

IMPRESSIE

THEMABIJEENKOMST



DOORSTROMING

*Inspiratiesessie met betrokken huurders
van Portaal*

Door:
De Nieuwe Wind

Voor:
**Vereniging Huurders
Overleg Soest**



24 SEPTEMBER
2024



www.devhos.nl

V
H
O
S
Vereniging
Huurders
Overleg
Soest

Inhoudsopgave

Woord vooraf	3
Inleiding.....	4
Voorstelronde	4
Wat is ‘doorstroming’?	5
Doorstroming op de woningmarkt	6
Doorstromen, doorstromen, doorstromen.....	6
Doorstroming: waarom, wat en hoe?	7
Waarom doorstroming.....	7
Verhuisketen: Hoe werkt dat precies?	8
Doorstroming gaat niet vanzelf.....	9
Wooncoach Senioren Soest	10
Tot slot.....	13

Woord vooraf

Beste huurders en belangstellenden,

Met grote tevredenheid kijk ik, als voorzitter van de V.H.O.S, terug op de themabijeenkomst die op 24 september plaatsvond in De Rank te Soest. Deze bijeenkomst stond in het teken van doorstroming op de woningmarkt, een thema dat leeft onder veel huurders. Mede dankzij de enthousiaste opkomst en de waardevolle bijdragen van iedereen, mogen we spreken van een bijzonder geslaagde avond.

We hadden het voorrecht om een deskundige spreker van Onderzoeksbureau RIGO te verwelkomen. Perry Hoetjes heeft op heldere wijze uitgelegd welke factoren van invloed zijn op doorstroming, wat de huidige obstakels zijn, en waar de kansen liggen om de doorstroming te bevorderen. Dit inzicht is van groot belang voor huurders die bijvoorbeeld nadenken over het verhuizen naar een beter passende woning, maar ook voor de corporaties die met deze problematiek te maken hebben.

Daarnaast willen wij graag Thea de Feijter van De Nieuwe Wind bedanken voor haar inspirerende bijdrage. Door middel van prikkelende vragen en stellingen wist zij de zaal op een interactieve manier te betrekken bij het onderwerp, wat leidde tot boeiende discussies. Deze dynamische uitwisseling van ideeën heeft ons veel waardevolle input opgeleverd, waar wij als V.H.O.S. zeker verder mee aan de slag gaan.

Natuurlijk wil ik ook mijn dank uitspreken aan het bestuur van de V.H.O.S, dat de avond zo goed heeft georganiseerd. Zonder hun inzet zou deze bijeenkomst niet zo soepel en succesvol zijn verlopen. Na afloop van het officiële programma konden we tijdens een informeel samenzijn onder het genot van een hapje en een drankje verder praten en ideeën uitwisselen. Het was mooi om te zien hoe betrokken iedereen is bij de thema's die voor huurders zo relevant zijn.

Nogmaals dank aan iedereen die op 24 september aanwezig was. Wij kijken uit naar uw betrokkenheid bij de volgende bijeenkomsten!

Met vriendelijke groet,

Leendert de Bruin

Voorzitter V.H.O.S.

Doorstroming op de woningmarkt



Leystromen

Inleiding

Welkom door Puck Vos, Puck geeft aan dat de avond in het teken staat van doorstroming in de woningmarkt.

Uw inbreng is van belang om V.H.O.S. de noodzakelijke kennis te geven die nodig is om dit onderwerp bespreekbaar te maken met Portaal en de gemeente. U kunt uw mening geven en aangeven wat volgens u beter of anders zou mogen.

Voorstelronde

Deze personen zijn aanwezig vanuit de organisatie:

Van V.H.O.S:

Leendert de Bruin, voorzitter V.H.O.S.

