

Startnotie

Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels Duiven en Westervoort

Gemeente Duiven en Westervoort, juni 2024



1 Waarom deze notitie?

De krapte op de woningmarkt drukt flink op de samenleving. Hoewel onze gemeenten kleine spelers zijn op het landelijke toneel, is het ook onze ambitie om bij te dragen aan de oplossingen voor de woningnood. Eerst en vooral vraagt dat om het bouwen van woningen. De gemeente Duiven streeft naar de nieuwbouwprogramma van 1000 woningen tot 2030. De gemeente Westervoort streeft naar de nieuwbouwprogramma van 670 woningen tot 2030. In de periode 2030-2040 komt daar op basis van de laatste prognoses voor beide gemeenten nog een behoorlijke opgave bij.

Vanuit de doelen uit de woonvisies 2021 van de gemeente Duiven en Westervoort gaan we:

- onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden.
- ruimte bieden voor nieuwe of alternatieve woonconcepten.

Daarnaast herijken we de beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen 2020' en stellen we de gemeente Duiven voor de vastgestelde beleidsregel "alternatieve woonvormen" in de gemeente Duiven te laten vervallen en op te nemen in de nieuwe beleidsregels. Dit met als doel om bestaande regelgeving en nieuwe kansen in elkaar te voegen om zo voor inwoners helder en duidelijk te maken welke opties er zijn om de bestaande woonvoorraad en kavels beter te benutten.

Maar gemeenten zijn niet de enige speler in de aanpak van de woningnood. Daarom haken we ook in de uitvoering makelaars, corporaties en mogelijk ook zorgpartijen en ontwikkelaars aan.

Het is een flinke uitdaging om grootschalig nieuwe woningen realiseren, om verschillende redenen: bouwkosten, oplopende rente, vertraging in de planvorming (stikstof, bezwaarprocedures, flora-en-fauna-regelgeving), gebrek aan personele capaciteit, enzovoort. Hoewel we er alles aan doen de bouwproductie op peil te houden, moeten we ook kijken hoe we **op andere manieren woningzoekenden kunnen helpen**.

Dat doen we op twee manieren. In de eerste plaats door in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw **langere verhuisketens** te realiseren. En in de tweede door te werken aan het **beter benutten van de bestaande woningvoorraad**.

Deze notitie bestaat uit acties die hier zo concreet mogelijk aan moeten bijdragen. De acties zijn gebaseerd op:

- De zorgen en ideeën die we hebben gehoord bij de bewoners en woningzoekenden uit Duiven en Westervoort;
- De ideeën en ervaringen die de professionele partijen hebben: corporaties, makelaars, zorgpartijen;
- De ervaringen en inzichten die we kennen uit andere delen van het land, waar vaak hetzelfde vraagstuk speelt*.

*<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing>

Startnotitie in een notendop

Wat zien en horen we?

De nieuwbouwproductie gaat niet zo snel als we zouden willen | Inwoners lukt het moeilijk een woning te vinden | Inwoners die ruim wonen zouden misschien best willen verhuizen, maar zien redenen om dat niet te doen. | Vanuit interne terugkoppelingen van het klant contact centrum, maar ook door gesprekken met makelaars weten we dat inwoners vragen hebben over hun woonsituatie en kunnen lastig heldere en duidelijke antwoorden krijgen.

Wat gaan we doen?

Volkshuisvesting is niet alleen een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Samen met de corporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen en anderen hebben we gezamenlijk de verantwoordelijkheid om oplossingen te faciliteren om een toekomstbestendige woningvoorraad te creëren en te behouden. Het geven van beleidsruimte is namelijk niet de enige oplossing. Onze intentie is om naast het toevoegen van nieuwe woningen ook te onderzoeken of en hoe bestaande woningvoorraad en kavels beter benut kunnen worden. We doen dat met acties die ingrijpen op verschillende aspecten. Maar altijd vanuit de opvatting: op korte termijn mogelijk, voor de lange termijn ook wenselijk. Waarbij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vanzelfsprekend is.

Met deze notitie gaan we aan de slag. De volgende stap is om het verder handen en voeten te geven voor de **daadwerkelijke uitvoering**. Hieronder zetten we de maatregelen en de vervolgacties op een rij, inclusief een planning en indicatief budget. De hoogste prioriteit heeft het op orde brengen van de beleidsmogelijkheden.

