

SYMPOSIUM WM WFR 11 9 2024



WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND



Welkom!

Jelle Beemsterboer (PNH)

Cees Tip (Intermaris),

Marjon van de Ven (wethouder Hoorn)





Programma

13:40 u	Keynote	'Wonen en Zorg' door Hans Adriani, Willemijn Souren en René Kamperman
14:10 u	Keynote	'Doorstroming' door Leo Bosch en Stefan Groot
14:30 u	Keynote	'Woningmakers' - door Martin Bosch, Cees Tip en Laura Vierveijzer

Break

14:55 u	3 x Workshop á 20 minuten	'Wonen en Zorg', 'Doorstroming' & 'Wat kunnen de woningmakers betekenen?'
---------	----------------------------------	--

Pauze

16:00 u	Plenaire terugkoppeling	door de 3 voorzitters
16:15 u	Paneldiscussie	Jelle Beemsterboer, Marjon van der Ven en Cees Tip
16:45 u	Reflectie op de dag	Cees Tip
17:00 u	Afsluiting, borrel	Marjon van der Ven



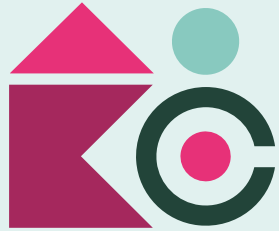
Keynote | Wonen en Zorg

door Hans Adriani,
Willemijn Souren en René Kamperman



Keynote | Wonen en Zorg

Hans Adriani



Aanjaagteam

**Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen**

**Woningen bouwen
om de samenleving te verbouwen**

Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen

Hoe kan de fysieke ruimte (woning, woongebouw en woonomgeving) helpen om de grote transitie die noodzakelijk is in de zorg, mogelijk te maken?

'Ouderen moeten de zorg zelf organiseren'

17 juni 2013 [Parool.nl](#)

Ouderenzorg onder grote druk: nog meer en moeten voor zichzelf zorgen

24 november 2022 [NOS.nl](#)

Zorgorganisaties: Duizenden ouderenwoningen op de tocht door geldgebrek

25 mei 2023 [Fd.nl](#)

Zorg voor kwetsbare patiënt thuis heeft meer regionale samenwerking nodig

31 januari 2023 [Zorgkrant.nl](#)

Ouderenzorg doet noodkreet aan de minister: 'Haal ons het mes van de keel'

12 juni 2023 [RTVnoord.nl](#)

Stil drama in de ouderenzorg

19 juni 2023 [Zorgvisie.nl](#)

Wachlijst ouderenzorg voor meeste urgente gevallen naar nieuw hoogtepunt

5 mei 2023 [Skipr.nl](#)

Ouderenzorg in toekomst onbetaalbaar, harde ingrepen onvermijdelijk

3 juli 2023 [RTLnieuws.nl](#)

Marcel Canoy: 'Zorgzame buurt is enige remedie voor vergrijzing'

27 juli 2023 [Dutchhealthhub.nl](#)

**Ouderen op achterstand op
woningmarkt**

26 januari 2023 [Nym.nl](#)

**Ouderen verhuizen niet en houden
doorstroming woonmarkt tegen: 'Maar waar
moet ik heen?'**

14 februari 2022 [Nos.nl](#)

**Transformatie van gebouwen kan
woningnood oplossen: waarom
gebeurt het dan (te) weinig?**

15 mei 2023 [Change.inc](#)

**Alternatieve woonvormen voor ouderen
schieten als paddenstoelen uit de grond**

25 november 2022 [Nos.nl](#)

**'Ouderenhuisvesting
is dé oplossing voor
woningnood'**

7 maart 2021

[Fd.nl](#)

**Het tekort aan seniorenwoningen is
oplosbaar als beleggers, het kabinet en
gemeenten samenwerken**

22 februari 2022 [Vast](#)

[markt.nl](#)

**Zo wil SOR ouderen woningen laten
delen: 'Dit is dé oplossing voor de
woningnood en eenzaamheid'**

15 september 2022 [Nos.nl](#)

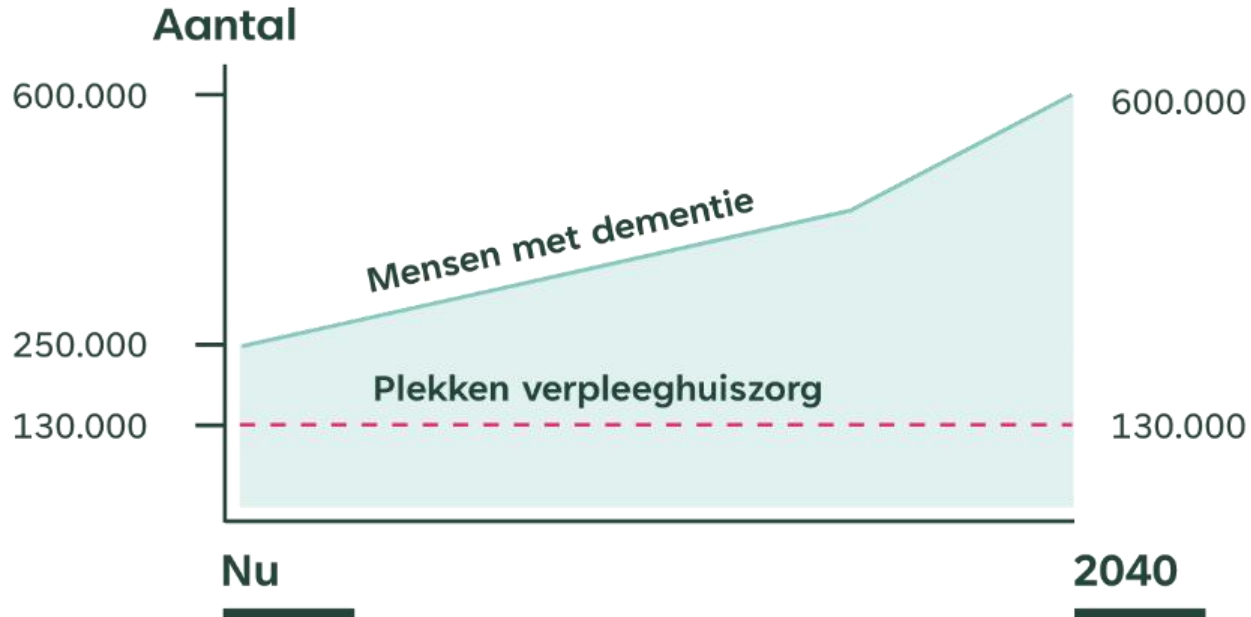
**Bouw stagneert door stijgende rentes
en torenhoge bouwkosten: dit is een
'perfect storm'**

27 maart 2023 [Wnl.tv](#)

Woonzorgopgave

	Nu	2040
80-plussers	870.000	1.600.000
Aantal mensen met dementie	295.000	600.000
Aantal verpleeghuisplekken (intramuraal)	130.000	130.000
Aantal verzorgenden	380.000	

Waarom is de woonzorgopgave voor ouderen urgent?



