

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

In dit document heb ik een verkorte weergave opgenomen van mijn “google-zoektocht” naar experimenten, pogingen en tips om de doorstroming binnen de woningmarkt vlot te trekken.

Woonmanifest Amsterdam 2012

In het Woonmanifest 2012 is een vijftal aanbevelingen uitgewerkt om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. De opstellers propageren meer maatwerk om meer verhuisbewegingen uit te lokken. Dat gaat dan om het verleiden en begeleiden van huurders naar:

- een beter passende woning
- tijdelijke huurcontracten voor grote gezinnen,
- behoud van inschrijfduur bij verhuizing
- en voorrang aan bewoners die een gewilde woning achterlaten.

Bron: https://www.nul20.nl/issue61/kb_4

Ymere

Ymere heeft hiervoor Dé Woonswitch ontwikkeld. Met dat product wil Ymere ervoor zorgen dat haar huurders in Zuid-Kennemerland eerder een passende stap kunnen maken in hun wooncarrière.

Dé Woonswitch is een vorm van bemiddeling waarbij de opgebouwde woon- of inschrijfduur geen rol speelt. Er wordt gekeken of het type woning bij de persoonlijke situatie en wensen past én of de woning die wordt achtergelaten aantrekkelijk is voor andere huurders.

Kandidaten schrijven zich in via een website; over de toewijzing gaat bemiddelingscommissie. In de praktijk blijken overigens gezondheidsredenen vaak een zwaarwegend criterium om een bepaalde woning aan een kandidaat te geven. De beoordelingscommissie komt wel in de rol van tweede beoordelaar van urgenties. Maar: dé Woonswitch leidde tot meer mutaties en het bleek mogelijk meer aan de wensen van (sommige) huurders te voldoen.

In een jaar tijd zijn honderd huishoudens op deze manier bemiddeld naar een nieuwe woning. Woningcorporaties in Zuid-Kennemerland mogen 30 procent van hun beschikbare woningen zelf toewijzen. Dit met als doel de doorstroming op de huurdersmarkt te bevorderen, de leefbaarheid in de buurt te vergroten, de meest geschikte bewoner voor een woning te vinden en meer klantgericht te opereren.

De bemiddelingen zouden naar hoge tevredenheid van de klanten verlopen. Bovendien bereikt het huishoudens die voorheen passief waren.

Lisserbroek

Daar werden alle oudere huurders van eengezinswoningen persoonlijk benaderd of ze eventueel interesse hadden om te verhuizen naar een kleinere woning of appartement. De aanpak omvatte een tour langs mogelijke woningen, informatiebijeenkomsten, persoonlijke hulp bij het zoeken en hulp bij het wegnemen van obstakels (inschrijfduur, woningmarktgrenzen, verhuiskostenvergoeding, en afspraken over het opleveren van de oude woning). Wat daarbij hielp was dat De Woonmaatschappij ook daadwerkelijk een goed aanbod had in de vorm van een nieuwbouwcomplex.

Barendrecht

Meer maatwerkprojecten in den lande zijn er op gericht ouderen in eengezinswoningen te interesseren om naar een kleiner appartement te verhuizen. Zo heeft Patrimonium uit Barendrecht in september 2011 een speciale ‘woonambassadeur’ aangesteld als aanspreekpunt. Patrimonium heeft al zijn huurders tussen 65 en 75 jaar die aan bepaalde basiseisen voldeden, aangeschreven. Dat leverde 33 aanmeldingen op. Samen met de gemeente Barendrecht, de stadsregio, de Maaskoepel en corporaties in de regio wil Patrimonium met de inzet van de woonambassadeur, de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Bron: https://www.nul20.nl/issue61/kb_4

Alblasserwaard

De corporatie Kleurrijk Wonen heeft een vergelijkbare persoonlijke aanpak om ouderen te laten doorstromen naar een kleinere, meer geschikte woning. Zij kunnen nu verhuizen met behoud van hun huurprijs. Daniëlle Kloet van de corporatie: “Ze deden dat eerder niet vanwege de hogere huurprijs.” Dankzij de nieuwe regeling verhuist men nu wel, zoals Mevrouw Fraikin die dankbaar is dat ze de veel grote vijfkamerwoning kan verlaten. Kloet: “De prijs van die woning gaat wel fors omhoog. Daar verdient Kleurrijk Wonen dan het geld mee.