Pakket Benutten		Vervolgstappen (+trekker)	Planning & Budget
 Informeren en stimuleren van de mogelijkheden			
Beter benutten: Beleid op orde		Huidige mogelijkheden en spanningen in kaart brengen, herijken en nieuw beleid voorstellen voor de gemeenten Duiven en Westervoort (gemeente)	Q4 2024/Q1 2025 Geen aanvullende kosten
Digitaal infopaneel voor alle vragen:		Website, informatie verzamelen en ontsluiten (gemeente)	Q2 2025 Geen bijzondere kosten

Pakket verhuizen		Vervolgacties (+trekker)	Planning & indicatief budget
 Info en begeleiding			
Doorstroomcoach voor inwoners van Duiven en Westervoort	Intensiveren en meer samenwerking, functieprofiel maken, doorstroomcoach aanstellen (provincie, gemeente, makelaars en corporaties)		Q3, 2025 totale richtinggevende kosten voor beide gemeenten samen € 25.000,- (schatting en nader af te stemmen tussen corporatie en gemeenten en provincie)
 Aantrekkelijk bouwen			
Bouwen met doorstroomkwaliteit	Per project bouwprogramma op doorstroomkwaliteit bespreken (gemeente met ontwikkelaars en corporaties)		Doorlopend Geen aanvullende kosten
 Aanbod in beeld			
Aankomend aanbod	Uitwerken en stimuleren voor Duiven en Westervoort (makelaars, doorstroomcoach)		Q3 2025 Geen bijzondere kosten
 Informatievoorsprong voor doorstromers (55+)			
nieuwbouw koop voor doorstromers	Per project een passende werkwijze afspreken (ontwikkelaars, makelaars)		Doorlopend Geen bijzondere kosten
Van Groot naar Beter sociale huur	Opties voor aanscherping bestaande regeling (corporaties)		Q3 2025 Geen bijzondere kosten

Randvoorwaarden en reikwijdte

Bij het maken van nieuwe woonvormen is het belangrijk om er als gemeente bewust van te zijn dat iedere toegevoegde vorm ambtelijke capaciteit en middelen vraagt. De nodige toezicht en handhaving dient vooraf te worden geborgd. Voor alle woonvormen geldt dat er een zorgvuldige ruimtelijke en sociale onderbouwing nodig is.

Buiten de bebouwde kom

Op korte termijn wordt in Duiven een herziening van het Ontwikkelingskader Buitengebied gestart, waarbij ook aandacht aan het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) wordt besteed. In dit nader uit te werken ontwikkelkader buitengebied gaan we in op mogelijkheden voor rood-voor-rood. Dit is een regeling waarbij VAB ingezet wordt in ruil voor nieuwbouw van woningen. We zien dat onderwerpen in deze notitie mogelijk ook wenselijk zijn vanuit inwonersperspectief in het buitengebied van Duiven. Daarmee richt deze notitie zich op de gehele gemeenten Duiven en Westervoort

Woningcorporaties

Met de grootste woningcorporatie in onze gemeenten (Vivare) zijn onlangs meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Hiervoor wordt momenteel (maart 2024) de uitvoeringsagenda 2024 gemaakt. De prestatieafspraken 2024-2028, de (toekomstige) uitvoeringsagenda's en de huisvestingsverordening zijn voor de gemeenten Duiven en Westervoort de basisinstrumenten voor de gesprekken over doorstroming, woonruimte verdeling en toewijzing. Onderwerpen die in deze notitie worden benoemd vloeien voort uit bovenstaande documenten. Hierbij is de keuzevrijheid van de woningzoekende een belangrijke bouwsteen. Het dwingen van huurders tot het huren van passendere woningen is voor de gemeenten en de corporatie niet wenselijk. Overigens geldt dat uitgangspunt ook voor de koopsector.

Woonvisie 2021 en notitie streefprogramma woningbouw

We werken vanuit de doelen en de kaders die beide gemeenteraden hebben vastgesteld in haar woonvisies en streefprogramma's.

Capaciteit

Voor het uitwerken van de acties is voldoende capaciteit noodzakelijk. Per actie kunnen verschillende interne collega's of externe partijen noodzakelijk zijn om uitwerking mogelijk te maken.

