

# Doorst(r)omen op de woningmarkt!



## Dé feitelijke onderbouwing voor uw coalitieakkoord in Venlo

1

---

Draagt u ook bij aan  
doorstroming?

Pagina 1

2

---

Wat levert doorstroming  
uw gemeente op?

Pagina 2

3

---

Uw coalitieparagraaf?

Pagina 6

## 1

# Draagt u ook bij aan doorstroming?

## 2 miljoen

extra vierkante meter woonruimte per jaar in Nederland



Jaarlijks kan landelijk tot circa twee miljoen extra vierkante meter woonruimte vrijkomen in de bestaande voorraad, als met een op doorstroming gericht (bouw)beleid de onderbenutting van de huizenvoorraad kan worden verminderd. Die extra vrijkomende oppervlakte hoeft dan niet gebouwd te

worden. Ook in uw gemeente kan doorstroming bijdragen. Dit behoeft duidelijke keuzes en aandacht in het beleid dat u voor de komende vier jaar gaat vastleggen in uw coalitieakkoord.

*“Wij helpen u graag op weg met de uitkomsten van ons onderzoek voor uw gemeente en doen op basis daarvan enkele suggesties voor uw paragraaf over dit thema in uw coalitieakkoord.”*

## 2

# Wat levert doorstroming uw gemeente op?

## 650 woningen

Komen extra vrij

## 17.765 m<sup>2</sup>

Extra oppervlaktewinst

Wanneer u volledig voorziet in de vraag van senioren huishoudens die nu in eengezinswoningen wonen, dan kunt u jaarlijks 650 woningen extra vrijmaken en 17.765 m<sup>2</sup> woonruimte extra besparen. Dat is vergelijkbaar met het totale oppervlak van circa 200 woningen.

## Voor wie komen deze woningen dan beschikbaar?

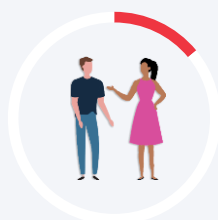
Wanneer u volledig voorziet in de vraag van senioren huishoudens in uw gemeente, dan kunt u jaarlijks 650 extra woningen vrijmaken. Deze woningen komen beschikbaar voor de volgende huishoudens:

### Kleine huishoudens

### Gezinnen

**90**

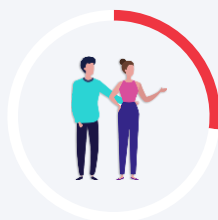
< 30 jaar



14%

**175**

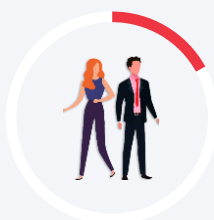
30 - 54 jaar



27%

**110**

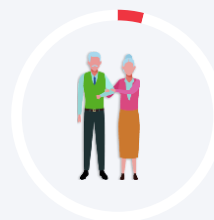
55 - 74 jaar



17%

**25**

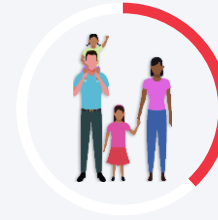
75 jaar of ouder



4%

**250**

Alle leeftijden

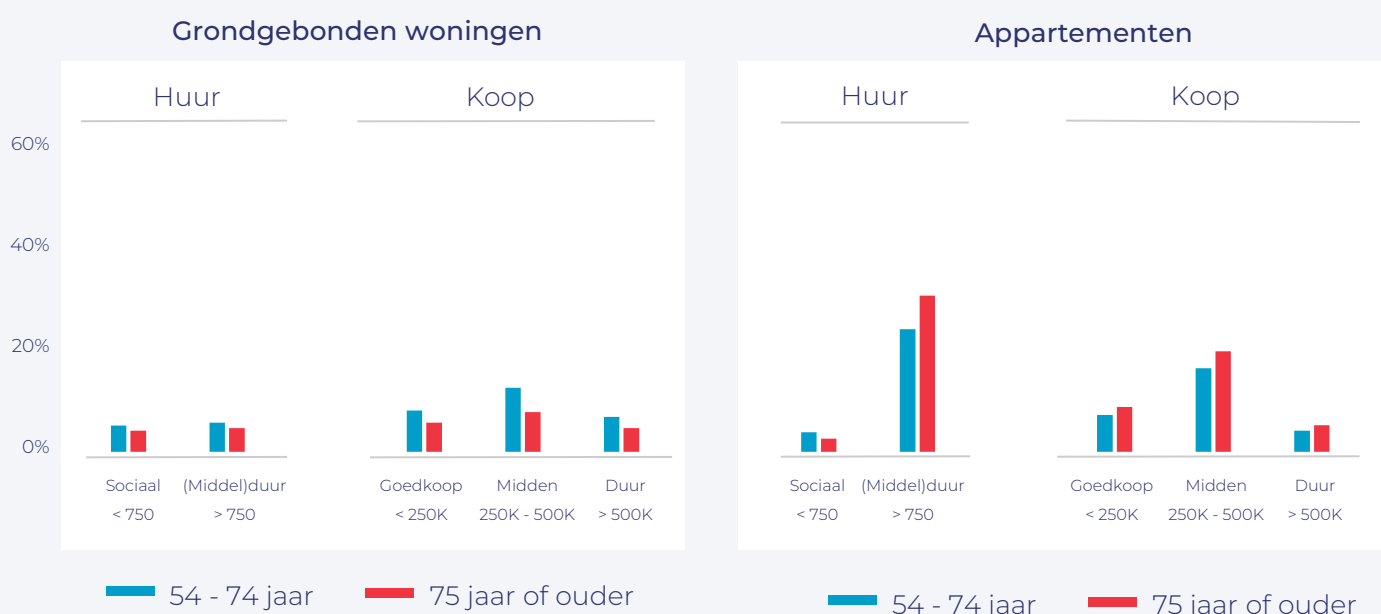


38%



## Hoe willen verhuigeneigde seniore huishoudens (in eengezinswoningen) in uw gemeente graag wonen?

Veel senioren wensen een appartement. Dit geldt vooral voor senioren van 75 jaar of ouder. Maar we zien ook een grote vraag naar grondgebonden woningen. Dit is dan wel vaak een andere woonvorm dan een standaard eengezinswoning. Denk daarbij aan levensloopbestendige woningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond, woningen in een hof met gemeenschappelijke tuin, kangoerewoningen of een kleine vrijstaande woning.



## Welke woningen komen in uw gemeente vrij als deze huishoudens verhuizen?

Als we alle seniore huishoudens in ruime eengezinswoningen in hun vraag kunnen voorzien, betekent dit dat jaarlijks circa 650 woningen extra beschikbaar kunnen komen, verdeeld over de volgende segmenten:

### Extra jaarlijkse doorstroming

# 130

Sociale huurwoningen

# 40

(Middel)dure huurwoningen

# 480

Koopwoningen

## Voor wie komen deze woningen in uw gemeente dan beschikbaar?



In deze extra vrijgemaakte woningen komen nieuwe bewoners. Het merendeel wordt opgevuld door starters en gezinnen.

Het daadwerkelijke aantal starters dat een woning kan betrekken ligt echter nog hoger. We kijken namelijk naar de eerste stap van de verhuisketen. Een gezin dat een woning van een senior huishouden betreft, laat ook weer een woning achter. Hier komen ook weer nieuwe bewoners op af, waaronder startende huishoudens. Een verhuisketen vergroot het doorstroomrendement al gauw met een factor 2,5 tot 3.

## Hoe kunt u voldoen aan de vraag van deze senioren in uw gemeente?

U kunt op vele manieren bijdragen aan het voorzien in de woonvraag van senioren. Bijvoorbeeld:

1. Nieuwe woningen bouwen;
2. Woningen toevoegen door splitsing of transformatie van niet-woningen;
3. Gericht toewijzen van nieuwe en bestaande woningen aan senioren;
4. Inzetten van financiële incentives (verhuiskosten, huurgewenning);
5. Inzetten van hulp bij woonkeuze en verhuizing.

# 3

## Uw coalitieparagraaf?

---

Wij kunnen 650 woningen extra vrijmaken voor woningzoekenden door actiever beleid te voeren gericht op doorstroming. Daarmee bieden wij ruimte aan onder andere 250 gezinnen en 90 kleine jonge huishoudens. Hiermee dragen wij bij aan proactief en toekomstgericht handelen. Uitgaande van de huidige onderzoekscijfers, is binnen onze gemeentegrenzen de druk op de woningmarkt beperkt. Ondanks dat, kunnen wij toch een belangrijke rol spelen voor mensen die op dit moment graag een volgende stap in hun wooncarrière willen maken, maar dat door gebrek aan het juiste aanbod niet kunnen. Dat de druk op dit moment minder hoog lijkt, wil gelet op de urgente opgave in Nederland natuurlijk niet zeggen dat dit in de toekomst niet veranderd. In lijn met onze ambities om voor onze huidige en toekomstige inwoners aantrekkelijk te blijven, betekent dit dat wij optimaal moeten voorsorteren op de toekomstige kansen. Om dit te kunnen doen, moeten juist wij voldoende oog hebben voor woningzoekenden die nu vastlopen in het vinden van een voor hen geschikte woning, die past bij hun huidige en toekomstige behoeften.

Daarom zetten wij de komende vier jaar in op:

- Wij zien dat binnen onze gemeentegrenzen optimaler gebruik kan worden gemaakt van het bieden aan ruimte voor doorstroming binnen bestaand aanbod. Wij zetten expliciet in op het vinden van passende woon- en leefconcepten voor juist de woningzoekenden die wel willen verhuizen, maar dat nu niet kunnen. Dit doen wij in samenwerking met woningbouwcorporaties, inwoners, maatschappelijke organisaties en marktpartijen.
- In ons woningbouwbeleid zorgen wij ervoor dat flexibiliteit en ruimte bestaat om met vernieuwende concepten, waar aantoonbaar behoefte aan is, in te spelen op de actuele vraag. Hierbij is het doel om de beschikbare ruimte voor nieuwbouw, in te zetten voor kwalitatieve woningbouw en voorzieningen die nu én morgen nodig zijn.
- In ons woningbouwbeleid benoemen wij, op basis van feiten en cijfers, voor de komende vier jaar in welke gebieden de grootste kansen te vinden zijn voor doorstroming en ontwikkelen gebiedsgerichte aanpakken om mensen te verleiden en te helpen om naar een nog passendere woonomgeving te verhuizen.



## Contactgegevens

### Email

---

[info@doorstromingwoningmarkt.nl](mailto:info@doorstromingwoningmarkt.nl)

### Website

---

[www.doorstromingwoningmarkt.nl](http://www.doorstromingwoningmarkt.nl)

### Telefoon

---

+31 (0) 10 31 00877  
Springco

+31 (0) 30 29 34399  
Dietz