaak strikte eisen verbonden aan de toekenning van huurgewenning en de inzet is maatwerk. Ook kan niet iedere huurder aanspraak maken op deze regeling. Door de haken en ogen die aan huurgewenning zitten, is het effect op de totale doorstroming relatief beperkt.

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Houd bij het bepalen van de huurgewenning rekening met de woonlasten of bepaal de korting zelfs op basis van de woonlasten. De woonlasten zijn immers bepalend voor wat een huurder per maand uitgeeft aan het wonen. Door wijzigingen in de huurtoeslag en lagere energielasten (als gevolg van een goed-geïsoleerde woningen) kan een woning al goedkoper uitvallen.
- Informeer huurders (tijdig) over veranderingen in de huurgewenningssituatie of het beëindigen ervan. Een hogere huur heeft namelijk grote impact op hun financiële situatie.

## INSPIREREND VOORBEELD

### Duidelijke informatie aan huurders

Woningcorporatie Woonservice biedt huurders die verhuizen naar een nieuwe woning huurgewenning aan, als zij geen huurtoeslag krijgen en de nieuwe huur een stuk hoger is dan de huidige huur. De corporatie informeert haar huurders hierover op [haar website](#) en biedt hen ook een persoonlijk adviesgesprek aan. De verhoging gaat in 3 vaststaande stappen. Op de website vermeldt Woonservice dat de oude huur na de verhuizing met € 50,- per maand wordt verhoogd. Vervolgens zijn er 3 treden:

- In jaar 1 (per 1 juli) betaalt de huurder 35% van het verschil.
- In jaar 2 (per 1 juli) betaalt de huurder 70% van het verschil
- Vanaf 1 juli van jaar 3 betaalt de huurder de uiteindelijke huurprijs.

<sup>5</sup> De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van het instrument zouden geven op doorstroom. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent.

# 6 VERHUISKOSTEN-VERGOEDING



<b>Doel(en)</b>	Het vergroten van de betaalbaarheid
<b>Doelgroepen</b>	Verschillende doelgroepen met extra aandacht voor ouderen of gezinnen

## HOE WERKT HET INSTRUMENT?

De verhuiskostenvergoeding is een financiële prikkel om de kosten die bij een verhuizing komen kijken, zoals het inhuren van een verhuisbedrijf of een schilder, te verlagen. Woningcorporaties mogen alleen bij sloop of renovatie een verhuiskostenvergoeding aanbieden als tegemoetkoming voor de gemaakte kosten. Dit bedrag is wettelijk bepaald en bedraagt iets meer dan € 7.000. Bij vrijwillige verhuizing - waar doorstroming onder valt - is dit niet mogelijk. Als corporaties dan een vergoeding geven, ziet de Autoriteit Woningcorporaties (AW) het als een cadeautje. Dit mag volgens de woningwet niet.

Gemeenten en provincies mogen wel een verhuiskostenvergoeding bieden in het geval van doorstroming. Huurders kunnen een aanvraag voor vergoeding indienen vóór de verhuizing. De doorstroommakelaar van de corporatie kan de huurders op deze mogelijkheid wijzen.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

- Gemeenten en provincies kunnen huurders een verhuiskostenvergoeding verstrekken. Het is dus belangrijk dat de corporatie afspraken hierover maakt met de gemeente of provincie.
- Houd er rekening mee dat commerciële verhuisbedrijven op de verhuiskostenvergoeding inspelen: 'U krijgt toch een verhuisvergoeding dus dan kunt u ons inhuren.' Maak de voorwaarden zo dat dit gebruik kan worden ingeperkt.

## WAT ZIJN DE KOSTEN VAN DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

De kosten van de inzet van het instrument bij doorstroming zijn verschillend en liggen bij de gemeente. Gemeenten bieden wisselende bedragen aan.

