

VOORJAARSBIJEENKOMST WOON GANGMAKERS op 11 juni 2025

DOORSTROMING

Op woensdag 11 juni vond in Podium Victorie in Alkmaar de voorjaarsbijeenkomst plaats van de Woon Gangmakers in de Regio Alkmaar. Het thema was doorstroming. Centraal stonden de resultaten van een onderzoek en enquête naar de verhuisketens en woonwensen in de regio. Woon Gangmakers heeft deze laten uitvoeren door ABF Research. Uit het onderzoek blijkt dat het hoogste doorstroomrendement valt te behalen met nieuwbouw voor senioren. Het is dan wel van belang rekening te houden met hun specifieke woonwensen. Het onderzoek van ABF biedt daarvoor aanknopingspunten. De voorjaarsbijeenkomst werd geleid door Monique Stam, voorzitter van de Kopgroep van de Woon Gangmakers.

Stand van zaken

De bijeenkomst werd geopend met informatie vanuit de overheden: Rijk, provincie en gemeente. Jelle Beemsterboer, gedeputeerde voor onder meer Wonen van de provincie Noord-Holland, zei vanuit het perspectief van de woningbouw blij te zijn dat het kabinet is gevallen. Meteen daarop is namelijk het plan voor huurbevrozing ingetrokken. Woningcorporaties kunnen nu weer blijven investeren in de nieuwbouw van sociale huurwoningen. 'De corporaties hadden zich al teruggetrokken uit de versnellingsstafels, omdat ze niks meer konden bouwen. Ik zie ze graag weer aan die tafels terugkeren. Ik roep daarnaast alle gemeenten op middelen aan te vragen uit de WoKT-subsidie (Woningbouw op Korte Termijn). Dat kan nog tot en met 31 augustus.'

Over het thema van de bijeenkomst zei de gedeputeerde dat er meer woningen moeten worden gebouwd voor het fors groeiende aantal een- en tweepersoonshuishoudens. 'Dat zijn zowel jongeren als ouderen, waarvan de kinderen uit huis zijn. Zij willen kleiner gaan wonen, maar daarvoor is er te weinig aanbod. Door voor hen te bouwen, kan de doorstroming op gang komen. Bouwen voor doorstroming is dus belangrijk, maar bouwen op zich is nog veel belangrijker.'



De bijeenkomst was ook de gelegenheid voor Lars Ruiter om zich voor te stellen als de nieuwe wethouder van onder meer Wonen in de gemeente Alkmaar. Ruiter wil toe naar een meer sturende rol van de gemeente op woongebied. 'Dat kan door een actievere inzet van het voorkeursrecht, maar ook van onteigening om woningbouw op grotere locaties mogelijk te maken. We werken nu aan een nieuwe Woonvisie, die volgens plan in de gemeenteraadsvergadering van oktober wordt behandeld. We zijn in gesprek met onder meer de corporaties over de invulling van deze visie.'

Ook Daniëlle van Lier, coördinerend regiomanager voor Noord-Holland en Flevoland bij de Directie Realisatie Woningbouw van het ministerie van VRO, riep gemeenten op aan de slag te gaan met het aanvragen van WoKT-middelen. Deze zijn speciaal bedoeld voor projecten die niet in aanmerking komen voor de middelen voor grootschalige woningbouwlocaties. Daarnaast wees ze op de net verschenen concept-eindrapportage STOER, over het schrappen van overbodige en tegenstrijdige regels ten behoeve van het versnellen van de woningbouw. Het rapport zal nog voor de zomer aan het kabinet worden overgedragen.



Terugkoppeling

Monique Stam vertelde wat de Woon Gangmakers sinds de vorige bijeenkomst najaar 2024 hebben gedaan:

- er is een workshop georganiseerd over zaken die marktpartijen kunnen overnemen van gemeenten. Vanuit deze workshop is ook een advies gekomen over de rol van het welstandstoezicht, dat is doorgespeeld naar de adviesgroep STOER;
- er is een standaard anterieure overeenkomst opgesteld, die in hoofdlijnen al werd toegepast in Alkmaar en Dijk en Waard. Ook andere gemeenten kunnen daar nu gebruik van maken;
- er wordt gewerkt aan een Publiek Private Monitor. Het dashboard is klaar; er worden nu procesafspraken gemaakt die moeten garanderen dat alle gegevens steeds actueel blijven zonder dat dit veel ambtelijke capaciteit kost;
- het komend half jaar staan op het programma: parallel plannen (wat is het en hoe gaan we het doen?), parkeren en het organiseren van een verkiezingsdebat samen met Bouwend Nederland.