Dirk van den Broek, algemeen bestuurslid

Puck Vos, secretaris

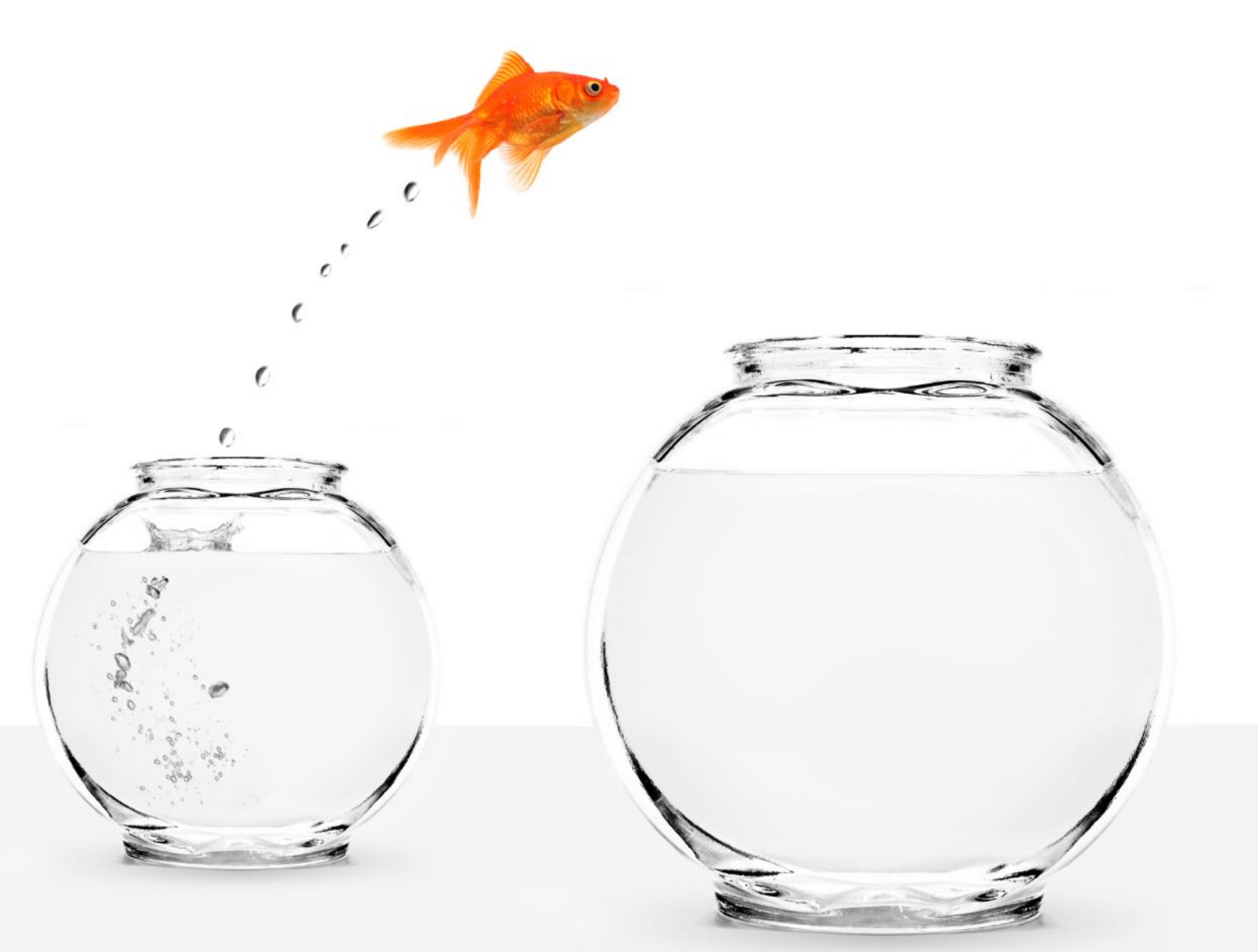
Van onderzoeksbureau RIGO Research en Advies:

Perry Hoetjes, adviseur en onderzoeker

Dorien Frinking, onderzoeker

Van adviesbureau De Nieuwe Wind:

Thea de Feijter, bestuursondersteuner van de V.H.O.S.



Wat is ‘doorstroming’?

Doorstroming betekent dat huurders of eigenaren verhuizen naar een woning die beter bij hun huidige situatie past. Dit kan verschillende redenen hebben, zoals veranderingen in het gezin, leeftijd of inkomen. Een jong gezin dat een grotere woning nodig heeft, wil bijvoorbeeld doorstromen naar een eengezinswoning. Oudere mensen die in een groot huis wonen, kunnen juist kleiner willen gaan wonen als de kinderen uit huis zijn.

Doorstroming is belangrijk omdat het helpt om woningen beschikbaar te maken voor andere mensen. Als iemand verhuist naar een woning die beter past, komt hun oude woning vrij voor anderen. Dit zorgt voor een betere verdeling van woningen, zodat iedereen een passende woning kan vinden.

Woningcorporaties en de overheid proberen doorstroming te stimuleren door bijvoorbeeld huurders te helpen bij het vinden van een nieuwe, passende woning of door aantrekkelijke verhuisregelingen aan te bieden. Zo kan doorstroming bijdragen aan een gezondere woningmarkt en betere leefomstandigheden voor iedereen.