## WAT IS DE IMPACT VAN HET INSTRUMENT?

**Ervaren impact:** 2,5 van de 5<sup>6</sup>

Huurders zien de verhuiskostenvergoeding als een fijne extra financiële meevaller tijdens de verhuizing. De verhuiskostenvergoeding is niet vaak de (enige of belangrijkste) reden waarom huurders een nieuwe woning betrekken. Meestal is vooral de inzet van een doorstroommakelaar van invloed. Los van de financiële prikkel die de verhuiskostenvergoeding geeft, helpt dit instrument om het onderwerp verhuizen te agenderen. Omdat mensen elkaar attenderen op de vergoeding.

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Beslis of je de verhuiskostenvergoeding onderdeel wilt laten zijn van je doorstroomcampagne, of dat je huurders die hiervoor in aanmerking komen hierop wijst.
- Huurders zien een verhuiskostenvergoeding als een fijn extraatje. Het is zelden de hoofdreden dat zij besluiten om te verhuizen. Bundel dit instrument daarom met andere maatregelen voor een maximaal resultaat.
- Communiceer duidelijk dat huurders de verhuiskostenvergoeding alleen vóórafgaand aan de verhuizing kunnen aanvragen. Dit voorkomt eventuele teleurstellingen.
- Aanvullend op de verhuiskostenvergoeding bekostigen enkele gemeenten ook extra zaken zoals de huur van een container, kosten om de oude woning klaar voor overdracht te maken of extra ondersteuning. Deze extra financiering is altijd maatwerk.

<sup>6</sup> De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van het instrument zouden geven op doorstroom. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent.

## INSPIREREND VOORBEELD

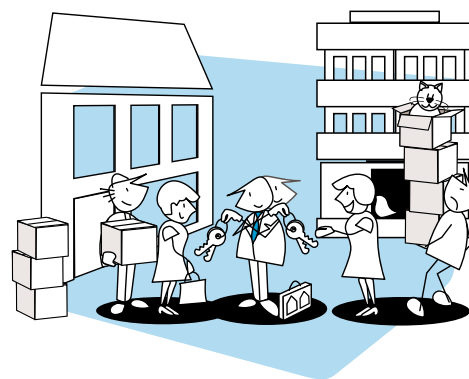
### ***Verhuisvergoeding in Gelderland***

De provincie Gelderland geeft een verhuisvergoeding aan huurders van 55 jaar en ouder die verhuizen van een ruime sociale huurwoning naar een beter passende huurwoning. Het gaat om een eenmalige subsidie van € 2.000 als tegemoetkoming in de verhuiskosten (opleveren huidige woning, inhuur verhuizer, verf, nieuwe gordijnen, etc.). De subsidie kan via de website van de provincie worden aangevraagd. De ervaring is dat huurders niet dankzij de subsidie verhuizen, maar de vergoeding is wel een belangrijk onderdeel in de communicatie over verhuizen. Huurders praten er met mensen over en zetten zo ook hen aan het denken. Een verhuisvergoeding kan alleen vooraf aangevraagd worden wanneer de voorbereiding voor een verhuizing met een verhuiscoach is doorlopen en de verhuizing daadwerkelijk plaatsvindt. In totaal kunnen 500 huurders gebruikmaken van de regeling en dit aantal is (bijna) bereikt. Na de zomer van 2023 wordt de regeling verlengd, maar dan gaan andere voorwaarden gelden.

### ***Verhuiskostenvergoeding van Area Wonen***

Sinds 2016 biedt Area Wonen in samenwerking met de gemeente een verhuiskostenvergoeding ter hoogte van € 3.000 aan 55+'ers die een eengezinswoning achterlaten met minimaal 3 slaapkamers. Huurders kunnen dit bedrag gebruiken voor de inhuur van een verhuisbedrijf, de aankleding en inrichting van de nieuwe woning of voor het uitvoeren van herstelwerkzaamheden in de vorige woning. Dit aanbod geldt alleen voor senioren die een gelabelde woning van Area op Ons Huis te huur is aangeboden, betrekken. Voorwaarde is dat de huurder momenteel niet in een woning woont die geschikt is voor 55+'ers. Andere voorwaarden zijn onder andere dat er geen sprake mag zijn van een huurachterstanden of (ernstige) overlastklachten. Deze regeling geldt niet voor woningruilers.