Verhuisketens

Woon Gangmakers heeft door ABF Research onderzoek laten doen naar de mogelijkheden voor doorstroming op de regionale woningmarkt. De vraag was: hoe krijgen we de woningmarkt in beweging, met een focus op ouderen (55 jaar en ouder)? Berry Blijie van ABF Research presenteerde de belangrijkste resultaten van het onderzoek, waarvan het eindrapport deze zomer moet verschijnen. ABF Research onderzocht twee zaken: welke nieuwbouw levert de meeste doorstroming op, en welke nieuwbouwwoningen kunnen ouderen daadwerkelijk verleiden te verhuizen?



Doorstroming komt tot stand als een nieuwbouwwoning tot een verhuisketen leidt. Idealiter bestaat die volgens Blijie uit drie schakels. Schakel 1 is een ouder echtpaar dat verhuist naar een nieuwbouwappartement. Het echtpaar laat een koopeengezinswoning achter die wordt betrokken door een gezin met kinderen (schakel 2). Dit gezin laat een huurappartement achter, dat vervolgens wordt bewoond door een starter op de woningmarkt (schakel 3). Met één nieuwbouwwoning help je zo

drie huishoudens aan een woning. Dat levert een doorstroomrendement op van 2. ABF Research heeft op basis van CBS-gegevens onderzocht in hoeverre de verhuisketens in de regio Alkmaar in de periode 2016-2023 aan dit ideaalbeeld voldoen. Uit de gegevens blijkt dat de nieuwbouw in Alkmaar een rendement opleverde van iets meer dan 1: met 1.000 nieuwbouwwoningen werden 1.033 woningen vrijgespeeld via doorstroming. Uitgesplitst naar segmenten genereren koopwoningen in het algemeen aanmerkelijk meer doorstroomaanbod dan huurwoningen. Daarbij geldt: hoe duurder en groter de koopwoning, hoe langer de verhuisketen, hoe groter het doorstroomaanbod.

ABF Research onderzocht ook de verhuisketens die ontstaan bij nieuwbouwwoningen waarnaar senioren verhuisd zijn. Bij die woningen is het doorstroomrendement hoger. Per nieuwbouwwoning komen dan ongeveer 1,3 woningen vrij. Dit bevestigt de hypothese dat je meer woningzoekenden bedient als je bouwt voor senioren. Maar wat voor woningen speel je dan vrij? Vuistregel is dat het segment waarin je bouwt, ook het segment is waarin je een woning vrijspeelt. Bouw je een koopwoning,

dan bestaat twee derde tot driekwart van de vrijgespeelde woningen in de keten daarachter ook uit koopwoningen. Net zo goed komen na de nieuwbouw van corporatiehuurwoningen vooral corporatiehuurwoningen vrij. Dit betekent dat het in een verhuisketen dus moeilijk is de overstap te maken van sociale huur naar koop. Nieuwbouw van koopwoningen leidt dus nauwelijks tot het vrijspelen van corporatiehuurwoningen. Zoom je nog verder in op de koopwoningen, dan blijkt: hoe duurder de nieuwbouwwoning, hoe duurder de woningen die in de keten vrijkomen.

Woonwensen

ABF Research onderzocht ook hoe ouderen willen wonen. En hoe je ouderen verleidt te verhuizen, in een situatie dat hun bestaande woning nog een hoge kwaliteit heeft en de drempel om te verhuizen dus hoog is. Hiervoor zette ABF Research een enquête uit, waarbij de respondenten werd gevraagd een keuze te maken tussen twee nieuwbouwwoningen met verschillende kenmerken. Ook moesten zij aangeven of ze hun bestaande woning voor de voorgelegde nieuwbouwwoningen zouden willen verlaten. Enkele resultaten:

- de prijs van de nieuwe woning is belangrijk, maar dit geldt niet voor alle doelgroepen even sterk. Sommige doelgroepen zijn hier minder gevoelig voor, omdat ze een hoger inkomen of meer overwaarde hebben in de bestaande woning;
- er is in het algemeen een voorkeur voor een huurwoning. Voor ouderen is dit een mogelijkheid de overwaarde van hun eigen woning te verzilveren. Een huurwoning vergt ook minder onderhoud en gaat vaak gepaard met service;
- twee- en driekamerwoningen zijn ongeveer even aantrekkelijk, maar beide zijn veel aantrekkelijker dan een eenkamerwoning;
- 'normale woningen' zijn voor 55-plussers niet aantrekkelijk om naar te verhuizen. De overige geschiktheidscategorieën – nultredenwoning, aangepaste woning en woning met zorg – zijn aantrekkelijker;
- men verhuist het liefst binnen de eigen wijk. Een andere wijk is ook nog wel acceptabel, maar verhuizen naar een andere gemeente zien de meeste 55-plussers niet zitten;
- het woningtype speelt een minder doorslaggevende rol in de keuzes van respondenten, maar er zijn wel verschillen. Een rijwoning wordt als minder aantrekkelijk gezien dan een appartement of gelijkvloerse bungalow;
- evenmin doorslaggevend is de woonomgeving, al vinden 55-plussers een drukke woonomgeving gemiddeld wat minder aantrekkelijk.

ABF Research keek ook naar het verschil in woonwensen naar leeftijdsklassen, waarbij onderscheid werd gemaakt tussen mensen tussen 55 en 67 jaar, en mensen van 67 jaar en ouder. De grootste verschillen:

- de geschiktheid van de woning: de groep 55-67 wil nog niets weten van verhuizen naar een woning met zorg. Dat wordt zelfs negatief beoordeeld. 67-plussers vinden een woning met zorg juist wel prettig;
- bij de 67-plussers wordt de prijsklasse van de woning minder belangrijk, waarschijnlijk door de doorgaans hoge overwaarde op de bestaande woning;
- er is zeker bij de oudere groep een sterke voorkeur voor huren, wellicht ook omdat men onvoldoende bekend is met de mogelijkheden van een nieuwe hypotheek;
- 67-plussers zijn meer dan de jongere groep bereid ook naar een andere wijk te verhuizen;
- de groep tot 67 jaar wil qua luxe en ruimte nog wel een stap omhoog zetten; de 67-plussers hebben een sterke voorkeur voor een appartement, als laatste verhuizing die ze nog willen doormaken.



Conclusies

De belangrijkste lessen uit het onderzoek zijn volgens Blijie:

- voor 14% van de oudere huishoudens van begin zestig is een gelijkvloerse nieuwbouwwoning een reden om te verhuizen. Door het juiste product aan te bieden, worden dat er meer. Dan verhuist ongeveer een kwart;
- nieuwbouw voor senioren biedt dus goede kansen voor doorstroming. Door nieuwbouw worden zij op een geschikt moment aan een passende woning geholpen. Woonvormen voor ouderen hebben in het algemeen ook minder ruimte nodig. En er is onder ouderen ook veel vraag naar een nieuwe woning;
- jongere ouderen zijn nog meer gericht op ruimere woonconcepten; de ouderen wonen liever compact, al dan niet met zorg. Beide groepen hechten veel waarde aan minimaal twee slaapkamers.

Blijie sloot af met de constatering dat het relatief hoge doorstroomrendement van bouwen voor senioren niet betekent dat je niet meer moet bouwen voor andere doelgroepen. 'Er is ook nog de woningbehoefte aan de onderkant van de markt, bij migranten, starters en mensen die na bijvoorbeeld een scheiding snel een huis nodig hebben. Ook voor die groepen moet je bouwen. En vergeet verder ook niet dat er nog steeds nieuwe gezinnen worden gevormd; die hebben ook behoefte aan een huis met tuin.'

Campagne 'Passend wonen'

Na de pauze gaf Krista Walter, bestuurder van Kennemer Wonen en lid van de Kopgroep van de Woon Gangmakers, een presentatie over de campagne 'Passend Wonen'. Dit is een initiatief van SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland), een samenwerkingsverband van Woonwaard, Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonstichting Langedijk, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland.

De campagne – die is opgezet in samenwerking met de huurdersorganisaties, gemeenten en welzijns- en zorgorganisaties – wil bij ouderen bewustwording creëren om tijdig te gaan nadenken over de volgende stap in hun wooncarrière. 'De overheid stimuleert ouderen zo lang mogelijk thuis te blijven wonen', aldus Walter. 'Dat betekent voor veel ouderen blijven wonen in de woning waar men woont. Terwijl op latere leeftijd een andere woning waarschijnlijk veel passender is. We zien ook dat als ouderen op tijd verhuizen, ze van hun nieuwe huis ook een nieuw thuis kunnen maken. Het besef dat je hierin de regie kunt pakken, in plaats van daartoe gedwongen te worden door een val of het wegvallen van je partner, heeft ons doen besluiten half april de campagne te starten.'