Bron: https://www.nul20.nl/issue61/kb_4

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Even terug naar 'het probleem': de scheefhuurder. Alleen bij de toewijzing van een sociale huurwoning is er een inkomensstoets. Woningcorporaties moeten ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 41.056 euro. En ten minste 80 procent moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot 36.798 euro. Voor particuliere gereguleerde huurwoningen ligt (in de regio Amsterdam) de inkomensgrens op 44.360 euro. Dat zijn al drie inkomensgrenzen.

Huurders die meer gaan verdienen hoeven hun woning niet te verlaten. Zo ontstaat de scheefwoner. Om die óf een meer marktconforme huur te laten betalen óf te prikkelen rond te kijken naar een woning in de vrije sector,

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

kwam het vorige kabinet met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Verhuurders mogen huurders met een huishoudinkomen boven de 41.000 euro jaarlijks een extra huurverhoging van 4 procent geven. De maximale huurverhoging kwam daardoor in 2018 uit op 5,4 procent. Dat tikt op den duur flink aan, maar volgens de coalitiepartijen gaat het te langzaam.

Huurcontract omzetten in Wooncontract

Met zo'n wooncontract kan de corporatie haar huurders dwingen kleiner te wonen als de kinderen het huis uit zijn, of ze geeft een jong stel in verwachting voorrang op een grotere woning. Verdient een huurder te veel, dan ziet hij zijn huur stijgen. En als het financieel wat tegen zit, krijgt de huurder voorrang op een goedkopere woning.

Die flexibiliteit moet de doorstroming op de verstopte sociale woningmarkt bevorderen, zegt Stadgenoot. Nu kunnen huurders, als ze dat willen, hun leven lang in een sociale huurwoning blijven zitten. Daardoor is het systeem vastgelopen, zegt woordvoerder Pim de Ruiter van Stadgenoot. "De doorstroom is erg klein. Bij ons wordt een woning gemiddeld twintig jaar bewoond. Als iedereen veel passender woont, kunnen we ook meer mensen huisvesten."

Dat zou als volgt gaan: de scheefhuurder die nu te weinig huur betaalt gaat of meer betalen of de corporatie helpt hem aan een woning in de vrije sector. In het eerste geval zorgen de extra huuropbrengsten ervoor dat er meer woningen gebouwd kunnen worden, waardoor ook de starter die nu veertien jaar wacht op een woning aan de bak kan komen. En in het tweede geval komt er een woning vrij, waardoor een jong gezin uit een te krappe tweekamerwoning kan trekken, en de starter wederom kans maakt op een corporatiewoning.

Of het plan daadwerkelijk wordt uitgevoerd, moet nog blijken. Onder de huidige woningwet mag de verhuurder een huurcontract niet zomaar opzeggen. Daarbij staat de Woonbond, belangenbehartiger van huurders, niet te springen om dit plan. Er zijn al genoeg maatregelen genomen om het zogenoemde 'passend wonen' te stimuleren, zei directeur Ronald Paping vanochtend in [de Volkskrant](#).

Heeft het plan wel enige kans van slagen? "De wetgeving moet aangepast worden. We hebben natuurlijk al gepolst bij verschillende partijen of ze dat zien zitten. Tot nu toe kan het plan rekenen op instemmend geknik", aldus woordvoerder De Ruiter.

Bron: <https://www.stadgenoot.nl/vijfjarencontract>

Scheveningen

De gemeente en corporaties organiseren gezamenlijk een communicatietraject om huurders te informeren over de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning met subsidie of andere stimuleringsmaatregelen. In de communicatie-aanpak richten de partijen zich op de huurders van schaarse woningen in de wijken die niet eenzijdig van samenstelling zijn, dus wijken waar de verhouding tussen sociale huurwoningen en vrije markt woningen in balans is. Het traject start in Scheveningen en Loosduinen.

Doorstroompremie scheefwoners (gemeente)

Huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten en doorstromen naar een koop of huurwoning in het marktsegment kunnen een doorstroompremie van € 5000,- krijgen.

De gemeente stelt bovendien een verhuiskostenpremie beschikbaar voor huishoudens die van een grotere woning naar een kleinere woning verhuizen. De hoogte van de premie is ook € 5000,-.