# 7 WONINGRUILEN



<b>Doel(en)</b>	Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen
<b>Doelgroepen</b>	Algemeen

## HOE WERKT HET?

Woningruil tussen huurders onderling, leidt tot meer huishoudens die passend wonen. Voor woningruil is altijd schriftelijke toestemming nodig van de betrokken woningcorporatie(s) en er kunnen voorwaarden voor gelden. Als de 2 huurders en de verhuurder(s) akkoord gaan met de voorgestelde woningruil, dan kan het ruilen van de woningen plaatsvinden. Het nieuwe huurcontract kan tot een huurverhoging leiden. Net als elk ander nieuw contract. De huurder moet de huurwoning opleveren aan de woningcorporatie, volgens de vooraf opgestelde opleveringseisen.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

- De corporatie kan aanvullende eisen stellen aan de nieuwe huurder(s). Denk bijvoorbeeld aan eisen voor inkomen, een leeftijdsgrens of de gezinssamenstelling.
- In sommige gevallen moet de huurder enige tijd (bijvoorbeeld een termijn van 1 jaar) in de woning hebben gewoond, voordat de woning kan worden geruild. Ook aan de minimale huurtermijn van de volgende woning kunnen eisen worden gesteld.
- Voor een succesvolle woningruil tussen 2 corporaties, moeten beiden akkoord gaan. In gevallen van overlast en/of huurachterstanden van één van beide huurders kan het zijn dat de woningruil niet wordt goedgekeurd.

## WAT ZIJN DE KOSTEN VAN DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

De kosten van dit instrument zitten vooral in een aantal randvoorwaardelijke zaken. Denk aan het opzetten van een woningruilplatform, het opstellen van nieuwe contracten en andere administratieve taken. Door huurharmonisatie kan de huur van de huurwoning hoger of lager uitvallen. Dit kan tot extra inkomsten of juist inkomstenderving leiden.

## WAT IS DE IMPACT VAN DIT INSTRUMENT?

Het is niet bekend hoe groot de impact van woningruil is<sup>7</sup>. Wel merkt de provincie Gelderland op dat dit onderwerp steeds meer leeft onder huurders. Verschillende woningcorporaties in de provincie krijgen vragen over woningruil. Door woningruil nemen de opties toe om naar een passende woning te verhuizen.

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Informeer huurders over de mogelijkheden van woningruil en legt uit wat de procedure is.
- Laat de doorstroommakelaar eventuele verhuiscriteria in kaart brengen en samen met verhuurmakelaars kijken of er combinaties zijn te maken van mensen die willen verhuizen.
- Maak afspraken met andere woningcorporaties in de regio zodat woningruil ook tussen deze corporaties goed mogelijk is.

<sup>7</sup> In de enquête over doorstroming die in het kader van deze gereedchapskist onder woningcorporaties is uitgezet, was woningruil niet als optie opgenomen. Op verzoek van verschillende woningcorporaties is woningruil wel als optie in deze gereedchapskist uitgewerkt.



## INSPIRERENDE VOORBEELDEN

### *Woningruil met Woonbedrijf*

Woonbedrijf uit Eindhoven heeft samen met Qvision een landelijke website gemaakt om woningruil mogelijk te maken. De [website](#) is bedoeld voor huurders die hun huur woning te ruil aanbieden. Het gebruik is voor hen gratis als ze willen verhuizen vanwege werk, gezinsuitbreiding of om een andere reden. Zij kunnen een aanvraag indienen bij hun verhuurder. Deze aanvraag wordt getoetst aan voorwaarden zoals inkomen, gezinssamenstelling of andere eisen. De verhuurder bepaalt of met de voorgestelde woningruil kan worden ingestemd. Speciaal voor woningcorporaties is er een module ontwikkeld om woningruil op de eigen website te integreren. Huurders die binnen de regio of stad van de corporatie willen verhuizen kunnen voortaan direct op de website van de corporatie aangeven dat zij een kandidaat zoeken om mee te ruilen.