De bedoeling is dat mensen zich opnieuw inschrijven als woningzoekende bij SVNK. De gemiddelde wachttijd op een nieuwe sociale huurwoning van 9 à 10 jaar maakt het des te belangrijker dat tijdig te doen. De doelgroep hierbij zijn vitale ouderen (55-plussers), omdat die nog jong genoeg zijn om van hun nieuwe woonplek een thuis te maken.'



De campagne (zie www.svnk.nl/woontoekomst) heeft succes; het aantal inschrijvingen van senioren neemt fors toe. Aanvullend hebben de corporaties ook een pakket passend wonen gevormd. Mensen krijgen als ze verhuizen één maandhuur korting. Ook krijgen ze klusbonnen en kunnen ze, nog vóór ze hun huurcontract opzeggen, een voor-voorcontrole van de woning aanvragen. Daardoor krijgen ze al vroeg informatie over hoe ze de woning moeten achterlaten. Daardoor kunnen ze zich alvast voorbereiden op de mogelijke verhuizing later. Verder is ook de huisvestings-verordening aangepast, waardoor er per nieuwbouwproject meer ruimte is gekomen voor maatwerk c.q. afspraken over doorstroming.

Walter sloot af met enkele suggesties voor de regio:

- gemeenten zouden de woonvisie en woonzorgvisie, met daarin verankerd het volkshuisvestingsprogramma, goed in beeld moeten hebben en de randvoorwaarden voor huisvesting goed moeten regelen;
- ontwikkelaars zouden zich moeten richten op nieuwe woonconcepten, zowel in de koop als (midden)huur;
- zorg- en welzijnsorganisaties kunnen de bewustwording bij ouderen meer aanwakken, zodat ze zich inderdaad bijtijds inschrijven als woningzoekende.

Doorstroming in de praktijk

Alex Huges hield de laatste pitch van de middag. Hij is algemeen directeur van de Segesta Groep en eveneens lid van de Kopgroep van de Woon Gangmakers. Segesta is een in Alkmaar gevestigde en gewortelde ontwikkelende belegger. De belegger heeft verspreid over Nederland momenteel een kleine 1.200 woningen in exploitatie, waarvan 800 zelf ontwikkeld. Het zwaartepunt van de portefeuille ligt in Alkmaar en Heerhugowaard; 80% is betaalbaar en heeft een sociale of middenhuur. In de pijplijn zitten 1.200 nog te bouwen woningen. Segesta wil over tien jaar 2.500 woningen in portefeuille hebben. Het bedrijf streeft naar veel variatie in de nieuwbouwcomplexen, zowel qua huurklasse als woningtype. 'Zo ontstaat een prettige woonomgeving waarbij doelgroepen elkaar versterken', aldus Huges. 'Door menging ontstaan ook verschillen in doorstroming. Kleine woningen hebben een hogere omloopsnelheid dan grote. Vandaar de differentiatie; met alleen kleine woningen ontstaat een doorgangshuis, met alleen grote woningen veroudert de bevolking van het complex te sterk.'



Huges liet aan de hand van enkele Segesta-projecten zien hoe doorstroming in de praktijk kan werken.

- De Premier in Purmerend: vier jaar geleden opgeleverd met 62 huurwoningen met een huur tussen € 950 en € 1.450 per maand. Van de bewoners is 80% een *empty nester*, die in Purmerend een grondgebonden koopeengezinswoning achterliet.
- De Bever in Heerhugowaard: in 2018 opgeleverd met 78 huurwoningen, waarvan 60 sociaal en 18 met een middenhuur. De woningen zijn vooral betrokken door jongeren en gescheiden mensen, en nauwelijks door mensen die een koopeengezinswoning achterlieten. Ook senioren tonen weinig belangstelling, waarschijnlijk omdat er in de buurt te weinig voorzieningen zijn.
- Het Kadastergebouw in Alkmaar: 88 huurwoningen in 26 verschillende types, van 30 tot ruim 100 m², met huren van € 500 tot ruim € 1.300. Hier wonen vele doelgroepen door elkaar, met ouderen, gezinnen en jongeren. De meeste doorstroming vindt hier binnen het gebouw plaats.

Volgens Huges bevestigen de projecten de resultaten van het eerder gepresenteerde onderzoek van ABF Research. 'Je kunt met een uitgekiend woonproduct de doorstroming sturen. Waarbij grote woningen in het midden- en hogere segment zorgen voor de meeste doorstroming, want daar komen de meeste ouderen op af.'