Doorstroming op de woningmarkt

Huurders in Soest moeten soms vele jaren wachten voordat zij een passende woning vinden. Dat is veel te lang! Daarom worden er meer sociale huurwoningen gebouwd. En willen de corporaties en gemeente ervoor zorgen dat huurders in een huis wonen dat past bij hun persoonlijke situatie. Als u bijvoorbeeld verhuist, komt er een woning vrij voor een gezin. Dit gezin laat ook weer een woning achter voor een tweepersoonshuishouden. Uiteindelijk krijgen dan ook jongeren en starters een kans. Er 'stromen' mensen door van de ene naar de andere woning!

Sommigen van de aanwezigen staan al 8 à 9 jaar ingeschreven en zijn nog steeds niet in aanmerking gekomen voor een nieuwe woning.

Doorstromen, doorstromen, doorstromen

Perry Hoetjes, RIGO

De woningnood is hoog en terecht staat daarom 'bouwen bouwen bouwen' bovenaan in haast elke woonvisie, portefeuillestrategie, of verkiezingsprogramma. Bouwen gaat om bekende redenen lang niet zo snel als we zouden willen. Daarom kijken gemeenten en corporaties steeds meer naar het benutten van de bestaande voorraad: optoppen, splitsen, woningdelen. En naar doorstroming.

Doorstroming is geen doel op zich, maar een middel om meer verhuisbewegingen te realiseren en op die manier mensen de kans te geven een woning te vinden die past bij hun woonwensen, hun portemonnee of huishoudensgrootte. Doorstroming verloopt via verhuisketens en daarvoor is altijd een eerste schakel nodig: zogenaamd initieel aanbod. Dat is een woning die vrijkomt door nieuwbouw, overlijden of vertrek naar een andere gemeente, regio of het buitenland - afhankelijk van het schaalniveau waarop je naar ketens kijkt.

Inmiddels is dit ook bij het ministerie doorgedrongen. De verwachting/hoop bestaat dat zij er ook daadwerkelijk naar gaat handelen.



Doorstroming: waarom, wat en hoe?

Ouderen willen niet verhuizen naar een appartement. Het liefst blijven ze waar ze nu wonen

Yteke de Jong • 9 september 2022, 14:04 • Samenleving

Deel dit artikel



Waarom doorstroming

Doorstroming is geen doel maar een middel

Dat bijdraagt aan meerdere doelen

- **Passende woningen** voor **senioren**
- Lange verhuisketens = **meer verhuismogelijkheden** waar iedereen van profiteert
- **Grote woningen vrijspelen**. Daar is nog steeds vraag naar, maar dan hoeft je ze niet te bouwen
- Beperken groeiende **zorgkosten** (Wmo, Wlz) en **dalende zorgcapaciteit**

We denken dat er nog wat stappen bij kunnen en dat het goed is om sommige maatregelen aan te scherpen. Waarom geven we doorstromers die ruim wonen niet standaard voorrang, ook boven (startende) urgente gevallen? Een doorstromer laat namelijk een woning achter, waardoor een starter sowieso een kans krijgt. Waarom maken we niet meer afspraken met projectontwikkelaars om huizen met voorrang aan empty-nesters*) te verkopen? En waarom bieden we geen verhuisservice aan om senioren te helpen die opzien tegen het gedoe van verhuizen, als ze dat überhaupt al kunnen overzien? Ook zou een tevredenheidsgarantie handig zijn. Als je je inschrijftijd opgeeft en weer op nul begint, wil je er zeker van zijn dat je de juiste keuze maakt.

*) Een **empty-nester** is een persoon of een stel van wie de kinderen uit huis zijn, waardoor ze in een woning wonen die eigenlijk te groot is voor hun huidige situatie. Vaak zijn dit senioren of mensen van middelbare leeftijd die in een eengezinswoning blijven wonen nadat hun kinderen zijn uitgevlogen.

Verhuisketen: Hoe werkt dat precies?

Een **verhuisketen** is een reeks van verhuizingen die op gang komt doordat één persoon verhuist. Het werkt als volgt:

1. Iemand verhuist naar een nieuwe, vaak grotere woning. Deze persoon laat zijn oude huis achter.
2. Dat oude huis komt vrij en kan weer door iemand anders worden gehuurd of gekocht.
3. Die persoon verhuist ook uit zijn of haar huis, waardoor er weer een nieuwe woning vrijkomt.
4. Dit proces herhaalt zich, waardoor aan het eind van de keten vaak een starter (iemand die voor het eerst een woning zoekt) een woning kan krijgen.