### *Regionale woningruilwebsites*

Er zijn verschillende landelijke huizenruilplatforms zoals [Woningruil24.nl](#) waar potentiële woningruilgeïnteresseerden elkaar vinden en een match kunnen maken. Daarnaast hebben sommige corporatienetwerken hun eigen woningruilwebsite. Zo kunnen op de website [woninginzicht.nl](#) huurders van woningcorporaties Casade, Leystromen, TBV Wonen, Tiwos, WonenBreburg en Mooiland (regio Midden-Brabant), hun woning ruilen.

# 8 WONINGDELEN



<b>Doel(en)</b>	Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen
<b>Doelgroepen</b>	Algemeen

## HOE WERKT HET INSTRUMENT?

Woningcorporaties kunnen meer mensen huisvesting bieden, wanneer huurders hun woning met elkaar delen (zonder dat zij een gezamenlijk huishouden voeren). Bij woningdelen hebben huurders hun eigen woonruimte en maken daarnaast gebruik van gezamenlijke ruimten of voorzieningen, zoals de keuken en de badkamer.

Woningcorporaties kunnen op verschillende manieren woningdelen faciliteren:

- *Inwonen*: dit is de eenvoudigste manier om meer mensen in een huis te laten wonen. Inwonen kan in elk huis en gebeurt doorgaans voor korte duur, zonder (huur)contract en soms tegen een geringe vergoeding.
- *Hospitaverhuur*: het verhuren van 1 of meerdere kamers door de huidige bewoner(s), de hospita. Woningcorporaties kunnen hierover afspraken maken met een hospitaverhuur-facilitator die zorgt voor de match tussen de bewoner(s) en kandidaat-huurders.
- *Friends-contracten*: het verhuren van een huis aan meerdere alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract. De gezamenlijke huurders zorgen voor huurbetaling en zoeken een nieuwe medehuurder als er een vertrekt.
- *Kamergewijze verhuur*: het verhuren van een huis aan 2 of meer alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten. Het gaat hierbij om 2 of meerdere onzelfstandige wooneenheden.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

Woningdelen is een relatief nieuwe maatregel om doorstroming te bevorderen en is vooral gericht op het zorgen voor voldoende woonplekken. Het is relatief makkelijk te organiseren. Er zijn aangepaste contracten nodig, en wellicht afspraken met een hospitaverhuur-facilitator.

Woningdelen is (bij uitstek) een maatwerkvoorziening. De meeste huurders willen hun woning niet delen. Maar voor mensen die dat wel willen biedt deze vorm uitkomst. Bijvoorbeeld 2 broers op leeftijd die een woning willen delen. Wel brengt woningdelen ook risico's met zich mee: wat als een van de 2 niet langer de woning wil delen? Hoe los je dat op?

## WAT IS DE IMPACT VAN DIT INSTRUMENT?

**Ervaren impact:** 2,5 van de 5 (voor woningdelen en -splitsen tezamen)<sup>8</sup>

Het woningdelen zorgt ervoor dat woningen beter worden benut. Dit kan meer mensen aan een passende woning helpen. Doordat mensen met elkaar samenwonen, kan het ook een middel tegen eenzaamheid zijn en bijdragen aan onderlinge hulp en steun.

<sup>8</sup> De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van het instrument zouden geven op doorstroming. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent. De score voor woningdelen en -splitsen is gezamenlijk uitgevraagd.

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Woningen hoeven niet heel groot te zijn om te delen. De motivatie om de woning te delen is vaak de wens om anderen te helpen, eenzaamheid tegen te gaan en/of iemand te hebben die een oogje in het zeil houdt. Dat kan ook in kleinere woningen dan een 4-kamerwoning.<sup>9</sup>
- Met gemeenten zijn afspraken te maken over het maximale bedrag dat iemand met een bijstandsuitkering aan kamerhuur mag ontvangen, waardoor onderhuur ook bij huurders met een uitkering mogelijk wordt. In sommige gemeenten kan kamerverhuur specifiek worden benut om (huur)schulden af te lossen.
- Bespreek eventuele ideeën om woningdelen te stimuleren en/of faciliteren met de gemeente en start eventueel een gezamenlijke pilot. De gemeente kan daarna zo nodig de regelgeving over inwoners aanpassen.
- Laat mensen die in de woning erbij komen, hun opgebouwde inschrijfduur behouden, zodat zij na het woningdelen meer kans hebben op een volgende woning. Hierdoor durven mensen ook sneller (op proef) te gaan samenwonen