Stimuleringsregeling verkoop nieuwbouw middensegment (gemeente)

De gemeente stelt tenslotte budget beschikbaar voor een kopers-subsidie aan aspirant eigenaar-bewoners van nieuwbouw koopwoningen in het middensegment (<€200.000,-) Een dergelijke kopers-subsidie is ook interessant voor een scheefwoner, die overweegt de stap te maken naar de koopsector.

Montfoort

Succesfactoren doorstromingsproject

Daarna vertelden André van Giffen en Anne Arts van Kleurrijk Wonen over de succesfactoren van hun doorstromingsproject in het woningmarktgebied Woongaard. Zij bieden huurders die ouder zijn dan 55 jaar en in een eengezinswoning wonen met minimaal 3 slaapkamers, de mogelijkheid om te verhuizen naar een gelijkvloerse woning met 1 of 2 slaapkamers. De eengezinswoning die hierdoor vrijkomt wordt met voorrang

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

aangeboden aan een gezin met minimaal 1 kind die nu in een kleinere woning, zoals een appartement, woont. Een belangrijk voordeel voor de 55+'ers is dat ze hun huidige huurprijs mogen behouden en voorrang krijgen.

Hierdoor realiseert Kleurrijk Wonen:

- Een stijging in het aantal aanmeldingen voor deze regeling
- Meer verhuisketens
- Zeer tevreden doorstromers
- Doorstroming

De Alliantie Amersfoort

Doorstroming

Ook is afgesproken om de doorstroming binnen de huursector te bevorderen. Belangrijk onderdeel daarbij is het bieden van een goed alternatief voor ouderen die nu nog in een grote eengezinswoning wonen en kleiner willen gaan wonen. Hierbij wordt de **wooncoach** ingezet. Samen met bewoners kijkt deze wooncoach naar hun verhuishwens en hoe die het beste gerealiseerd kan worden. De doorstroming wordt ook bevorderd door slimme nieuwbouwplannen te maken en meer bewoners kans te geven op een woning naar wens en mogelijkheden.

55+

Zijn uw kinderen inmiddels de deur uit, wordt traplopen voor u steeds vermoeiender of bent u op zoek naar een woning waarin u langer zelfstandig kunt wonen? Er kunnen allerlei redenen zijn waardoor u uw (te) grote woning wilt inruilen voor een kleinere. Dit is daarvoor een goed moment. Met de regeling 'Van Groot naar Beter' krijgt u als 55-plusser namelijk voorrang op een andere woning en komt u in aanmerking voor een verhuisvergoeding van € 1.250,- van de gemeente.

Voordeel

De regeling levert een dubbel voordeel op. Gezinnen vinden op dit moment niet gemakkelijk een grote eengezinswoning. Als u verhuist naar een kleinere woning, komt uw grote woning vrij voor deze gezinnen. Zo kan iedereen wonen in een woning die past bij zijn of haar situatie. De Alliantie heeft speciaal hiervoor appartementen geselecteerd. Dit zijn bijvoorbeeld woningen zonder trappen en in de buurt van voorzieningen zoals openbaar vervoer, gezondheidscentra en winkels. Het is ook mogelijk om te reageren op een kleinere woning van een andere woningcorporatie in Almere.

Apeldoorn

Verhuiskosten en gedoe

Vaak willen senioren in grote eengezinswoningen graag verhuizen naar een kleinere woning zodat ze minder onderhoud aan huis en tuin hebben en ook een lagere energierekening. Toch is de stap om te verhuizen erg groot. Verhuizen betekent gedoe en kosten. 'Met dit experiment helpen we mensen met onder andere directe bemiddeling, persoonlijke begeleiding, een verhuisservice, een klusservice en eventueel een flinke korting op de nieuwe huurprijs', zegt Marloes Siero van woningcorporatie de Woonmensen in De Stentor. De Apeldoornse woningcorporaties verwachten een grote belangstelling. Het project is eenvoudig: Als een huurder in zijn huidige (te grote) woning een bepaald percentage van de maximaal redelijke huur betaalt (bijvoorbeeld 73 procent) dan behoudt hij dat percentage in de nieuwe (kleinere) woning. Vaak worden bij verhuizing die percentages richting de maximaal redelijke huurprijs opgetrokken. Zo kan een kleinere woning toch een duurdere huur hebben, waardoor de lust om te verhuizen vergaat.