Zorgzame woongemeenschappen: ontmoeten, kennen, omzien



Programma's & akkoorden

- Integraal Zorg Akkoord
- GALA - Gezond en Actief Leven Akkoord
- Programma Wonen en Zorg voor Ouderen
- WOZO - Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen

Integraal Zorg Akkoord

Samen werken aan gezonde zorg

GALA

Gezond en Actief Leven Akkoord

Gemeenten en GGD'en, zorgverzekeraars en VWS
betreffen gezamenlijk de zorg voor gezond en actief leven

ZELFSTANDIG
WONEN
PROGRAMMA
WONEN EN ZORG
VOOR OUDEREN
MULTITREDEN-
WONINGEN

 Ministerie van
VWS

WOZO

Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg
voor Ouderen

1 juli 2022

Woonzorgopgave



Bestaande
voorraad

7.700.000
woningen

Nationale
Woon- en Bouwagenda

2.000.000
nultredenwoningen

900.000
nieuwe woningen

Bijdrage aan de
woonzorgopgave

290.000
woningen geschikt voor ouderen

170.000
nultreden woningen

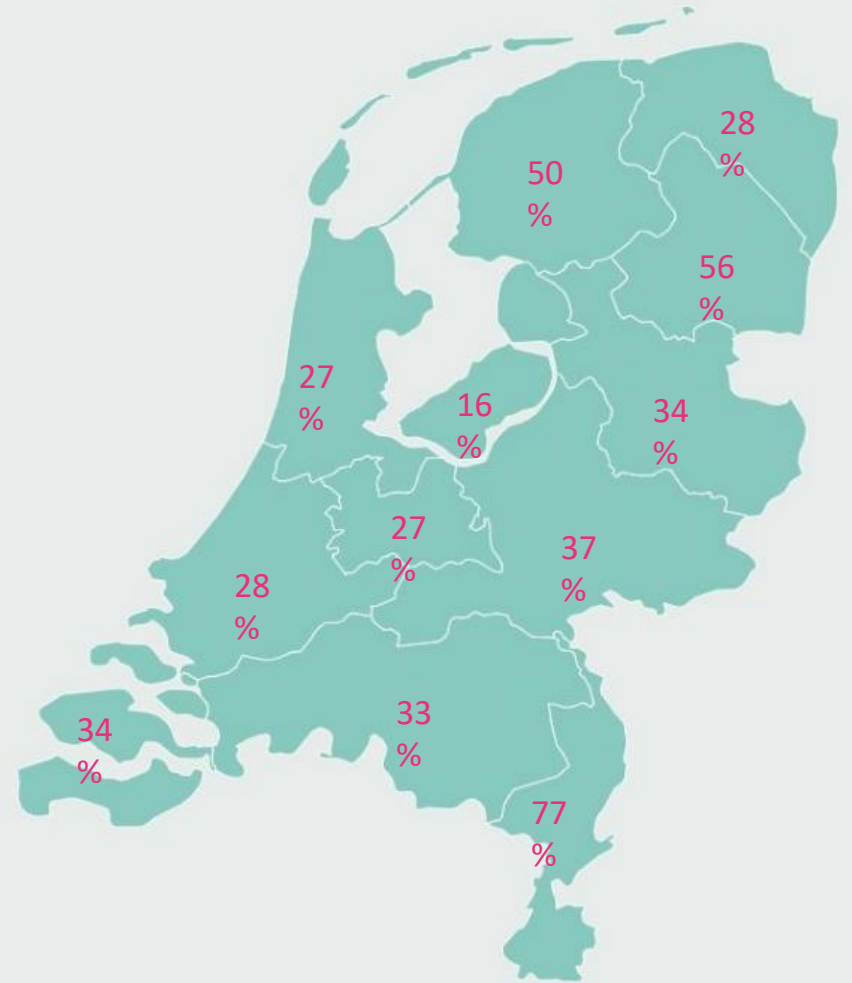
80.000
geclusterde
woonvormen

40.000
zorggeschikt
e woningen



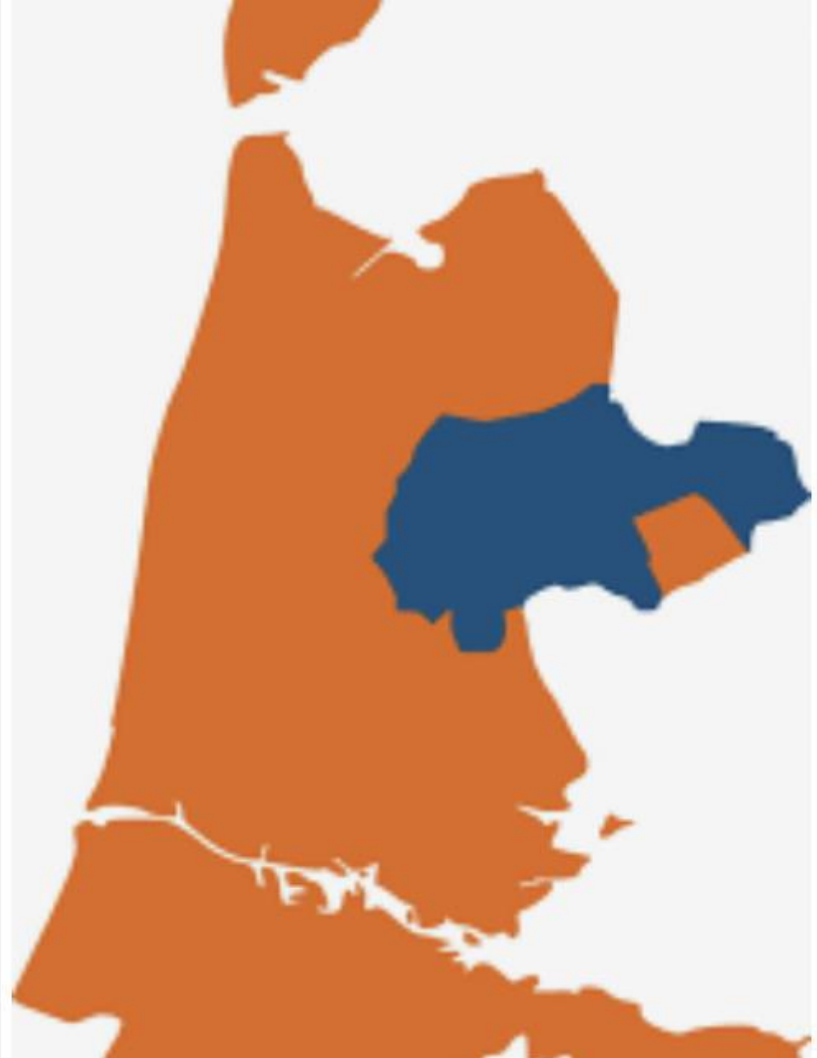
Aandeel opgave ouderenhuisvesting

Per provincie

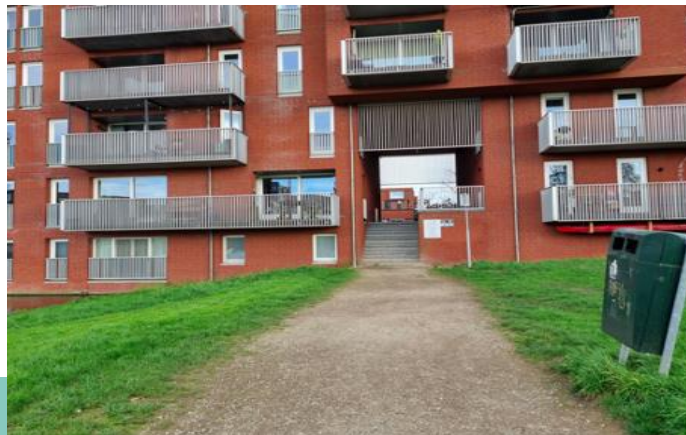


Hoe zit dat in Westfriesland?