### INSPIRERENDE VOORBEELDEN

#### *Zayaz faciliteert woningdelen en -splitten*

Woningcorporatie Zayaz biedt woningdelen aan als woonoplossing. Iedereen die een woning wil delen, kan hiervoor in aanmerking komen. Dit vraagt om het faciliteren van een goede match tussen bewoners. Zayaz ontwikkelde in dit kader een menukaart van wat toekomstige woningdelers wel en niet prettig vinden. Op basis hiervan kunnen ze een goede match maken. Voor woningdelen moet, net als voor woningsplitten, in de gemeente Den Bosch een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. In sommige gevallen is het nodig om ook een vergunning op basis van de huisvestingsverordening aan te vragen.

Op dit moment worden er op 3 plekken in Den Bosch woningen gedeeld. Hier delen jongvolwassenen samen een woning. Naast het woningdelen zijn er ook 7 woningen gesplitst. Door deze 7 gesplitste woningen heeft corporatie 18 huishoudens kunnen huisvesten. Dat zijn 11 extra huishoudens ten opzichte van het regulier verhuur van deze woningen.

#### *Salland Wonen biedt 'Deelhusen' aan*

In Raalte (Overijssel) biedt woningcorporatie Salland Wonen 'Deelhusen' aan: 2 bevriende jongvolwassenen delen samen een eengezinswoning voor maximaal 5 jaar. Het concept is voor jongeren die het huis uit willen maar niet per se alleen willen gaan wonen. Het gaat in dit voorbeeld dus meer om de mogelijkheden voor starters te vergroten dan om doorstroming. Door de woning en daarmee ook de woonkosten te delen, is het huren een stuk betaalbaarder. De huurders behouden hun inschrijftijd, waardoor de kans om verder te kunnen verhuizen groter is. Salland Wonen biedt het huurhuis via loting aan. Jongeren vanaf 18 tot en met 27 jaar, die in de gemeente Raalte wonen, kunnen reageren. De winnaar van de loting draagt een huisgenoot voor. Beide huurders krijgen een eigen huurovereenkomst.<sup>10</sup>

#### *Tijdelijk een kamer huren*

Onder de Pannen is een project van De Regenboog Groep waarmee mensen die een kamer over hebben in hun (koop/ (sociale) huur) woning, deze legaal kunnen verhuren aan een stadgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte. Een hospita anno 2021: de kamerhuurder betaalt huur aan De Regenboog Groep, De Regenboog Groep betaalt dezelfde huur aan de hoofdbewoner. Deze hoofdbewoner/ verhuurder verdient iets extra's zonder in de problemen te komen bij de Belastingdienst, uitkeringsinstantie of woningcorporatie. Huurders met een huurachterstand kunnen die via deze constructie in één keer aflossen. De Regenboog Groep betaalt de huurachterstand in één keer af en de kamerhuurder betaalt door onderhuur de achterstand weer af bij De Regenboog Groep. Er wordt niet gekort op een eventuele bijstandsuitkering of toeslagen. Het project is opgezet in Amsterdam en wordt inmiddels ook in andere gemeenten uitgevoerd, zoals Zwolle, Utrecht en Meierij Bommelerwaard.

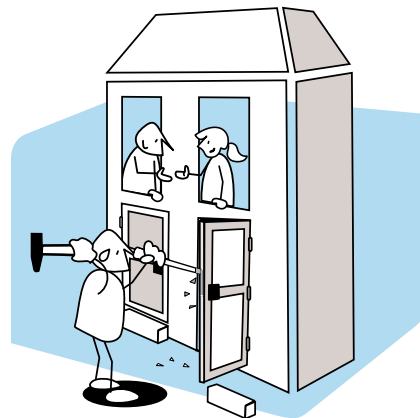
<sup>9</sup> Platform31. Tips van hospita-verhuurders voor woningcorporaties.