Dus, elke keer dat iemand verhuist, komt er een woning vrij voor een ander, en dat zorgt voor een hele reeks verhuizingen. Hierdoor krijgen meerdere mensen een kans op een nieuwe woning.

- **Verhuisketens** beginnen bij **nieuwbouw, overlijden** of **emigratie**
- Aan het eind staat **altijd een starter**
- Doorstroming gaat steeds meer over '**downsizen**' dan '**opstromen**'

Als we niets doen terwijl we verder vergrijzen:

- De gezinnen van nu zijn de empty-nesters van de toekomst -> mismatch wordt groter...
- Senioren blijven zitten in (ongelijkvoerse) ruime woningen -> groeiend zorgprobleem
- Jonge huishoudens + gezinnen kunnen niet doorstromen...
- ...vanuit woningen die perfect zouden zijn voor starters

Doorstroming gaat niet vanzelf

Voldoende redenen om niet te verhuizen

Bijvoorbeeld:

- ‘Waarom zou ik mijn **4-kamerwoning inruilen voor een 2-kamerwoning**? En als mijn kleindochter wil logeren?’
- ‘€ 150 **méér betalen** voor een kleinere woning? Dat wil/kan ik niet betalen’
- ‘Ik sta **niet ingeschreven** dus ik kom er toch nooit tussen’
- ‘Ik wil in mijn **eigen buurt blijven**’
- ‘Ik weet niet **hoe ik moet zoeken** en waar ik voor in aanmerking kom’
- ‘Ik **zie als een berg op** tegen het **regelen** van de verhuizing en het **opruimen**’
- ‘Als ik verhuis ben ik mijn **inschrijfduur kwijt** en sta ik weer op nul. En als de woning tegenvalt **zit ik dus vast**’
- ‘Als ze nu eens **echt mooie woningen** zouden bouwen, zo’n **Knarrenhof** bijvoorbeeld’
- ‘Dan ben ik duizenden euro’s kwijt om het in **oude staat** te brengen’
- ‘Ik laat als het zover is gewoon een **traplift** plaatsen’

De groep senioren groeit nog steeds; ruim 2 miljoen huishoudens bestaat uit 55-plussers. Als een klein deel hiervan, door middel van goede maatregelen kan worden geholpen met verhuizen, dan heeft dit al een heel groot effect. Echt niet iedereen hoeft te verhuizen, maar een groot deel van de groep senioren denkt er al over na.

“Waarom zijn de bejaardenhuizen afgeschaft?”

Men werkt nu al aan de ‘Knarrenhof’, als alternatief van het bejaardenhuis.

Knarrenhof® is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Knarrenhof® is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen.



Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Knarrenhof is voor mensen vanaf 45 jaar en ouder waarbij ook altijd ruimte is voor maximaal twee bewoners onder deze leeftijd. Deze spreiding van leeftijden draagt bij aan de diversiteit en dynamiek in een Hof. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. De Meergeneratiehofjes zijn bedoeld voor mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent. Hier helpt men aardige burens waar nodig. Niet met zorg, maar met aandacht.

Meer info? www.knarrenhof.nl

Hoe denkt u over gemengd wonen? Dit houdt in dat jongeren en ouderen gezamenlijk in één complex wonen. De twee groepen kunnen elkaar aanvullen en naar elkaar omkijken.

Verschillende deelnemers geven aan hier niet negatief tegenover te staan.

Wooncoach Senioren Soest

Hulp en advies aan senioren uit Soest en Soesterberg met een verhuishens naar een passende woning



'Nu zijn we nog vitaal genoeg om te verhuizen. En dankzij de hulp van wooncoach Anja had ik een steuntje in de rug'

'We hebben veel aan de Wooncoach gehad. Zij maakte ons attent op dingen waar wijzelf niet bij stilstonden'



Wooncoach Anja Weygertze

Bent u toe aan een andere woning, die beter past bij uw wensen en behoeften? Bijvoorbeeld een kleinere gelijkvloerse woning? Maar ziet u op tegen het vooruitzicht om te verhuizen of weet u niet goed hoe u moet beginnen? De Wooncoach kan u helpen met advies en het zetten van de juiste stappen. Deze dienstverlening is gratis en vrijblijvend voor huurders van Portaal en de Alliantie.

Wat kan de Wooncoach voor u betekenen?