west friesland	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultredenwoningen	Totaal ouderenhuisvesting
Drechterland	65	60	150	275
Enkhuizen	105	195	260	560
Hoorn	230	525	570	1.325
Koggenland	80	15	-	95
Medemblik	170	220	190	580
Opmeer	35	60	55	150
Stede Broec	115	95	190	400
Totaal	800	1.170	1.415	3.385







De Borgstee in Vledder



Prinsenkwartier in Brielle



Nieuwe woonzorgvormen

Wij zijn Zuiderschans in Den Bosch





Lang Leven Thuisflats

Team met focus op flat en buurt



Bewoners

- Langer Thuis Coach

Corporatie

- Huismeester
- Woningconsulent
- Gebiedsregisseur

Sociaal ondernemer

- Betrokken uitbater
gemeenschappelijke
horeca

Welzijn

- Opbouwwerker
- Buurtverbinder

Zorg

- Projectleider
- Zorgmedewerkers

Gemeente & stadsdeel

Wijkagent, Ambtenaar groen- & omgeving

Doorstroming

Zijn ouderen wel verhuisingeneigd?

- Praat vandaag over morgen
- Wenkend perspectief
- In de buurt
- Verhuizen en opruimen
- Woonlasten



Doorstroming

Sociale huur (30%):



Sociale huur



Geliberaliseerde huur (7%):



Geliberaliseerde huur



Koop (63%):



Koop



Koop (63%):



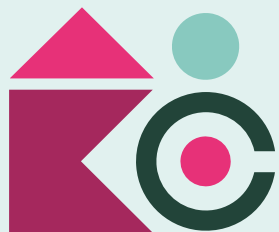
Huur



3 dingen die nodig zijn:

- Je moet het willen
- Je moet het hardop zeggen
- Je moet het gaan doen





Aanjaagteam

Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen

www.aanjaagteamwwzo.nl

info@aanjaagteamwwzo.nl





Keynote | Wonen en Zorg

Willemijn Souren

Woonzorg Nederland

- Grootste landelijke seniorenhuisvester
- Actief in helft Nederlandse gemeenten
- Huisvesten **5%** van alle 65-plussers in de sociale huur
- Deel aanbod richten op middeninkomens
- Bezitten **10%** van het zorgvastgoed
- Verhuren aan **30%** van de zorgpartijen



30.000 Zelfstandige woningen
Verdeeld over **400** wooncomplexen



13.000 Zorgeenheden
Verdeeld over **180** zorglocaties

WOON
ZORG
NEDERLAND



- Zorgvastgoed
- Zelfstandige woningen

Samen kleur geven aan wonen voor senioren

Leefstijl en **vitaliteit** bepalen
hoe senioren willen wonen
niet de leeftijd



Collectieve
woonvormen



Wonen met
zorg



Zorgzame
buurten



Collectieve woonvormen met en zonder zorg

- Groeiende behoefte aan aantrekkelijke woonvormen tussen eengezinswoning en verpleeghuis;
- Dragen bij aan het bouwen van leefgemeenschappen, een mix van jong en oud(er) kan dit bevorderen;
- Co-maatschap met huurders, zorg- en welzijnspartners en gemeenten;
- 'Een onsje welzijn scheelt een kilo zorg'.



Zorgzame buurten

- Onze locaties kunnen een (centrale) rol vervullen, niet alleen voor onze huurders, ook voor buurtbewoners.
- Bij (her)ontwikkeling worden (potentiële) huurders en buurt betrokken
- Op specifieke locaties werken we gericht aan het versterken van betekenis voor de buurt;
- Financiering van ontmoeting blijft een uitdaging, samenwerking noodzakelijk.

Meerwaarde van gemeenschappelijk wonen

Living lab: Sociaal Wonen

We willen weten hoe collectieve woonvormen sociaal-ruimtelijk vormgegeven kunnen worden zodat ze cohesie en samenredzaamheid onder huurders bevorderen.

De resultaten van het onderzoek zijn (ontwerp)richtlijnen en strategieën voor gemeenschappelijk wonen voor senioren in de sociale huursector.

We kijken met name naar het ruimtelijk en technologisch ontwerp van de woonvorm, maar altijd in relatie tot de samenstelling van de bewonersgroep en de wijze waarop bewoners het leven in de woongemeenschap (kunnen) organiseren.

Looptijd van het onderzoek 2020–2024

In samenwerking met Masi Mohammadi en het lectoraat Architecture in Health, HAN.

Dutch Enabling Environment Livinglabs (DEEL)

DEEL richt zich op wetenschappelijk én praktijkgericht onderzoek dat echt bijdraagt aan het verhogen van zelfstandigheid, zelfredzaamheid en samenredzaamheid om langer thuis blijven wonen mogelijk te maken met aandacht voor behoud van kwaliteit van leven.

In de projecten, genaamd 'Empathic Livinglabs', doen professionals vanuit verschillende vakgebieden onderzoek naar dat wat werkt. Dit gebeurt met en in zorginstellingen, woningcorporaties en vooral samen met bewoners.

Voor meer informatie: www.deelacademy.nl

Onze woonvormen

Onze basis

Bij Woonzorg Nederland richten we ons op de toekomst van wonen voor senioren. Onze complexen bieden allemaal een goede basis, plus extra's.



Bewonersconsulent

Een vast aanspreekpunt voor elk complex. Persoonlijke aandacht en participatie in de wijknetwerken en de buurt staan centraal.



Ontmoeten

Een hechte gemeenschap door de mogelijkheid elkaar (spontaan) te ontmoeten, elkaar te helpen en zo samen goed oud te worden.



Woonzorg Thuis app & TV

Gemakkelijk ontmoetingen regelen en zelf aan de slag met huurzaken, nieuws en informatie op het handige digitale prikbord.



Toegankelijk

Een fijn thuis waar alle ruimtes, in de woning en in en rondom het complex, zo veel als mogelijk toegankelijk zijn voor een rollator of rolstoel.



Veilig

Wonen met een hoog niveau van (fysieke en sociale) veiligheid. Altijd een oogje in het zeil en de juiste voorzieningen op orde.

G'oud

Waar woongeluk de sleutel is

De basis van al onze woningen is G'oud, waar huurders regie hebben over hun eigen woongeluk. Wonen met een eigen voordeur, ontmoetingsruimtes en voorzieningen in de buurt. Voor iedereen betaalbaar, veilig én toegankelijk.

G'oud Samen

Waar alles samenkomt

G'oudSamen staat voor wonen in een hechte gemeenschap. Waar huurders naar elkaar omkijken en voor elkaar klaarstaan. Met een eigen woning en het vertrouwen om samen zelfredzaam te zijn.

Buurt G'oud

Waar de buurt betrokken is

BuurtG'oud draait om verbinding. Tussen huurders en de buurt, en tussen jong en oud(er). Wonen in een levendige omgeving, met activiteiten en waar de buurt van harte welkom is.

G'oud Geregeld

Waar, naast zelfstandig wonen, zorg gegarandeerd is

G'oudGeregeld staat voor wonen in een veilige omgeving. Met gezelligheid en activiteiten. Waar zorg samengaat met de vrijheid van een eigen leven.