<sup>10</sup> Platform31. Hoe woningcorporaties woningdelen toepassen: friendscontracten en kamerverhuur.

### ***Takecarebnb***

Een ander project is Takecarebnb. Takecarebnb is er voor vluchtelingen met een verblijfsvergunning die in het asielzoekerscentrum wachten op een woning. Takecarebnb maakt het mogelijk dat zij tijdelijk bij een gastgezin kunnen logeren. De gast(en) blijven maximaal 3 maanden logeren en verhuizen dan weer.

# 9 WONINGSPLITSEN



<b>Doel(en)</b>	Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen
<b>Doelgroepen</b>	Algemeen

## HOE WERKT HET?

Bij woningsplitsing wordt een bestaande woning omgebouwd tot meerdere zelfstandige woningen. Voor woningsplitsen is een omgevingsvergunning nodig. Woningsplitsing kan op 3 verschillende manieren:

- *Zachte splitsing*: Het verbouwen van een deel van een huis voor 2 of meer alleenstaanden, met ieder een eigen kamer en eigen sanitair, en verder gedeelde voorzieningen.
- *Bouwkundige splitsing*: Het verbouwen van een huis tot 2 of meer kleinere zelfstandige wooneenheden. Splitsing kan horizontaal (per etage) en verticaal (linker- en rechterdeel, of een voor- en achterhuis). Er ontstaan 1 (of meer) nieuwe huizen met eigen huisnummer(s).
- *Juridisch of kadastraal splitsen*: Het verbouwen en kadastraal splitsen (juridisch splitsen). Dit kan feitelijk dezelfde ingrijpende bouwkundige verbouwing vergen, met als enige verschil het afzonderlijke kadastraal splitsen, wat een gang naar de notaris vereist.

## WAT ZIJN RANDVOORWAARDEN VOOR DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

Zowel organisatorisch als financieel vraagt woningsplitsing veel van woningcorporaties. Gemeentelijk beleid, kan tijdrovend zijn of zelfs belemmerend werken. Denk bijvoorbeeld aan parkeernormen en vergunningaanvragen. Daarnaast moeten er ook geschikte huizen zijn, die na woningsplitsing tot te verhuren eenheden leiden.

## WAT ZIJN DE KOSTEN VAN DE INZET VAN HET INSTRUMENT?

De kosten voor woningsplitsen liggen erg uiteen. In 8 praktijkvoorbeelden van woningsplitsing die Platform31 onderzocht, blijkt dat het varieert van €70.000 tot €230.000 om een woning in 2 of meer zelfstandige woningen te splitsen. Zacht splitsen kost veel minder. De kosten daarvan zijn zo'n €17.000 tot €20.000 per gesplitste woning.

## WAT IS DE IMPACT VAN DIT INSTRUMENT?

**Ervaren impact:** 2,5 van de 5 (voor woningdelen en -splitsen tezamen)<sup>11</sup>

Door woningen te splitsen ontstaan nieuwe woningen. Als gevolg van de schaarse woningen, de vele eenpersoons-huishoudens en jongvolwassenen die woonruimte zoeken, is hier op dit moment zeker vraag naar.

### Tips uit onderzoek en praktijk

- Onderzoek of verschillende naast elkaar gelegen woningen gedeeld kunnen worden. Dit levert een efficiencyslag op.
- Betrek de gemeente al bij de planvorming zodat eventuele gemeentelijke regels, zoals de parkeernormen, later niet tot problemen leiden.
- Kijk, net als bij woningdelen, of je samen met de gemeente op kunt trekken en bijvoorbeeld een 'ruim op die regels-actie' kunt doen waardoor woningsplitsing makkelijker te organiseren is.

<sup>11</sup> De impactscore van het instrument is bepaald op basis van de enquête. Respondenten is gevraagd welk cijfer zij de impact van het instrument zouden geven op doorstroom. Een score van 1 betekent geen tot nauwelijks effect, terwijl een score van 5 een groot effect betekent.