College en gemeenteraad Duiven en Westervoort

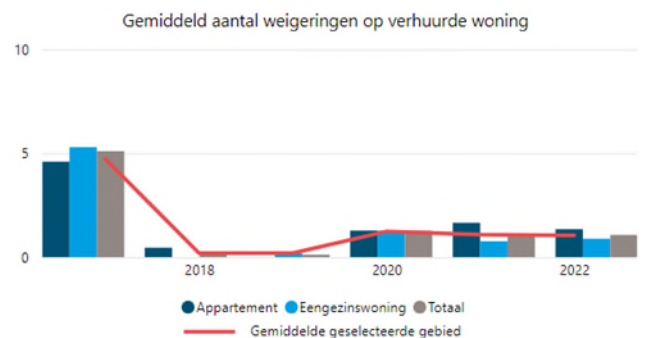
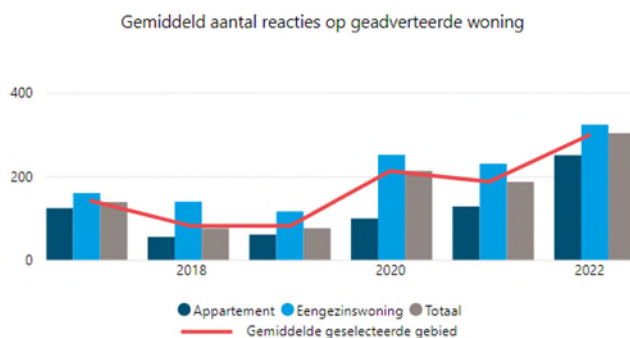
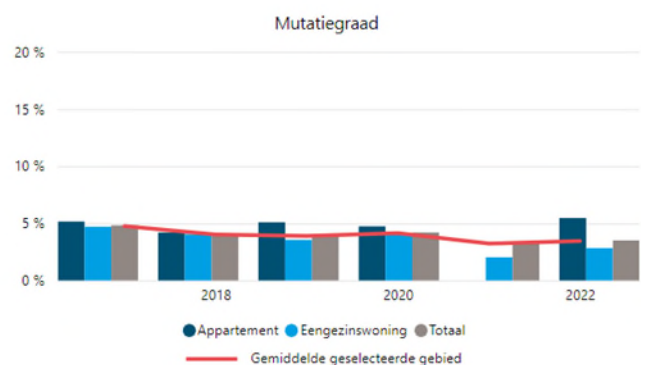
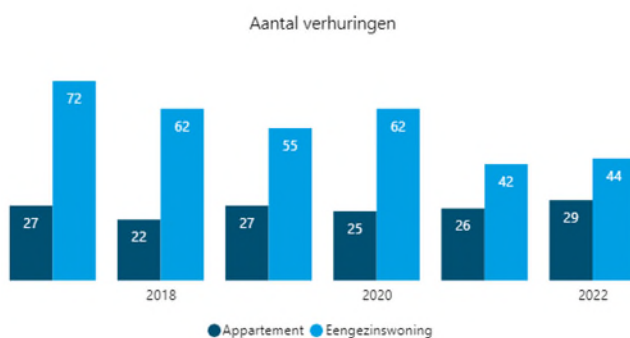
Deze notitie is een uitwerking van de kaders die de gemeenteraden hebben vastgesteld in de woonvisies. Het vaststellen van deze notitie is dan ook een collegebevoegdheid aangevuld met een bestuursopdracht. De notitie zal ter kennisgeving aan de raad worden aangeboden. De hoogste prioriteit heeft de integrale beleidsregel. De verwachting is dat deze eind 2024 kan worden aangeboden ter besluitvorming.

2 Waar lopen onze inwoners tegenaan?

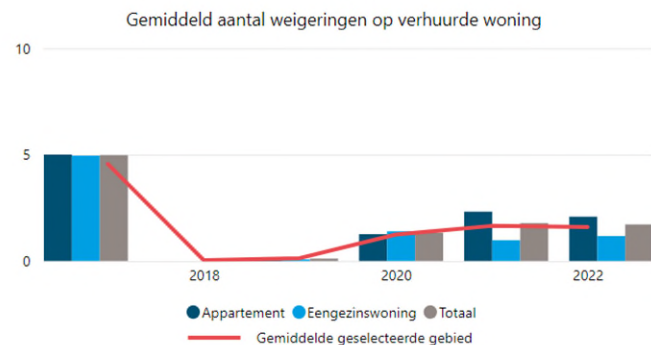
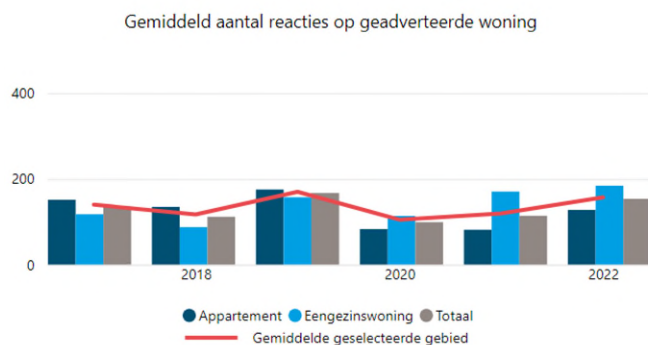
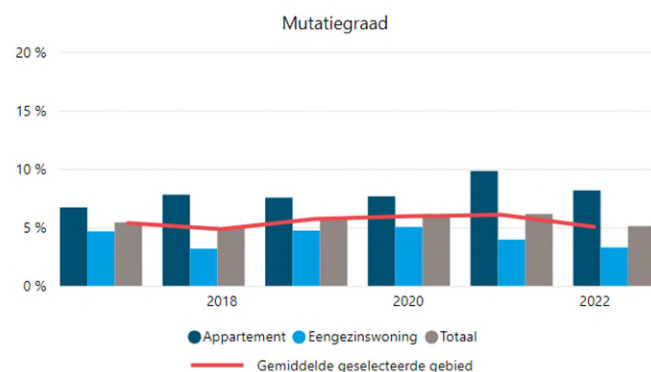
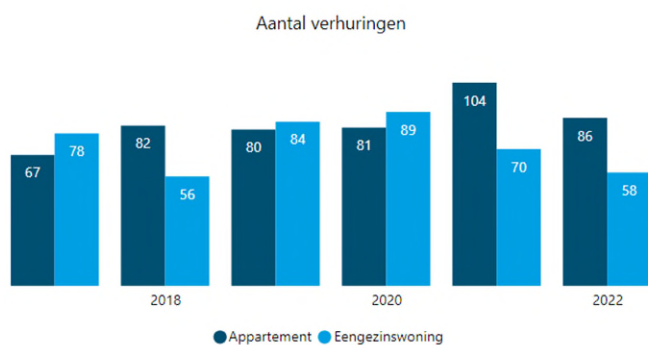
Te weinig betaalbaar aanbod