Zorg Wonen

Waar zorg en aandacht is

ZorgWonen betekent wonen in een veilige omgeving. Waar passende 24-uurszorg en toezicht vanuit een zorgorganisatie aanwezig is.



PARTICIPATIE & SAMENWERKEN IN DE PLINT

Bloemendal

Buurt Goud

Waar de buurt
betrokken is



Wijkgenoot

De Bloemendal, Deventer





3-persoons vriendenwoning



2-persoon




**Goud
Samen**

Waar alles
samenkomt


**Stadsveteraan020
Amstelkwartier_Amsterdam**

Noord Holland


 **Haarlem** i.s.m. Kennemerhart & Wij de Wijk
-Reinaldahuis
-Schoterhof/Buitenhof

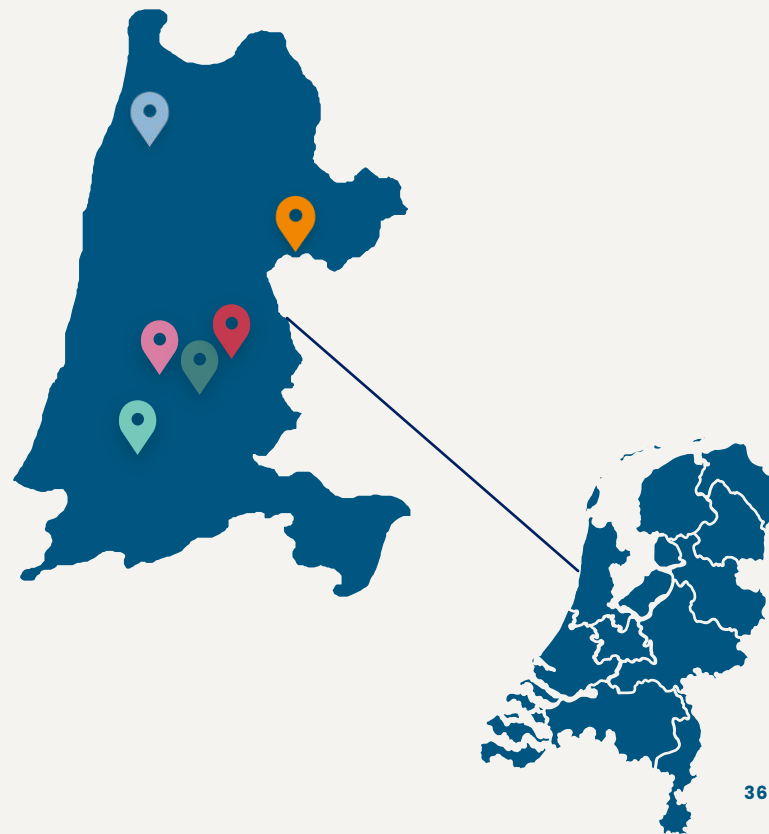
 **Assendelft** i.s.m. Evean
-Festina Lente

 **Koog aan de Zaan** i.s.m. Evean
-Parkzicht

 **Hoorn, Blokker**
-Brinkpark

 **Purmerend** i.s.m. Zorgcirkel
-Jaap van Praaghuis

 **'t Zand** i.s.m. Woonzorggroep Samen
-De Zandstee & Emmastraat
-Buurtkamers bij geclusterde woonvormen



Versnellen, hoe dan?



Uitbreidings opgave

We hebben de uitbreiding van onze voorraad op de rails gezet.

Om de bouwproductie op te voeren, slaan we de weg in van **standaardisering** en verdere **ketensamenwerking**.



Woonzorgvisie

Gezamenlijk gedragen visie op wonen en zorg, met een doorvertaling naar de wijken en buurten

Werken aan plannen met én voor de bewoners van de wijk of buurt.

Welke voorzieningen kunnen we nog meer bundelen en aan de slag gaan!



Locaties

We realiseren ons dat we niet alles zelf in de hand hebben. Ons bouwtempo wordt ook bepaald door het gebrek aan locaties, materiaal en menskracht.



Samenwerkings partners

We innoveren op gebouw en tuinen, de inzet van technologie en gemeenschapsvorming. Doel is woongeluk voor onze huurders.

Dit kunnen wij niet alleen, hiervoor zoeken wij samenwerkingspartners.

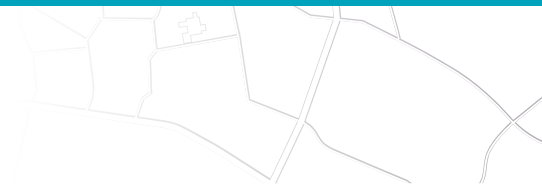
Keynote | Wonen en Zorg

René Kamperman



SYMPOSIUM WONINGMAKERS – 11 SEPTEMBER 2024

Ouder worden en wonen in West-Friesland





Groeiende groep senioren
2030: **7,1 miljoen 55+**



Met name **75+** (=nu 55+)



Woondeal: 290.000 woningen



Woondeals 2022-2030

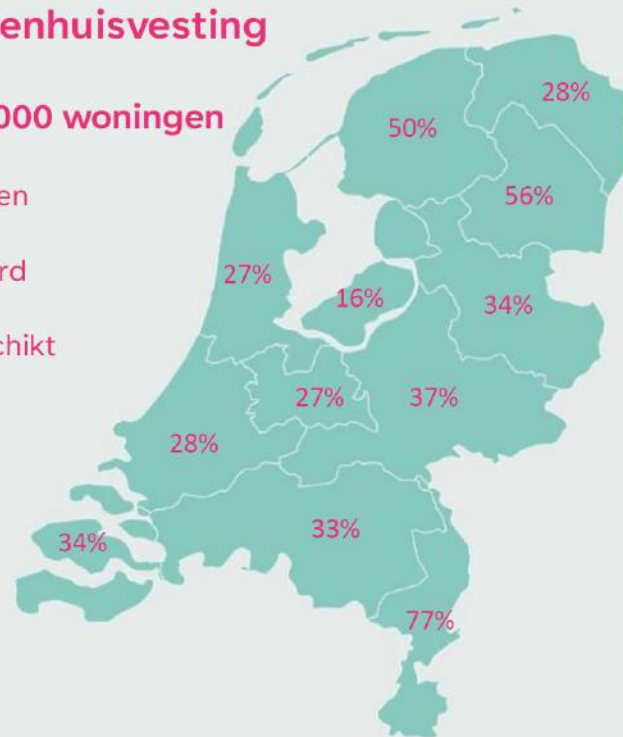
Totaal **35 woondeals**
936.349 woningen