## INSPIRERENDE VOORBEELDEN

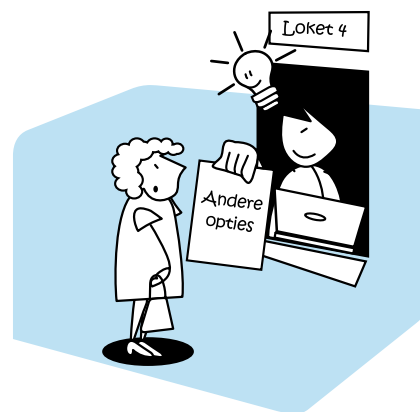
### ***Woningvereniging Woonik splitst voor alleenstaanden***

Sinds 2018 heeft woningvereniging Woonik 4 eengezinswoningen van ongeveer 100m<sup>2</sup> in 2 appartementen van 50 tot 60m<sup>2</sup> gesplitst. Woonik is niet van plan het hierbij te laten: de ambitie van de corporatie is om ieder jaar ten minste 1 woning te splitsen. De woningcorporatie met 2.000 verhuureenheden uit Nederweert heeft veel 2-onder-1 kapwoningen uit de jaren '70 en '80 die zich goed lenen voor woningsplitsing. Met weinig bouwlocaties is woningsplitsen een goede manier om meer woningen te realiseren. De totale investering van het splitsen van een 1-gezinshoekwoning naar 2 appartementen bedraagt ongeveer €120.000 - €125.000. Hieronder vallen de bouwkundige splitsing, benodigde woningaanpassingen en aansluiting van de nutsvoorzieningen.

### ***Talis flexibiliseert de woningvoorraad door zachte splitsing***

Bij Talis kiezen ze voor een vorm tussen kamergewijze verhuur en woningsplitsen in. Platform31 noemt dit ook wel zachte splitsing. Bij deze vorm wordt een eengezinswoning omgebouwd naar een verkamerde woning met 2 slaapkamers met elk een eigen badkamer. Huurders delen de woonkamer, keuken en tuin. Met deze vorm van splitsen heeft Talis inmiddels veel ervaring. Sinds 2021 zijn 21 woningen op deze manier gesplitst. En er staan nog eens 19 woningen op de planning. Harde eisen aan de te splitsen woning zijn een oppervlakte van ten minste 80m<sup>2</sup> en minimaal 3 slaapkamers. De woningen die zich hier volgens Talis het beste voor lenen, zijn woningen gebouwd in de jaren '80 in de buitenwijken.

# 10 ANDERE OPTIES



## A. ONTZORGEN

Verhuizen is een zogenoemd life event. Er zijn veel administratieve en praktische zaken die iemand moet regelen. Ook spelen er veel emoties mee in het proces. Op verschillende manieren kun je ouderen of andere huurders helpen door hen te ontzorgen. Huurders kunnen dit zelf aanvragen of zich door de doorstroommakelaar laten doorverwijzen. Dit kan zowel op praktisch als financieel gebied. Bijvoorbeeld door:

- Een voor-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
- Doorverwijzen naar een (interne) budgetcoach of anderen gespecialiseerd in schuldhulpverlening

Voor de voor-voorinspectie geldt dat het belangrijk is een geldigheidstermijn te stellen. Beleid en kosten kunnen immers wijzigen. Stel bijvoorbeeld aan de voorinspectie een geldigheidsduur van 1 à 2 jaar.

Sommige corporaties hebben zelf een klusdienst, budgetcoach of seniorenmakelaar in dienst. Andere corporaties verwijzen huurders door naar een particulier bedrijf voor (1 of meerdere van) deze services.

---

**'HUURDERS ZIJN BANG DAT ZE VEEL OUDE ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN MOETEN WEGHALEN. DOOR HET AANBIEDEN VAN EEN VROEGTIJDIGE VOORINSPECTIE WETEN ZE EERDER WAAR ZE AAN TOE ZIJN. DAT MAAKT DE BESLISSING MAKKELIJKER OP HET MOMENT DAT ZE EEN WONING VINDEN WAARNAAR ZE MISSCHIEN WILLEN VERHUIZEN.'**