De woonsituatie en woonwensen van onze inwoners lopen uiteen, maar **allemaal maken ze zich zorgen over de beschikbaarheid van betaalbare woningen**. Voor henzelf, maar ook voor hun familie en vrienden. Dit horen we terug in gesprekken en lezen we in lokale en regionale media. Hoewel er met name in Westervoort al veel betaalbare woningen staan, is er onvoldoende doorstroming om de beschikbare betaalbare woningen vrij te spelen voor starters.

Die zorgen zien we terug in bijvoorbeeld de cijfers over sociale huur (corporatiebezit). Het aantal verhuringen daalt, het aantal ingeschreven woningzoekenden stijgt. En als gevolg daarvan neemt het aantal reacties per woning toe en **neemt de slaagkans af**.



Bron: woningmarktmonitor GMR, gemeente Westervoort



Bron: woningmarktmonitor GMR, gemeente Duiven

Ook in de koop is het lastig. Voor een eenverdiener met een modaal inkomen is het maximale leenbedrag ongeveer € 196.000^{***}. Voor dat bedrag staan er in onze gemeenten geen woningen te koop¹. Voor modale tweeverdieners is ongeveer € 335.000^{***}, - het maximale leenbedrag, waarvan er in onze gemeenten 19 te koop staan (verdeling tussen beide gemeente is ongeveer gelijk en betreft een momentopname). Dat terwijl wel meer dan 80% van de woningen in Westervoort hebben een WOZ-waarde onder de € 350.000,- euro. In Duiven gaat dat om circa 38%*.

Het is dus niet zo verrassend dat de inwoners van onze gemeenten het **bouwen van meer betaalbare woningen** in zowel de koop als de huur noemen als belangrijkste maatregel^{**}.

¹ Funda, begin april 2024

* gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarde 2023 (peildatum 2022)

** op basis van woonbehoefte onderzoeken i.h.k.v. van de opgestelde woonvisies Duiven en Westervoort

*** op basis van CPB inkomenscijfers en Rabobank hypotheektool

Empty-nesters: redenen om niet te verhuizen

Naast woningzoekenden zijn er ook inwoners die geen concrete verhuisplannen hebben. Vaak zijn dit empty-nesters (fase waarin ouders zitten waarvan hun kinderen uit huis zijn) die meestal prettig en redelijk betaalbaar wonen, zij kiezen ervoor te blijven wonen in hun huidige woning. Een deel van hen wenst een kleinere woning. Uit het woonbehoefte onderzoek weten we dat circa 43% van de respondenten (ouder dan 65) een verhuishwens binnen vijf jaar heeft.

De groep die geen concrete verhuisplannen heeft, hebben meerdere **redenen om níet te verhuizen**:

- Mensen zijn gehecht aan hun woning en buurt, waar ze vaak al lang wonen;
- Ze gaan 'meer betalen voor minder woning', of hebben dat gevoel. De kosten van verhuizen komen daar nog bij. Ook lopen ze soms aan tegen (wettelijke) beperkingen voor financieringsmogelijkheden;
- Het aanbod in bestaande - of nieuwbouw is vaak niet aantrekkelijk genoeg: te weinig kamers ('de kleinkinderen moeten wel kunnen logeren') of een te sobere buitenruimte ('we willen met z'n vieren kunnen eten op het balkon');
- Ze zien op tegen het gedoe en geregeld van verhuizen, of kunnen het niet goed overzien;
- Ze weten (digitaal) het aanbod in huur of koop niet altijd te vinden, waardoor ze achter het net dreigen te vissen. En bij nieuwbouw geldt dat veel senioren het moeilijk vinden een goed beeld van de woning te krijgen enkel op basis van tekeningen en plattegronden;

Redenen genoeg voor veel empty-nesters om te blijven zitten waar ze zitten. Het gevolg is echter dat er maar weinig woningen vrijkomen: zowel in de huur- als in de koopmarkt. De druk om vooral te betaalbaar gaan bouwen voor starters en gezinnen die niet aan hun trekken komen neemt dus begrijpelijkerwijs toe.

Conclusie: we moeten de inwoners (naast het creëren van nieuw passend aanbod) informeren over wat er allemaal al kan en ze daar enthousiast voor zien te maken.