Opgave ouderenhuisvesting

2022-2030: 290.000 woningen

- 170.000 nultreden
- 80.000 geclusterd
- 40.000 zorggeschikt

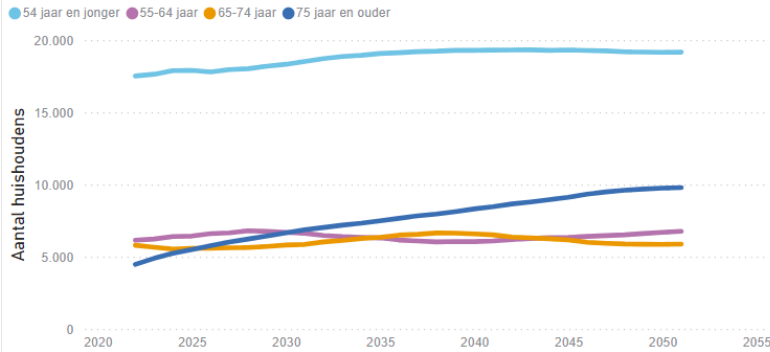


Ook West-Friesland vergrijsd – Hoorn en Dreechterland

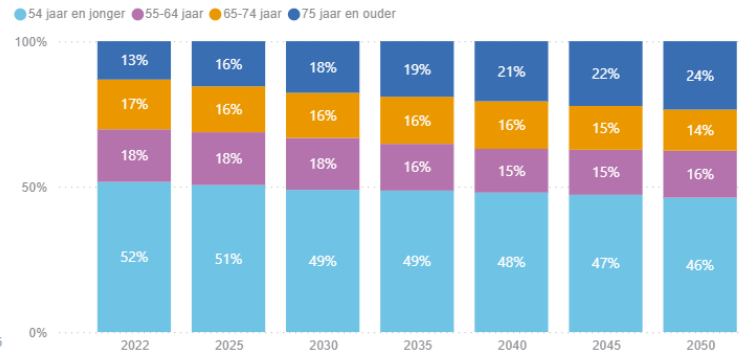
Locatie: gemeente
 Leeftijd
 Samenstelling

Aantal Huishoudens
34.339

Huishoudensontwikkeling per leeftijdscategorie



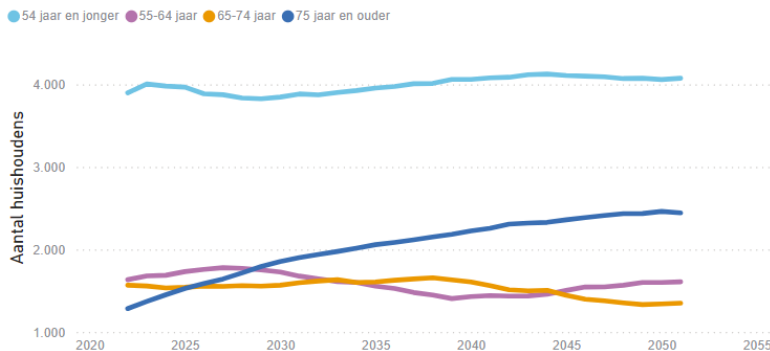
Ontwikkeling van de verhouding tussen leeftijdscategorieën



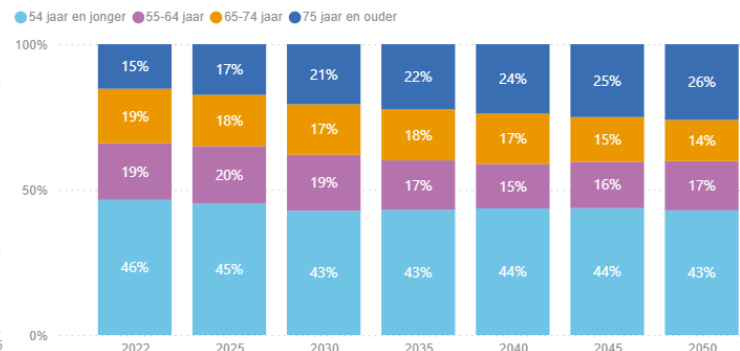
Locatie: gemeente
 Leeftijd
 Samenstelling

Aantal Huishoudens
8.522

Huishoudensontwikkeling per leeftijdscategorie



Ontwikkeling van de verhouding tussen leeftijdscategorieën



Hoorn - Zorgprognoses

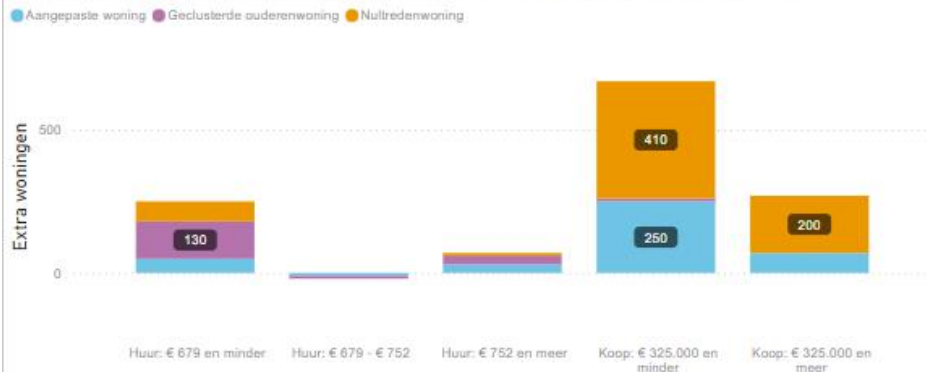
Locatie: gemeente: Hoorn
 Leeftijd: Alle
 Mobiliteit: Alle
 Eigendomstype: Alle

Aantal Huishoudens
34.339

Toe- of afname van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking in de periode 2021-2040 Extra opgave voor wonen met zorg in de periode 2021-2040 (bovenop de bestaande voorraad)



Extra opgave voor wonen met zorg in de periode 2021-2040, uitgesplitst naar eigendom



Drechterland - Zorgprognoses

Locatie: gemeente

Drechterland

Leeftijd

Alle

Mobiliteit

Alle

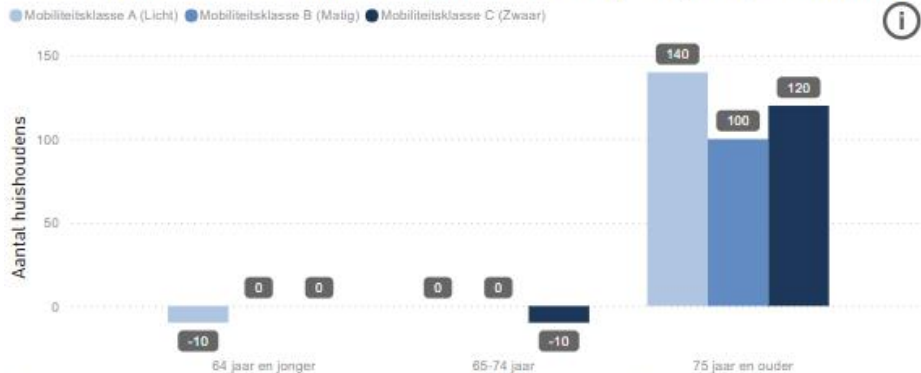
Eigendomstype

Alle

Aantal Huishoudens

8.522

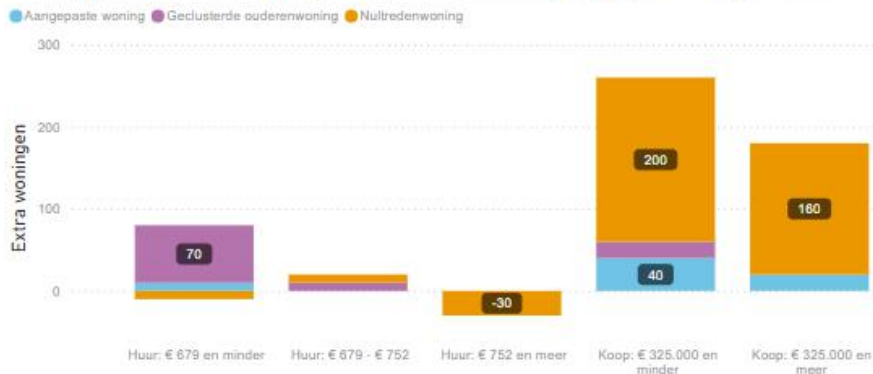
Toe- of afname van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking in de periode 2021-2040