Tinder

Maandag werd de 'Tinder voor huurhuizen' gelanceerd. Er zitten 26 corporaties achter, die 336.000 huurwoningen bezitten in een gebied van Alkmaar tot Utrecht. Doel van de app is de doorstroming op de huurwoningmarkt te verbeteren. De wachttijden voor een huurhuis zijn jarenlang; van 2,5 jaar in Zeeland tot 8,7 jaar (in 2016) in Amsterdam. Slechts 1 op de 13 huurders die wil verhuizen, slaagt.

De app moet de ruil van huurhuizen flink gaan aanjagen. Nederland telt 3,2 miljoen huurhuizen, waarvan 2,3 miljoen in de sociale sector. Nu ruilt nog geen 5 procent van de sociale huurders per jaar van woning. Dat moet van de corporaties veel meer worden. Mensen blijven vaak te lang zitten in een woning die te groot, te klein, te duur of te goedkoop is voor hen, vinden de 26 corporaties in Noord- en Zuid-Holland en Utrecht

Gebruik van de app staat open voor huurders uit heel Nederland. Huizen van corporaties kunnen geruild worden met huurwoningen van particuliere eigenaren, ook als die een woning hebben in de duurdere, vrije sector. Een van de weinige voorwaarden voor het tekenen van een sociaal huurcontract is dat de nieuwe bewoner niet meer mag verdienen dan een kleine 41 duizend euro.

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

De app richt zich voorlopig op een grote kring rond Amsterdam, van Alkmaar tot en met Utrecht. Maar nu al kunnen huurwoningen uit alle delen Nederland worden aangeboden. Huurders laten op de app anoniem zien wat voor woning ze aanbieden, in welke buurt en voor welk bedrag. Hun naam en adres zijn niet zichtbaar.

De app toont vervolgens de huizen die voldoen aan de zoekopdracht en waarvan de bewoner op zoek is naar precies die andere aangeboden woning. Ook kan de app binnenkort de gebruikers wijzen op de mogelijkheid van een driehoeksruil

Een extra voorziening is dat corporaties de aangeboden woningen voorzien van een vinkje dat betekent dat de opgegeven gegevens kloppen, bijvoorbeeld over het aantal kamers. Ook kan de corporatie de (soms hogere) huur vermelden als een nieuw contract wordt aangegaan.

'We verwachten dat het aantal verhuizingen door het gebruiksgemak van de app fors gaat toenemen', zegt Ellen Boeser, manager woonservice van corporatie Rochdale. De projectleider van 'Huisjehuisje', Pieter Schipper van Ymere, hoopt dat mensen het 'gewoon leuk gaan vinden om te kijken wat hun huurhuis waard is op de ruilmarkt. Het moet net zo verslavend worden als het bekijken van koophuizen op Funda.'

Bron: https://www.corporatiegids.nl/nl/nieuws/doorstroom_bevorderen_met_woningruil_app-4110

Het advies

In de brainstorm, waarin de basis is gelegd voor het advies, is veel voorbijgekomen en dat maakt de materie onoverzichtelijk en ingewikkeld. Door deze elementen helder te structureren is getracht het advies simpel en helder te houden.

Hoe kan Nijestee het beste de huur matigen en woningen toewijzen om daarmee de doorstroming te bevorderen?

De BAG ziet meerdere mogelijkheden om de huur te matigen en de doorstroming te bevorderen. Dat zijn:

1. op de site van Nijestee aandacht vestigen op de doorstroommogelijkheden;
2. de huren bij mutatie niet optrekken naar streefhuur, maar gelijkhouden of de passend toewijzengrens aanhouden;
3. laat huurders duidelijk zien wat de nieuwe huur van de aangeboden woning is en wat de passend toewijzenhuur is. Laat zien dat de woning ook bereikbaar is voor huurders die recht hebben op huurtoeslag;
4. laat de woningvoorraad beter en meer op internet zien, zodat woningzoekenden een betere en passende keuze kunnen maken;
5. "Mijn Nijestee", een portaal voor huurders, waarop ze kunnen aangeven wat ze willen en dat ze getipt worden wanneer er een passende woning beschikbaar komt;
6. woningruil op een leuke manier mogelijk maken, rekening houdend met de huurgrenzen. De suggestie wordt gegeven om een doorstroomtreintje mogelijk te maken bij woningruil;
7. voorkom eenzijdige inkomensstraten.