Ook nieuwbouw benutten met lange verhuisketens

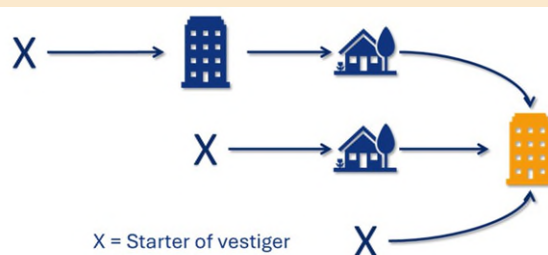
Ook – **juist** – als het niet lukt om zo snel en veel te bouwen als we willen, moeten we zorgen dat we de woningen die we wél bouwen maximaal benutten om zoveel mogelijk mensen daarvan te laten profiteren. Oftewel: we willen **zo lang mogelijke verhuisketens** creëren.

Hoe werken verhuisketens?

Een verhuisketen begint bij een woning die beschikbaar komt door nieuwbouw, iemand die vanuit Duiven, Groessen, Loo of Westervoort naar elders vertrekt, of door overlijden.

Wanneer er direct een starter (of vestiger van buiten) in die woning komt wonen is de verhuisketenlengte 1. Dat is fijn voor de starter, maar verder profiteert er niemand. Wanneer een doorstromer de woning betreft, en een starter de achtergelaten woning gaat bewonen is de lengte 2, waarbij er dus twee huishoudens profiteren – enzovoort. Hoe langer de verhuisketen, des te meer mensen een stap kunnen zetten in hun wooncarrière.

Het is belangrijk om te beseffen dat aan het eind van de keten altijd, per definitie een starter of vestiger staat. Anders gezegd: **meer doorstromers helpen gaat niet ten koste van starters**, maar zorgt dat meer mensen kunnen verhuizen, inclusief de starter.



Conclusie: we moeten naar het bouwprogramma kijken om waar mogelijk het woningaanbod nog aantrekkelijker te maken voor doorstromers. Maar bovenal moeten we de potentiële doorstromers zien te vinden, hen te informeren, verleiden en helpen om te verhuizen als ze dat willen. Op die manier kunnen we meer huishoudens helpen.

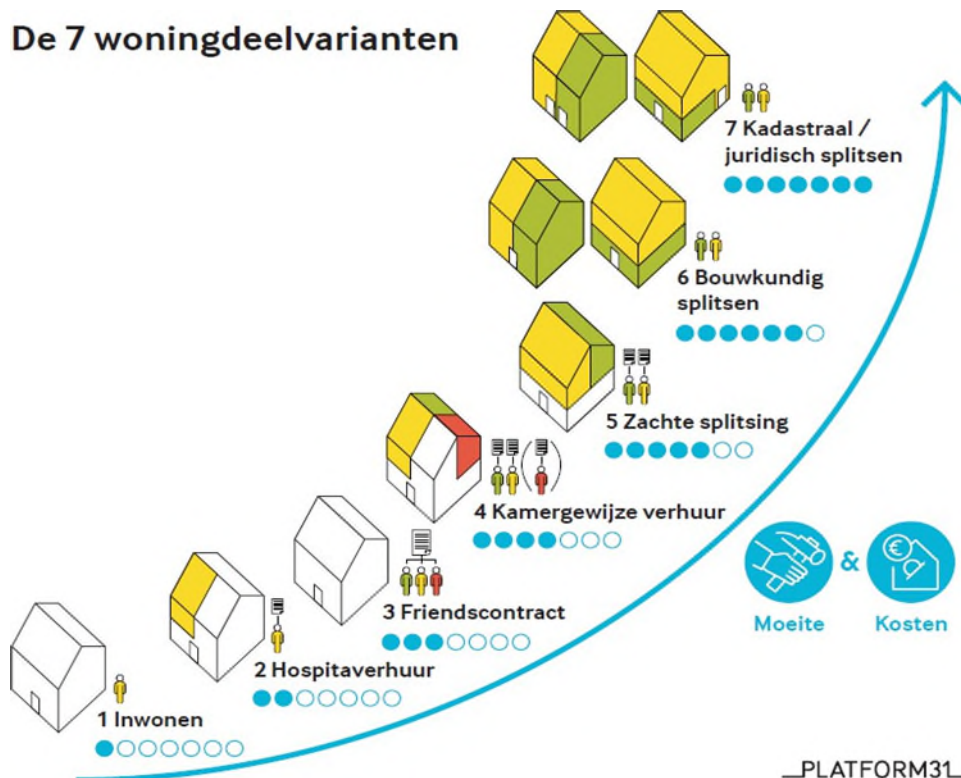
Dat gaat echter niet vanzelf en daar is het pakket maatregelen dus op gericht.

3 Actiepakket Benutten

Ondanks het feit dat er een grote krapte heerst op de woningmarkt, is circa 85% van het totaal aantal benodigde woningen in Nederland al aanwezig. Dit heeft het woongedrag van onze inwoners al gevormd. Onze inwoners zijn gesteld op de ruimte in en om het huis. Aanvragen voor bijvoorbeeld woningsplitsing zien we dan ook weinig*. Waar het uiteindelijk om gaat is om huishoudens aan een passende woning helpen, beleid hiervoor moet voorzien in een concrete behoefte.