---

## B. ONLINE TOOL

Corporaties kunnen ook via een online tool het gesprek over doorstroming voeren. Corporatie Thuisvester heeft dit gedaan door de inzet van een chatprogramma. Deze corporatie nodigde huurders van 65 jaar en ouder, momenteel woonachtig in een eengezinswoning, uit om met hen in gesprek te gaan en na te denken over hun (toekomstige) woonwensen. De pilot had als doel deze doelgroep te informeren en activeren rondom het thema doorstroming. In de interactieve chat werden vragen gesteld over onder andere de huidige woonsituatie/-beleving, verhuigeneigheid, woonwensen en eventuele knelpunten bij het zoeken van een woning of een verhuizing. Aan het einde van de chat konden senioren aangeven of zij graag een persoonlijk gesprek wilden met één van de verhuuradviseurs.

Thuisvester heeft veel mensen gesproken, zowel telefonisch als persoonlijk. In totaal zijn er ruim 500 huurders uitgenodigd voor de chat en 230 van hen hebben hiervan gebruik gemaakt. Uiteindelijk zijn er in totaal 50 persoonlijke gesprekken met huurders gevoerd over doorstroming. Het doel om bewoners te informeren en te activeren rondom het thema doorstromen is volgens Thuisvester geslaagd. De pilot richtte zich op een specifiek gebied (doorstroming), maar ook in andere gebieden waar Thuisvester actief is, was er interesse in een persoonlijk gesprek.

---

**'ER ZIJN VEEL BERICHTEN OVER OPLICHTING IN HET NIEUWS. HOUD REKENING MET HET JUIST EN TIJDIG INFORMEREN WANNEER JE (ONLINE) COMMUNICATIEMIDDELEN INZET. MENSEN ZIJN, GELUKKIG, STEEDS OPLETTENDER EN KLIKKEN NIET ZOMAAR OP ELKE LINK DIE ZE ONTVANGEN. HOUD HIER REKENING MEE.'**

---

### **C. (PRE-)MANTELZORGWONINGEN**

Een mantelzorgwoning is een zelfstandig woning op iemands terrein. De bewoner(s) van de mantelzorgwoning en de bewoner(s) van het woonhuis hebben een zorgrelatie met elkaar. De gemeente kan afspraken maken met een woningcorporatie over de verhuur van mantelzorgunits voor die huishoudens die niet de financiële mogelijkheden hebben er één te kopen. Ook kunnen woningcorporaties mantelzorgwoningen plaatsen bij huurders.

De mantelzorgwoning kan vergunningsvrij worden geplaatst, maar de bewoners van de 2 objecten moeten wél een zorgrelatie met elkaar hebben. De gemeente kan hierbij vragen om een mantelzorgverklaring van een medisch specialist. Afhankelijk van het type mantelzorgunit kan een huurder in aanmerking komen voor huurtoeslag

In sommige gemeenten is het mogelijk om vóór het aanbreken van de zorgsituatie een mantelzorgunit te bewonen. In dit geval gaat het om pre-mantelzorg wonen. Een pre-mantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag je er al gaan wonen vóórdát er een mantelzorgsituatie is. Hierover bestaan nog geen landelijke regels, maar er zijn wel steeds meer gemeentes die dit toestaan. Vooral in landelijke gebieden kunnen mantelzorgwoningen uitkomst bieden. In tegenstelling tot de reguliere mantelzorgwoning is voor de pre-mantelzorgwoning wel een vergunning nodig.

---

**'ER ZIJN WONINGCORPORATIES DIE MEEWERKEN AAN HET PLAATSEN VAN EEN TIJDELIJKE AANBOUW OF ZORGUNIT BIJ JE HUURHUIS. WELKE MOGELIJKHEDEN ZIJN ER BIJ JOUW CORPORATIE?'**

---



## COLOFON

© oktober 2023

Aedes vereniging van woningcorporaties Den Haag

Deze gereedschapskist is in samenwerking met Platform31, 12 corporaties en de provincie Gelderland tot stand gekomen.

**Redactie en vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

**Disclaimer:** De inhoud van deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie uit deze uitgave. Aedes behoudt zich alle rechten voor. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande toestemming van Aedes vereniging van woningcorporaties.

vereniging van  
**woningcorporaties**