Extra opgave voor wonen met zorg in de periode 2021-2040 (bovenop de bestaande voorraad)



Extra opgave voor wonen met zorg in de periode 2021-2040, uitgesplitst naar eigendom



Hoorn - Huishoudenssegmenten en woningtypen – 55 jaar en ouder

Locatie: gemeente Leeftijd Samenstelling

Hoorn Meerdere selecties Alle

Whize

Mentality

KPI's op basis van de filters:

28.338

Aantal inwoners

16.618

Aantal huishoudens

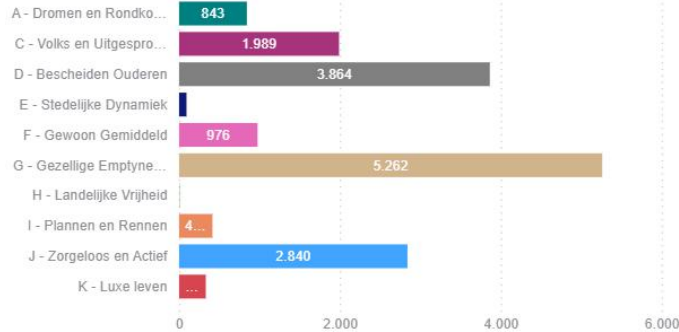
75

m² per persoon

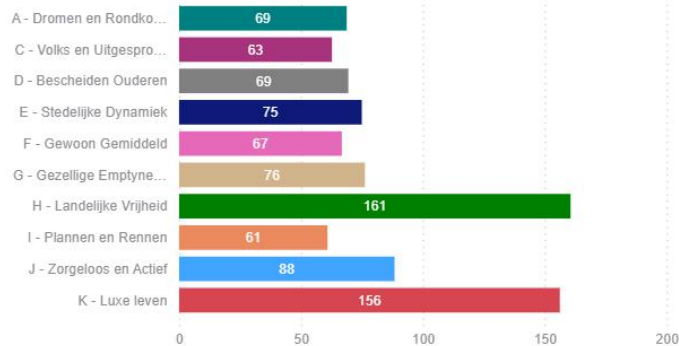
100,0%

Percentage 55+plus

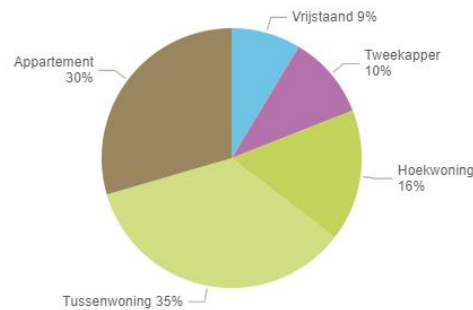
Aantal huishoudens per Whize segment



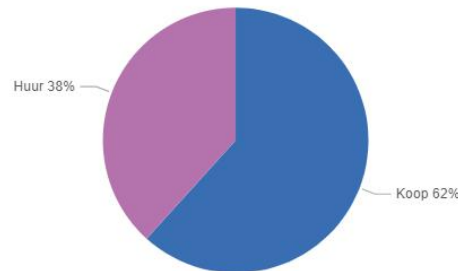
Gemiddelde woonoppervlakte per persoon



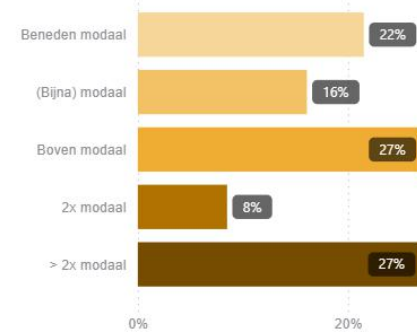
Woningtype



Eigendom woningen



Inkomensniveau



Drechterland - Huishoudenssegmenten en woningtypen – 55 jaar en ouder

Locatie: gemeente

Leeftijd

Samenstelling

Drechterland

Meerdere selecties

Alle

KPI's op basis van de filters:

8.473

Aantal inwoners

4.559

Aantal huishoudens

87

m² per persoon

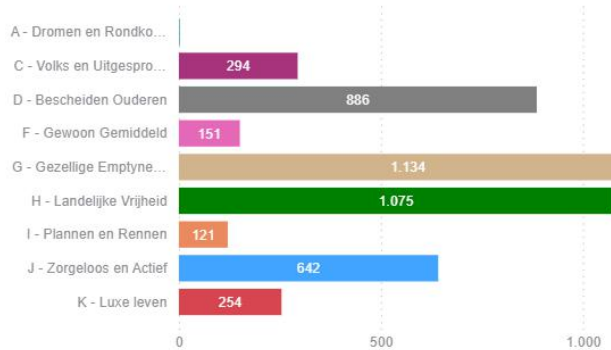
100,0%

Percentage 55-plus

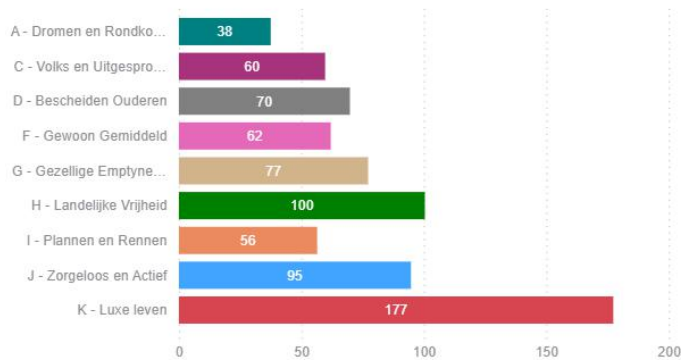
Whize

Mentality

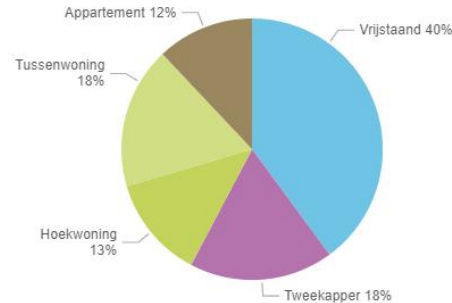
Aantal huishoudens per Whize segment



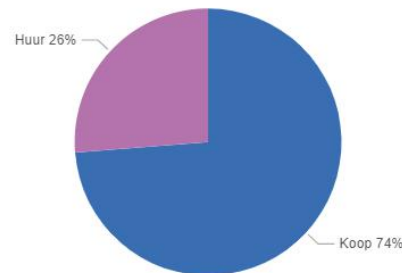
Gemiddelde woonoppervlakte per persoon



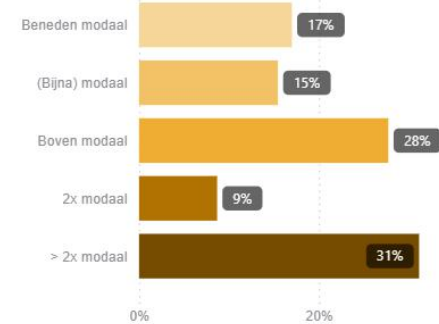
Woningtype



Eigendom woningen

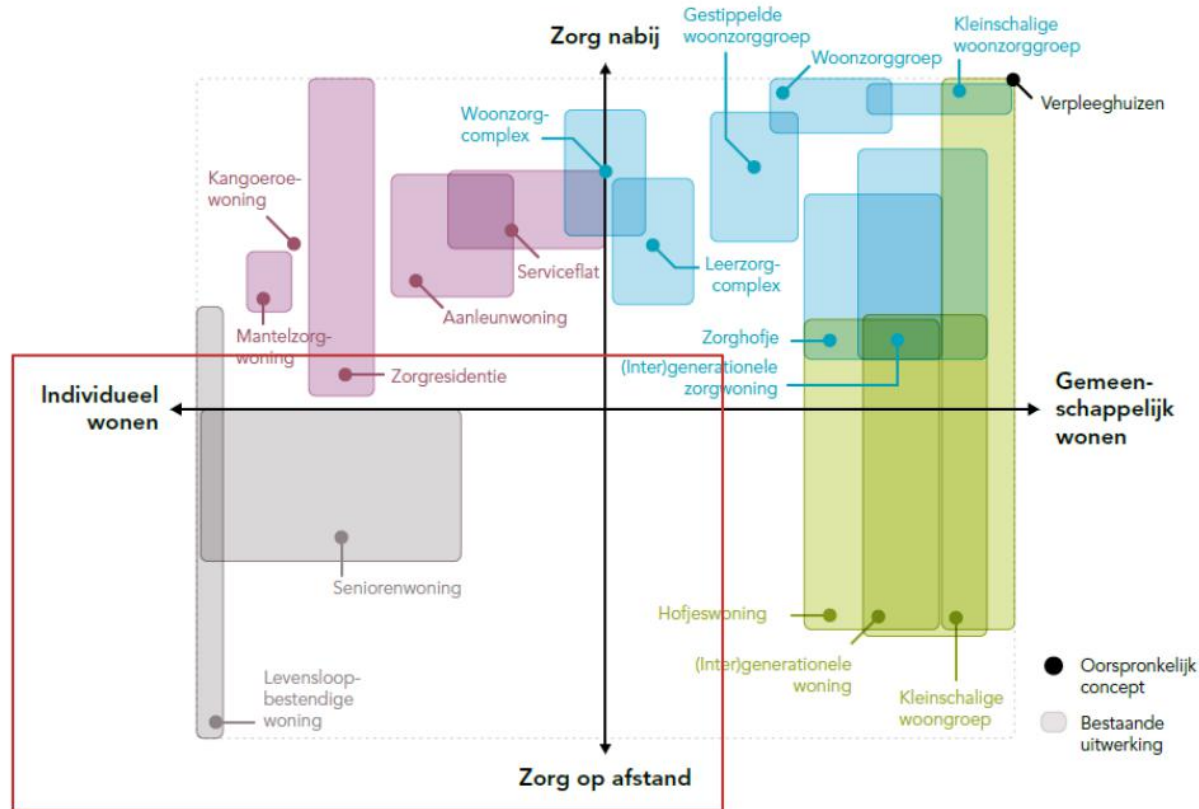


Inkomensniveau



Figuur 4: Woon- en woonzorgconcepten voor ouderen (2018)

Bron: StijlvolOuder 2019; Harkes & Witter 2018; bewerking PBL



Wie denkt er aan verhuizen bij ouder worden????



Financieel *lijkt* het **onaantrekkelijk**



Psychologisch een grote stap om te verhuizen



Kwalitatief weinig passend aanbod

Momentum moet goed zijn, jonger = beter

Ouderen hebben ook een wensenlijstje!

Wensen van ouderen



Sleutelmomenten

- ◆ Te groot huis
- ◆ Huis vergt –groot- onderhoud
- ◆ Woonlasten zoals kosten voor energie worden te hoog
- ◆ Maandlasten te hoog in relatie tot inkomen bij (naderend) pensioen
- ◆ Ontevreden over de wijk
- ◆ Gezondheid van een bekende verslechterd
- ◆ Gezondheid partner verslechtert
- ◆ Zorg voor partner wordt te intensief
- ◆ Eigen gezondheid verslechterd
- ◆ Partner valt weg
- ◆ Mantelzorg valt weg
- ◆ Dementie treedt op
- ◆ Vermogen dat is opgebouwd bij kopen van een huis ten gelde maken als aanvullend pensioen

Een oplossing voor de middellange termijn?



Starters wonen
25-35 jaar



Gezinswonen met en zonder kinderen
30-80 jaar



Verzorgd wonen
80+

WOONCARRIÈRE TRADITIONEEL



Starters wonen
25-35 jaar



Gezinswonen met en zonder kinderen
30-55 jaar



Wonen Nieuwe stijl
55-90 jaar



Ouderen met zware zorgbehoefte
85+

WOONCARRIÈRE NIEUWE STIJL

Van.....

Treurig
Ouderen
Afhankelijkheid
Klein
Senior
Duur
Geraniums
Laatste fase
Oud
Bejaarden
Moeilijk
Verzorgingshuis
Stoppen
Zorg
Prijs / m2

Naar.....

Keuzevrijheid
Kwaliteit
Vrij
Nieuwe levensfase
Geen verplichtingen
Sociaal
Vitaal
Samen
Wonen
Regie
Leven
Comfort
Energie
Opnieuw vormgeven
Kans
Zelfredzaamheid
3^e levensfase
Autonomie
Duurzaam
iets om naar uit te kijken

Een beeld voor de toekomst!

Duurzame gebiedsontwikkelingen met wonen voor iedereen



Gezond



Duurzaam



Financieel neutraal



Comfortabel



**Starters
wonen**
25-35 jaar



Gezinswonen
(Met en zonder kinderen)
30-55 jaar



Wonen nieuwe stijl
55-90 jaar



**Ouderen met zware
zorgbehoefte**
85+

**Van Traditioneel 80%
starter/gezinswonen
en 20% Vrij wonen**

**Naar Nieuwe
stijl passend bij
Woondeal**

Vragen?



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling



Keynote | Doorstroming

door Stefan Groot en Leo Bosch



Keynote | Doorstroming

Stefan Groot

Achtergrond van de woningnood

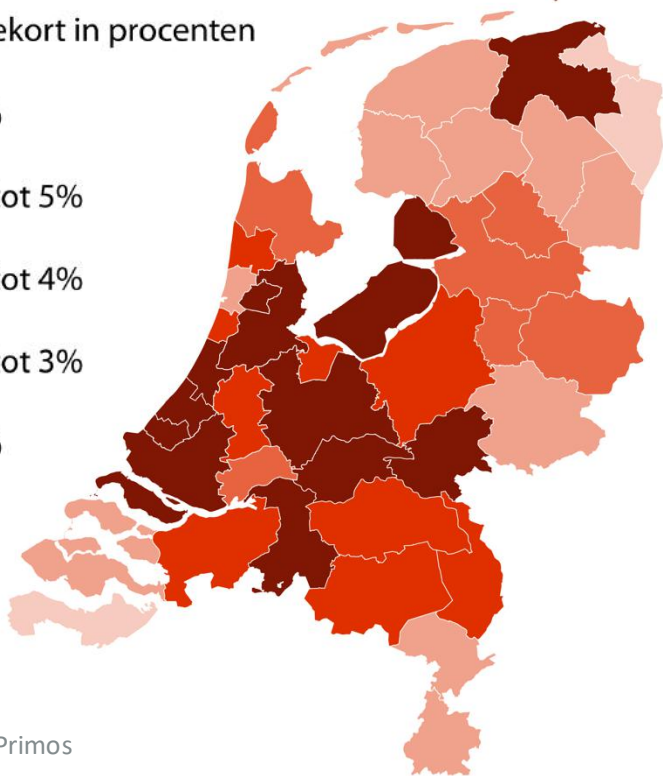
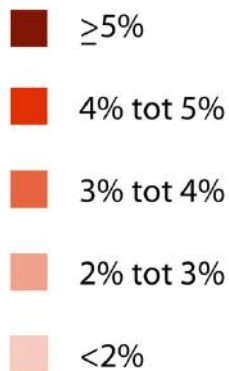
Wat voor woningen moeten we bouwen en voor wie?