Er zijn verschillende manieren om de bestaande woningvoorraad te benutten, van inwonen en hospitaverhuur tot juridische splitsing. Platform31 heeft zeven woningdeelvarianten op een rij gezet³, in oplopende volgorde van kosten en moeite.

7 varianten van woningdelen (Platform31)



Werken vanuit behoefte is een belangrijke pijler voor het creëren van beleidsruimte. Met onder andere de uitkomsten uit het woonbehoefteonderzoek in het kader van de woonvisie 2021 onderzoeken we of en zo ja welke van de bovenstaande varianten toepasbaar zijn.

* op basis van input team VTH

Naast de zeven varianten zoals hierboven beschreven evalueren en herijken we ook de bestaande beleidsregels en geven we invulling aan het onderzoek naar aanleiding van een motie:

- Woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen' 2020
- Beleidsregel alternatieve woonvormen, gemeente Duiven 2023 (generiek).
- Motie Woonvisie Westervoort 2021-2030, onderdeel crisis- en herstelwet

Want naast de woningvoorraad kunnen er ook kansen liggen op de kavels van de bestaande woningvoorraad. Onderstaande shortlist geeft inzicht in welke mogelijkheden er nu reeds zijn voor de bestaande voorraad en bestaande kavels.

	Alternatieve woonvormen	Voorliggende doelgroep	Huidig beleid	Opmerkingen
Bestaande woning				
1	Inwoners	Jong volwassenen, studenten	Zolang er een duurzaam huishouden wordt gevoerd is dit mogelijk binnen de bestaande 'bevroren' bestemmingsplannen	Weinig tot geen signalen vanuit inwoners waaruit blijkt dat beleid/verruiming van beleid noodzakelijk is. Laagdrempelig, handhaving en controle arbeidsintensief
2	Hospitaverhuur	Jong volwassenen, studenten	Uitgesloten binnen 'bevroren' bestemmingsplan	Weinig tot geen signalen vanuit inwoners waaruit blijkt dat beleid/verruiming van beleid noodzakelijk is. Laagdrempelig, handhaving en controle arbeidsintensief
3	Friendscontracten	Jong volwassenen, studenten	Uitgesloten binnen 'bevroren' bestemmingsplan	Verhuren van een woning aan alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract. Heeft invloed op leefbaarheid en openbare ruimte.
4	Kamergewijze verhuur	Jong volwassenen, studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekers	Geen ruimte binnen huidig beleid/bestemmingsplan APV: exploitatievergunning vanaf 3 kamers	Verhuring aan twee of meer alleenstaanden met afzonderlijke huurcontracten. Heeft (mogelijk) invloed op leefbaarheid en openbare ruimte.
5	Zachte splitsing	Jong volwassenen, studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekers	Uitgesloten binnen 'bevroren' bestemmingsplan	Zoals kamergewijze verhuur echter dan met kleine aanpassingen zoals eigen sanitair voor de individuele huurder. Heeft invloed op leefbaarheid en openbare ruimte.
6	Bouwkundig splitsen	Jong volwassenen, studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekers	Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen.	Verbouw woonhuis tot twee of meer zelfstandige eenheden. Heeft invloed op leefbaarheid en openbare ruimte.
7	Kadastraal/juridisch splitsen (bijv. optoppen)	Jong volwassenen, spoedzoekers, senioren	Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen.	Zoals bouwkundig splitsen maar met notariële acties. Heeft invloed op leefbaarheid en openbare ruimte.
Bestaande kavel				
	Toestaan van het permanent plaatsen van extra woning(en) op het kavel, naast de bestaande woning.	gezinnen, jong volwassenen, senioren	Initiatiefvoorstel Beleidsregel alternatieve woonvormen gemeente Duiven. Geen mogelijkheden binnen huidig beleid in de gemeente Westervoort	Verdichting, intensiever gebruik van bestaande woonkavels kan gevolgen hebben fysieke leefomgeving. Extra woningen hebben invloed op fysieke leefomgeving. Brede afweging voor extra beleidsruimte zeer noodzakelijk

	Toestaan van tijdelijke woningen op bestaande 'woon'kavel (mantelwoning, generatie woning, pre mantelzorgwoning)	senioren, gezinnen	Initiatiefvoorstel Beleidsregel alternatieve woonvormen gemeente Duiven. Geen mogelijkheden binnen huidig beleid in de gemeente Westervoort	Langer zelfstandig wonen is de norm. Voorlopers op mantelzorgwoningen zijn vanuit inwoners wenselijk.
B i j	Toestaan van tijdelijke woningen mantelzorgwoningen op het kavel naast bestaande woning	senioren, gezinnen	landelijke regelgeving. In principe vergunningsvrij. Na mantelzorgverklaring moet woning voldoen aan besluit bouwwerken leefomgeving.	Onderzoek naar verruiming van kaders om ook voorafgaand aan mantelzorg, ook mogelijkheden te faciliteren is wenselijk

het overzicht hiervoor moet worden opgemerkt dat elke beleidsverruiming ambtelijke capaciteit kost. Deze capaciteit is noodzakelijk omdat binnen de huidige bestemming de meeste opties niet mogelijk zijn. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is het instellen van een parapluplan of facetbestemmingsplan niet mogelijk. Het definitieve omgevingsplan voor de gemeenten Duiven en Westervoort is nog niet opgesteld. Tot het onderzoek naar de beleidsverruiming behoort dus ook de mogelijkheid om onder het regiem van de omgevingswet de mogelijke verruiming planologisch vast te leggen. Mocht planologische vastlegging onwenselijk zijn, zal een nieuwe aanvraag begeleidt moeten worden via een BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit).