Welke bewoners komen in aanmerking voor doorstroombevordering?

In de BAG is wel gesproken over doelgroepen. Ook omdat de discussie is ingegeven door ouderen in eengezinswoningen die wel willen maar niet gaan verhuizen. De BAG vindt deze groep echter te beperkt en vindt dat doorstroming bevorderende maatregelen veel breder moeten worden ingezet dan alleen voor deze groep. Door een maatregel als doorstroomprikkel in te zetten voor alle woningzoekenden, komt er meer beweging op de woningmarkt en krijgen huurders meer mogelijkheden om een voor hen passende woning te vinden. Daarmee komt de vrije keuze voor woningzoekenden nog meer tot z'n recht. Wel is er begrip voor dat aan de groep ouderen in een eengezinswoningen enige prioriteit

Hoe worden de beoogde effecten bereikt?

Niet alle ouderen in eengezinswoningen zijn tot een verhuizing te verleiden. Deze interventie is gericht op dat deel van de ouderen dat een latente verhuisvraag heeft: ze willen wel, maar moeten nog niet. In essentie is het verleiden of stimuleren van ouderen erop gericht een verhuisbeweging op gang te brengen die zowel door de corporatie als de huurder wenselijk wordt geacht, maar die uit zichzelf niet of niet snel op gang komt. Om senioren te kunnen stimuleren of te verleiden tot verhuizen is het belangrijk om in kaart te brengen wat ze er in eerste instantie van weerhoudt uit zichzelf te verhuizen. [Onderzoekers van Platform31](#) onderscheiden een aantal 'verhuisbarrières' die senioren ervaren:

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

- Het gevoel van urgentie ontbreekt
- De vrees voor een hogere huurprijs. Vaak wonen deze mensen al lang in hun huidige huis, waardoor de huur relatief laag is gebleven.
- Opzien tegen het geregeld en gedoe dat bij een verhuizing komt kijken.
- Opzien tegen het verlaten van iets vertrouwd en bekends.
- Sommigen weten simpelweg niet hoe te zoeken naar een nieuwe woning.
- Veel senioren zijn niet goed op de hoogte van het aanbod en de mogelijkheden.
- Bovendien zijn ze kritisch: lang niet elke woning voldoet aan hun wensen.

Er zijn drie methoden om deze barrières weg te nemen (hierover meer onder het kopje 'stappenplan'):

- Op weg helpen en ontzorgen. Dit is een overkoepelende term voor een meer klantgerichte werkwijze die oudere huurders in staat stelt eerder te verhuizen. Dit gebeurt bijvoorbeeld in [Beuningen](#).
- Prijsprikkel. Hiermee wordt het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs verkleind.
- Voorrang geven op andere woningzoekenden. Dit gebeurt bijvoorbeeld in [Zoeterwoude](#).

Het is belangrijk dat de gekozen werkwijze aansluit bij de barrières die de ouderen ervaren. Breng deze barrières in beeld door met de doelgroep in gesprek te gaan. Vaak worden twee of drie van de methoden [gecombineerd](#) om verhuisbewegingen bij senioren teweeg te brengen. Deze verhuisbewegingen hebben een aantal positieve effecten voor de huurders en voor de corporatie. De grotere woningen die de senioren achterlaten kunnen nu bewoond worden door woningzoekende (aanstaande) gezinnen, die de doelgroep van deze woningen zijn. Deze kunnen een stap in hun wooncarrière zetten en hebben meer woongenot. In het algemeen verbetert de positie van gezinnen op de sociale huurmarkt.

De vrijgekomen woning brengt daarnaast vaak een verhuisketen teweeg. Iemand die verhuist, laat vaak een woning achter, die door iemand anders betrokken kan worden, die ook weer een woning achterlaat. De verhuisketen eindigt wanneer een vrijkomende woning wordt gesloopt, of wordt toegewezen aan een starter op

Bron:

<https://www.nijestee.nl/uploads/.../acba8497-59aa-44e7-b493-525507c57d2a>

In het [Doorstroomexperiment](#) van Kleurrijk Wonen bestond de gemiddelde verhuisketen bijvoorbeeld uit drie verhuizingen.¹ Corporaties kunnen een langere verhuisketen teweegbrengen als ze als extra eis aan de nieuwe huurder in de eengezinswoning stellen dat deze zelf een corporatiewoning moet achterlaten. Langere verhuisketens dragen bij aan een grotere algemene toename van het woongenot, omdat mensen verhuizen naar een huis dat – om welke reden dan ook - beter past bij hun woonwens. In het algemeen leidt dit tot een betere benutting van de woningvoorraad. Voor meer informatie over verhuisketens, zie het Platform31-onderzoek '[Verlengde verhuisketens](#)'.