Veel!
De hulp van de Wooncoach varieert van een oriënterend gesprek tot het intensief begeleiden bij het vinden van een andere woning. Anja brengt samen met u uw woon- en zorgbehoeften in kaart en informeert u over het aanbod aan gelijkvloerse woningen en seniorenwoningen in Soest. Zijn er belemmeringen om te verhuizen, dan zoeken we naar alternatieven en oplossingen. Zo bekijken wij of er regelingen zijn waar u mogelijk voor in aanmerking komt. Bij specialistische vragen verwijzen wij door naar de juiste instanties.

Wanneer kunt u een beroep doen op de Wooncoach?
Als u 65 jaar of ouder bent, inwoner van Soest of Soesterberg bent en woont in een eengezinswoning of een appartement met minimaal 4 kamers (3 slaapkamers) van Portaal of de Alliantie.

Wie is de Wooncoach?
Anja Weygertze is de Wooncoach. Zij is een professional met kennis en ervaring op het gebied van ouderenhuisvesting en -zorg. Zij kent het aanbod voor wonen en zorg in de gemeente en kan de schakel zijn tussen vraag en aanbod.

Wooncoach Senioren Soest

Hoe komt u in contact met de Wooncoach Senioren?

- U kunt Anja op donderdag van 10.00 tot 12.00 uur bellen op 06 - 82 11 15 27. Krijgt u de voicemail, spreek dan uw naam, telefoonnummer en adres in. U wordt dan teruggebeld.
- U stuurt een verzoek per e-mail naar: mijnwooncoach@portaal.nl.
- U stuurt een brief naar: Portaal/ Wooncoach Senioren Soest T.a.v. Anja Weygertze, Postbus 2211, 3500 GE in Utrecht

Kent u de doorstroomregelingen?

- **Voorrang 'Van Groot naar Beter'** (van 4 of meer kamers naar 3 of kleiner)
- **Wooncoach** voor huurders van Portaal en de Alliantie
- Voorrang voor doorstromers op bepaalde **nieuwbouwwoningen**
- Voorrang voor doorstromers in **middeldure huur, vrijesector** en **koopwoningen** corporaties

INTERNET: De Portaal regelingen vindt u [via deze link](#)

Ontwikkelaars zijn tegenwoordig verplicht om 30% sociale huurwoningen op te leveren. Lukt dit niet, dan moeten ze in een daarvoor opgericht fonds geld storten, zodat corporaties dit voor nieuwbouw kunnen gebruiken.

Het blijkt dat veel mensen niet op de hoogte zijn van de regelingen die Portaal biedt aan bewoners die willen doorstromen. De V.H.O.S. neemt dit mee in het gesprek met Portaal en zal dit in de eigen communicatie inzetten.

Opmerking uit de zaal:

“Als je vanuit een vrij dure (vrije sector) woning, door een verlaging van inkomsten, naar een kleinere en goedkopere woning wilt, zijn er vaak geen mogelijkheden om dit te realiseren. Portaal geeft hier geen eenduidig antwoord op en biedt geen oplossing.”

Wat zou de Gemeente/ Portaal/ de V.H.O.S. kunnen doen om doorstroming te bevorderen.

U gaf aan:

Gemeente

- Toegankelijkheid verhogen om vragen te stellen, d.m.v. bijvoorbeeld een spreekuur met de wooncoach
- Promotie van de Wooncoach
- Verhuiskostenvergoeding
- Toezicht op leegstand

Portaal

- Duidelijkheid over het beleid
- Spreekuur met wooncoach
- Promotie van de wooncoach
- Gelijke of lagere huur bij verhuizing
- Indicatie van de kosten om te herstellen
- Overnamemogelijkheid bij aansluitend verhuren
- Leegstand monitoren
- Mogelijkheid **woningruil**, (klik de link voor meer informatie). Maak een vraag en aanbodpagina
- Krantje/ website met informatie over aanpassingen in je woning (ZAV)

De V.H.O.S.

- Promotie van de Wooncoach
- Communicatie
- Promotie tijdig inschrijven

Belangrijk: schrijf u (tijdig) in als woningzoekende. Als u zich inschrijft verhoogt u de kans op een woning aanzienlijk. Om te reageren op het woningaanbod is ingeschreven staan verplicht. Meer informatie: www.woningnet.nl

Stel, u kunt een woning accepteren waarbij u €100,00 per maand meer zou moeten gaan betalen. Let dan op of dit een woning is die energiezuiniger is dan uw eigen woning. En misschien kunt u via de huurtoeslag nog extra voordeel verkrijgen waardoor de maandlasten onder de streep ongeveer hetzelfde blijven. Alleen de huurprijs zegt dus niet alles. Het loont de moeite om daar eens extra op te letten. Wellicht kunt u met Portaal over huurgewenning praten

Vraag: Hoe kan het zijn dat mensen die bijvoorbeeld vanuit de Oekraïne het land binnenkomen, veel sneller een woning krijgen dan de mensen die al jaren staan ingeschreven?