De bovenstaande thema's hebben geleid tot de volgende uit te werken acties.

1. 'Beter benutten' beleid op orde

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad betekent dat we onze kernen intensiever gaan gebruiken. Dat is een mogelijkheid, maar de woonkwaliteit moet wel op peil blijven. Dit kan spanningen veroorzaken met een intensiever ruimtegebruik.

We zetten daarom op een rij waar spanning zit tussen deze regels en het beter benutten van de woningvoorraad. Dit heeft als doel om bewoners zo duidelijk mogelijk te maken wat wel en niet kan. Maar het laat ook zien waar het nodig is **beleid** te **vernieuwen** of te **versoepelen**.

De belangrijkste terreinen waar dat gebeurt zijn:

Leefbaarheid: in sommige buurten kan het intensiveren of toevoegen van (nog meer) woningen de druk op de leefbaarheid te groot maken. Dat kan dus niet onbeperkt en overal. Daarom zien we bijvoorbeeld toe op illegale woningsplitsing;

Fiets- en autoparkeren: extra woonruimte brengt extra druk op parkeerruimte met zich mee, zowel voor auto's als fietsen. Daar is niet altijd de ruimte voor;

Woningkwaliteit: gesplitste woningen of kavels (waarop nieuwe woningen komen) moeten blijven voldoen aan kwaliteitseisen, zoals een minimale woonoppervlakte, bergruimte en

Eindproduct:

Een onderzoek naar de invoering van bovenstaande mogelijkheden voor Duiven en Westervoort met een concreet beleidsvoorstel (2 documenten) "Beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels 2024". Met daarin vervlochten:

- Herijking Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen' 2020
- Beleidsregel alternatieve woonvormen, gemeente Duiven 2023 (generiek)

Tevens zijn hierin opgenomen de uitgangspunten en kaders die de gemeente hanteert bij het beoordelen van een BOPA of OPA, zolang deze bijdragen aan het optimaal benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels.



2. Loket voor alle vragen over benutten:

Om meer bekendheid te creëren over de mogelijkheden is een eerste stap een informatiepaneel: een website waar **alle mogelijkheden duidelijk op een rij** staan. En waar mensen een antwoord op de meest gestelde vragen. Denk aan vragen als:

- Mag ik mijn woning in deze wijk splitsen en welke regels gelden er dan?
- Wat is het verschil als ik mijn zolderverdieping als hospita aan een student verhuur of aan mijn inwonende nichtje? Wat als het niet klikt?
- Wat gebeurt er met mijn uitkering als ik ga samenwonen? Wat zijn financieel de verschillen?
- Wat is er nodig om de ruimte boven mijn winkelpand als woning te gaan verhuren?
- Wij willen van woning ruilen. Ga ik meer huren betalen of kan ik het huurcontract overnemen?

Voor de vragen waar bewoners niet meteen antwoord op vinden kunnen ze terecht via de mail, de telefoon, op het gemeentehuis of bij hun corporatie.

4 Actiepakket verhuizen: de rode loper uit

Doorstroming kan een gunstig effect hebben op de kansen voor starters. Daarom gaan we het potentiële doorstromers **zo aantrekkelijk mogelijk maken om de stap te zetten te verhuizen**. Alle typen bezwaren en drempels die mensen ondervinden om te verhuizen komen daarbij aan bod: de behoefte aan persoonlijke hulp en ondersteuning, de financiële kant, aantrekkelijk aanbod, goed inzicht in dat aanbod, en de slaagkans daarop.



Info en persoonlijke begeleiding

Voorals oudere huishoudens zien soms enorm op tegen verhuizen en kunnen het moeilijk overzien. Ook als ze eigenlijk het belang en de voordelen er wel van inzien. Een **persoonlijke benadering** is dan cruciaal en daarom zetten we doorstroomcoaches in. De doorstroomcoaches staan niet voor niets bovenaan, want uit ervaring kunnen we zeggen dat het proces vaak bij hen begint: de bewustwording, het laten zien van de mogelijkheden en voordelen en het wegnemen van koudwatervrees. Dat levert vaak ook de zeer belangrijke mond-tot-mondreclame op bij buurtbewoners.