Ook leidt deze interventie soms tot een toename van de huurinkomsten voor de corporatie. Als een woning vrijkomt kan de corporatie huurharmonisatie toepassen en dus meer inkomsten uit de woning genereren. Vaak zijn de extra inkomsten uit harmonisatie voldoende om de kosten van deze interventie te betalen. Van drie van de vier experimenten in de studie '[Verlengde Verhuisketens](#)' kon een financieel effect vast worden gesteld: alle drie waren winstgevend.

De interventie heeft ook positieve effecten voor de vertrekkende oudere. Deze heeft een latente verhuishens die nu (met hulp) gerealiseerd wordt. Het appartement of de seniorenwoning biedt een aantal voordelen ten opzichte van de eengezinswoning:

- De woning is kleiner. Vaak heeft de nieuwe woning een kleine tuin of geen tuin. Hierdoor heeft de huurder minder huishoudelijk- en onderhoudswerk.
- De nieuwe woning is beter geschikt en toegankelijk wanneer de huurder minder mobiel wordt of fysiek achteruit gaat, omdat er geen trappen zijn, hij zorggeschikt (te maken) is en voorzieningen dichtbij zijn.
- Er hoeft geen (veel) hogere huurprijs te worden betaald.

Hierdoor beleeft de oudere meer woongenot. Mogelijk kan hij ook langer zelfstandig blijven wonen. Dit is fijn voor de oudere zelf en kan ook zorgkosten schelen. Tot slot kan de interventie bijdragen aan een toenemende vraag naar seniorenwoningen. In regio's waar er weinig vraag is naar dergelijke woningen

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

kan het lonend zijn om deze vraag te stimuleren, opdat er geen leegstand ontstaat en de woningvoorraad beter benut kan worden.

Hoe bereiken we deze doelgroep?

Omdat het in het algemeen niet om een specifieke doelgroep gaat, maar om alle woningzoekenden, is het van belang de woningzoekende beter te informeren over de mogelijkheden en bij het aanbod meer specifieke informatie te verstrekken. Bijvoorbeeld:

1. zorg voor meer doorstromingsgerichte informatie op WoningNet;
2. geef duidelijke informatie over huurprijs en de huurprijs bij doorstroming;
3. start een doorstroomcampagne en benoem een "doorstroommakelaar";
4. geef de nieuwe huurder meer keuze in afwerkingsniveau van de woning bij nieuwe verhuring. Dat kan een huurder zijn die de woning helemaal zelf wil opknappen of een huurder die dat niet kan of wil en daarom juist een geheel afgewerkte, geschilderde en behangen woning wil.
5. Indien Nijestee werkzaamheden in de woning moet verrichten, denk aan een nieuwe badkamer of keuken, dienen deze voor de oplevering van de woning uitgevoerd te zijn.

Specifiek voor ouderen

6. persoonlijk contact en actieve benadering door een "seniorenmakelaar";
7. woning afgewerkt afleveren;
8. advies en begeleiding bij het opknappen van de woning;
9. hulp en ondersteuning bij verhuizing.

WoningNet is geen toegankelijke site, zeker niet voor mensen met weinig internetervaring. Maak het zoeken naar een woning gemakkelijker en aantrekkelijker door de site van WoningNet en Nijestee toegankelijker te maken.

Welke woningen (kwaliteit/type – locatie) zijn daarvoor nodig?

In principe alle woningen waar huurders die recht hebben op huurtoeslag, voor in aanmerking komen.

Welke huurprijs is nodig voor een succesvolle doorstroming?