Antwoord: dit ligt vastgelegd in de Huisvestingsverordening van de gemeente Soest. Portaal heeft zich daaraan te houden.

De vragen die u stelde aan Portaal:

Vraag: In hoeverre heeft Portaal zicht op het aantal grote woningen waar mensen wonen die alleenstaand zijn? In hoeverre komt het voor dat alleenstaanden een grote woning toegewezen krijgen?

Antwoord: Hier hebben we beperkt zicht op. Bij het aangaan van het huurcontract weten we precies wie de woning huurt (of huren), daarna niet (denk aan de geboorte van kinderen). Het uitgangspunt is dat woningen met vier kamers (of meer) **met voorrang** worden toegewezen aan huishoudens van twee of meer personen. Dat is ook opgenomen in de huisvestingsverordening van de gemeente Soest: [...] de huishoudgrootte sluit aan bij het aantal kamers van de woonruimte. Concreet verwoorden we dat als volgt in de advertentie: 'De woning wordt met voorrang toegewezen aan een huishouden van minimaal 2 personen.' Zie ook **dit voorbeeld**.

Vraag: Welke mogelijkheden biedt Portaal, of kan Portaal bieden om aansluitende verhuur nog meer mogelijk te maken?

Antwoord: Dat zijn de mogelijkheden die opgehaald zijn in deze sessie uit 2018, aangevuld met de bevindingen uit dit onderzoek. Ook tijdens de vorige informatieavond van de V.H.O.S. bleek dat er voldoende ideeën zijn om het proces van aansluitende verhuur te optimaliseren (juist vanuit bewonersperspectief). De V.H.O.S. gaat hierover verder met Portaal in gesprek.

Vraag: In hoeverre staat Portaal open voor het stimuleren van hergebruik van woningraad zodat men dit van de vorige bewoner over kan nemen?

Antwoord: Hier staat Portaal positief tegenover. De V.H.O.S. gaat hierover verder met Portaal in gesprek.

Vraag: Op welke manier houdt Portaal in het kader van leefbaarheid zicht op verwaarlozing van tuinen. Is hier misschien een tuinenbeleid voor? Hoe gaat Portaal om met bewoners die de tuinen verwaarlozen? Welke maatregelen treft Portaal om de directie woonomgeving van deze bewoners leefbaar te krijgen en te houden?

Antwoord: Portaal heeft inderdaad een tuinenbeleid. Onze wijkbeheerders hebben een belangrijke signalerende functie als het om verwaarloosde tuinen gaat. Ook pakken zij

meldingen op. Als er bewoners zijn die problemen hebben met het onderhouden van de tuin, dan kijken we samen naar een oplossing.

Vraag: Er staan een aantal woningen al geruime tijd leeg. Wat is hiervan de oorzaak?

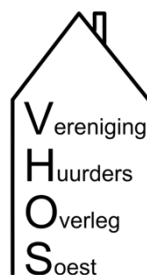
Antwoord: De woningen staan vaak om uiteenlopende redenen leeg. Sommige woningen worden tijdelijk gebruikt als projectwoning, andere wachten op (grote) mutatiewerkzaamheden. In enkele gevallen is de huurder overleden en moeten zaken worden afgehandeld, wat om begrijpelijke redenen langer duurt. De V.H.O.S. pakt dit op met Portaal.

Tot slot

Advies aan iedereen: Kijk naar de toekomst, schrijf u nu in als woningzoekende. Het kan soms nog jaren duren voor u in aanmerking komt voor een woning.

We danken u voor uw openhartige bijdrage, uw suggesties en uw belangstelling. U heeft uw stem laten horen, en uw stem telt echt!

We nodigen u bij een volgende bijeenkomst graag weer uit zodat u ook dan weer kunt meedenken en meepraten. Graag tot ziens!



V.H.O.S.

Vereniging Huurders Overleg Soest

Weegbreestraat 601

3765 XS Soest

Email: secretariaat.vhos@icloud.com

Tel: 035 609 0601

Bezoekuur vrijdag tussen 10.00 – 12.00 uur