3. Doorstroomcoach corporaties en in koop

Door doorstroomcoaches gericht in te zetten, kunnen we onze inwoners persoonlijk helpen bij het hele proces van oriënteren, zoeken en uiteindelijk eventueel verhuizen. Zij kunnen potentiële doorstromers het huidige en toekomstige aanbod laten zien, voorrang of een informatievoorsprong bieden, en de financiële implicaties laten zien. In het kader van de prestatieafspraken en de bijbehorende uitvoeringsagenda gaan we met corporaties in gesprek om de doorstroomcoaches vorm en inhoud te geven. Waar mogelijk onderzoeken we of we dit regionaal, in pilotvorm, voor 1 jaar kunnen oppakken. We gaan er vanuit dat doorstroomcoaches resultaat boeken als ze een goede combinatie van maatregelen kunnen aanbieden.



Aantrekkelijk bouwen voor doorstromers

4. Bouwen met doorstroomkwaliteit

Om potentiële doorstromers te verleiden moeten de nieuwe woning en woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn om te concurreren met het alternatief: zittenblijven in de huidige woning. Dat betekent bijvoorbeeld dat de nieuwbouw wel kleiner mag zijn, maar niet té klein (vaak wensen doorstromers minimaal drie kamers) en met een goede buitenruimte. Zonder dit in harde regels en eisen te gieten zijn dit aandachtspunten waar we in het toekomstige bouwprogramma steeds samen naar moeten kijken.

De ambitie is om een verscheidenheid aan woonconcepten te realiseren die aansluiten bij de groeiende behoefte om bepaalde onderdelen van het wonen gemeenschappelijk of geclusterd op te lossen. Denk aan een gezamenlijke tuin, een ontmoetingsruimte, een ruimte voor het bieden van zorg of een gedeelde berging voor (tuin)gereedschap. Dat kan op allerlei manieren. Hierdoor ontstaat wederkerigheid die een kans biedt om ontwikkelingen in de wijk mogelijk te maken, doordat senioren elkaar kunnen ondersteunen.



Aanbod beter in beeld

5. Aankomend aanbod

We gaan met makelaars in gesprek om te onderzoeken of we aanbod voor doorstromers (gericht op 55+) eerder in beeld kunnen brengen. Dit doen we vanuit de gedachte dat hier voordelen mee te behalen zijn: ten eerste hebben potentiële doorstromers – zichzelf of hun doorstroomcoach – beter en eerder inzicht in het aanbod. Ten tweede krijgen doorstromers met eigen woning beter gevoel ‘wat hun woning doet op de markt’. Beide kunnen meer duidelijkheid en vertrouwen bieden bij het zoeken naar een volgende woning. De doorstroomcoach helpt ze daar natuurlijk bij. Ook leggen we uiteraard de link met de website.



Informatievoorsprong voor doorstromers

Met name bij hoge druk op de woningmarkt is het zaak er op tijd bij te zijn en ‘toe te slaan’ als de kans zich voordoet. Door doorstromers (met name 55+ers) op tijd te informeren en bewust te maken, helpt voorrang geven aan doorstromers om sneller te verhuizen. Zo verkleinen we het risico dat mooie doorstroomkansen gemist worden.

6. Informatievoorsprong nieuwbouw koop voor doorstromers

We willen doorstromers waar mogelijk een informatievoorsprong geven op koopwoningen in de nieuwbouw, met name als ze een ruimere woning achterlaten. De voorsprong kan zowel voor doorstromers uit een huurwoning als voor woningeigenaren gelden.

We doen dat niet met een standaard regel of verplichting, maar per project gaan gemeente, ontwikkelaars, makelaars in gesprek op welke manier en in welke mate we doorstromers kunnen helpen. Dat kan bijvoorbeeld door de marketing op deze groep te richten.

De doorstroomcoach kan hier – naast makelaars – een belangrijke rol spelen door vraag (potentiële doorstromers) en aanbod snel en passend bij elkaar te brengen.

7. Van Groot naar Beter sociale huur

Vanuit de prestatieafspraken met de corporaties gaan we in gesprek om doorstromers die een ruime woning met vier of meer kamers achterlaten, voorrang kunnen geven op kleinere woningen van maximaal drie kamers. Op die manier komen aantrekkelijke

doorstroomwoningen eerder in het bereik, wat de kans op verhuizen vergroot. In welke mate we voorrang gaan geven aan doorstromen werken we uit op maat voor Duiven en Westervoort en passend voor elke corporatie.

Wat blijven we ook doen?

We beginnen niet op nul: ook het huidige beleid richt zich al op het vergroten van het betaalbare aanbod en dat blijven we ook doen. Denk aan maatregelen als:

- **Betaalbaar bouwen:** conform de woondeal is 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar;
- **Woningsplitsing** is al onder voorwaarden mogelijk;
- Er geldt al een **zelfbewoningsplicht** en **anti-speculatiebeding** in de betaalbare nieuwbouw
- **Woningruil** is al mogelijk bij de corporaties.
- **Doelgroepenverordening** in Duiven en de **Huisvestingsverordening** in Duiven en Westervoort.