1. de huurprijs die voor de oude/huidige woning wordt betaald
2. een huurprijs die lager is dan de oude/huidige huur.
3. maximaal de passend toewijzen huur (zie bijlage)
4. huurprijs koppelen aan de kwaliteit van de woning. Denk daarbij aan energiebesparende maatregelen die bijdragen aan vermindering stookkosten en woonlasten.

Hoe kunnen we het beste toewijzen voor een succesvolle doorstroming?

Voor een succesvolle doorstroming is het labelen van woningen voor specifieke huishoudens een voorwaarde.

Hoe gaan we om met "spanning" tussen nieuwe huurders en oude huurders?

De spanning tussen nieuwe en oude huurders kan voorkomen wanneer de nieuwe huurder een lagere huur betaalt dan de oude huurder. De BAG heeft geen passende oplossing voor dit dilemma kunnen vinden. Indien de oude/zittende huurder daar problemen mee heeft, is het een optie om zelf te gaan verhuizen en wellicht door de verplichting van passend toewijzen een woning kan accepteren met een lagere huur.

Het is goed om de woningen waarbij dit een rol kan spelen in kaart te brengen. Gelet op het gemiddelde huurniveau bij Nijestee, kan het in aantallen meevallen. In dat geval is er wellicht iets met de huur van de zittende bewoners te doen.

Hoe gaan we om met "spanning" tussen selectieve toewijzing en keuzevrijheid van woningzoekenden?

De BAG heeft zich duidelijk uitgesproken voor keuzevrijheid van woningzoekenden. Maar in het geval er een grotere woning vrijkomt, adviseert de BAG deze toe te wijzen aan huishoudens bestaande uit drie of meer personen

Bron: Platform31

https://www.watwerktindewijk.nl/...item/.../Doorstroming_senioren-1519907385.pdf

Bijlage

Bevorderen doorstroming woningen en maatregelen tegen scheefwonen

Hoe weet je wie scheef woont?

Dat weet je niet, die informatie is niet beschikbaar.

Alleen bij de toewijzing van de woning heeft de corporatie zicht op het inkomen van de (nieuwe) huurder. Alleen als het inkomen voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, wordt de woning toegewezen. De corporatie heeft geen enkel inzicht in de ontwikkeling van het inkomen van huurders na toewijzing van de woning. De corporatie weet dus niet wie op een later moment – na verhoging van zijn inkomen – scheef woont of niet.

De afgelopen 3 jaar is in Nederland de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing geweest. Dat betekent dat huurders binnen bepaalde inkomensgrenzen meer of minder huurverhoging konden krijgen dan andere huurders. De belastingdienst heeft de corporaties gegevens verstrekt waarbij huurders op woningniveau in inkomensklassen zijn verdeeld (voor 2015: inkomens tot € 34.911, inkomens van € 34.912 tot € 43.786 en inkomens boven de € 43.786). Deze gegevens mocht de corporatie WETTELIJK BEPAALD alleen gebruiken om de huurverhoging voor betreffende woning (huurder) te bepalen en niet voor enig ander doel. De huurders met een inkomen > € 43.786 kregen bij Woonwijze ook in 2015 de procentueel hoogste huurstijging.

Wat kun je tegen scheefwonen doen?

Wettelijk is er GEEN mogelijkheid iets tegen scheefwonen of scheefwoners te doen.

Scheefwonen wordt vooral gezien als een symptoom van de gestremde doorstroming op de woningmarkt. Er is een tekort aan woningen voor middeninkomens: er zijn weinig (private) huurwoningen in het middensegment en koopwoningen zijn te duur. Daardoor hebben gezinnen met een middeninkomen die in een sociale huurwoning zitten vaak geen betaalbare alternatieven. De gemeente kan de bouw van woningen in dit segment faciliteren en hopen dat scheefhuurders naar deze woningen willen verhuizen. De ervaring in het land leert dat scheefhuurders dit amper doen en dan alleen als ze een aantrekkelijke woning op een aantrekkelijke locatie kunnen huren of kopen. Wij realiseren ons dat het niet eenvoudig is om een segment te faciliteren, in de hoop dat scheefwoners er naartoe willen verhuizen, dat (nóg) aantrekkelijker is dan hun huidige woonsituatie. Vrijwel alle woningen van ons (waar de scheefwoners wonen) zijn uitstekend gelegen en doen echt niet onder voor vrije sector huur of bereikbare koop.

Bron: <https://www.woonwijze.nl/3995-2/>