De huizenmarkt staat voor grote uitdagingen

Slechte toegankelijkheid, ongelijkheid en grilligheid zijn grootste problemen

Woningtekort in procenten



Bron: ABF-Primos

RTLnieuws

Woningmarkt met stip op één op lijst
belangrijkste verkiezingsthema's

Het Parool

**Weer woonprotest met
mars door Kalverstraat
in Amsterdam: 'Situatie
niets verbeterd'**



Nieuws

Wachttijd sociale huurwoning in Amstelveen
en Haarlemmermeer gemiddeld 19 jaar

Rabobank

De manier waarop we bouwen is veranderd...

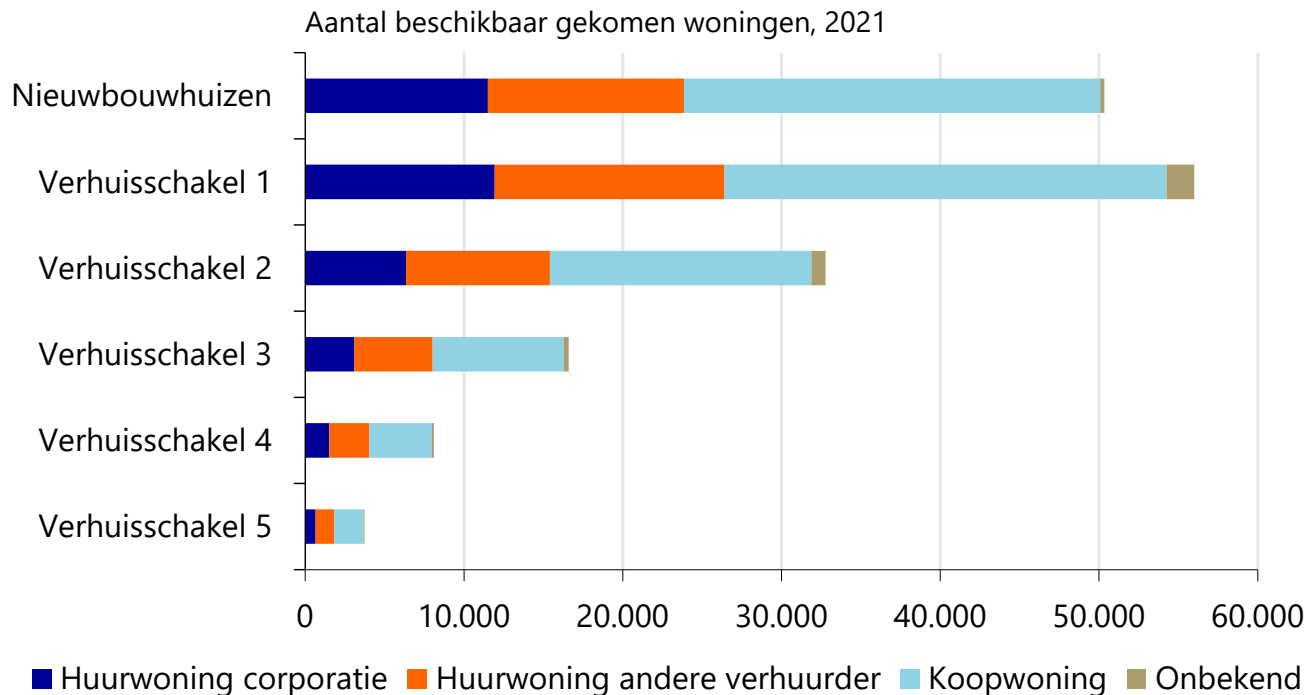


... en we zijn steeds veeleisender geworden



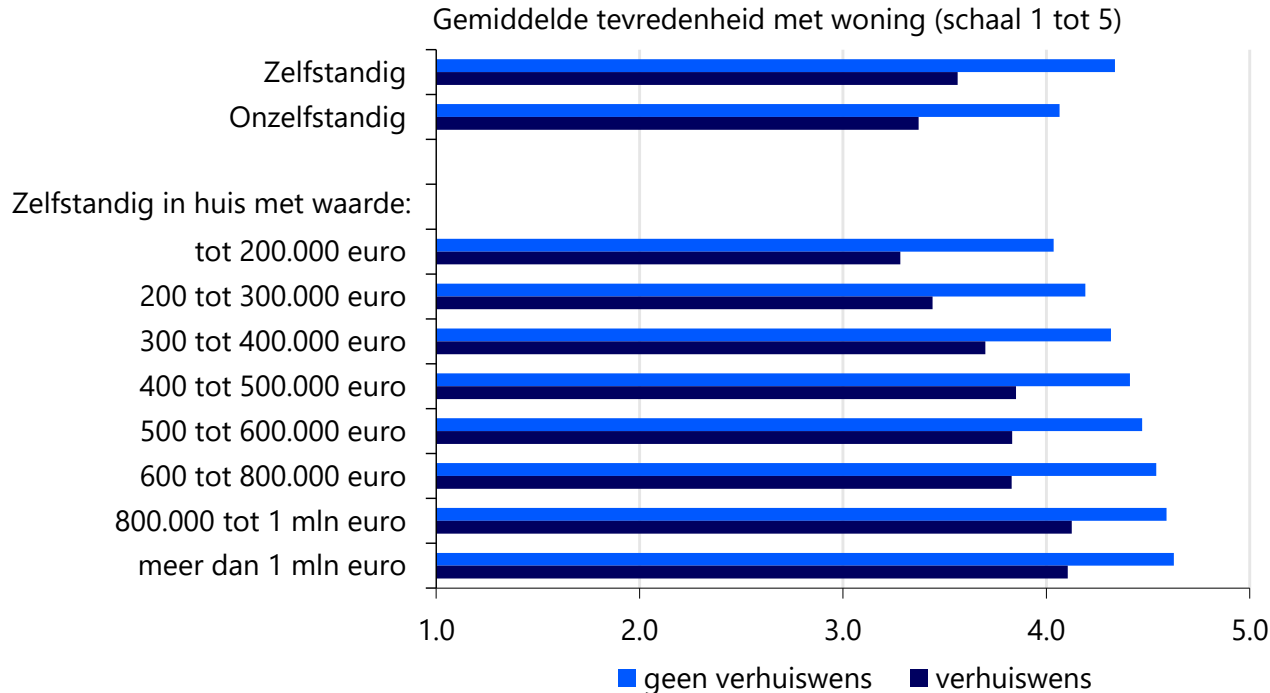
Doorstroming levert extra aanbod op...

Via doorstroming naar nieuwbouw meer huizen beschikbaar dan aantal gebouwde huizen



... en helpt om welzijn te verbeteren

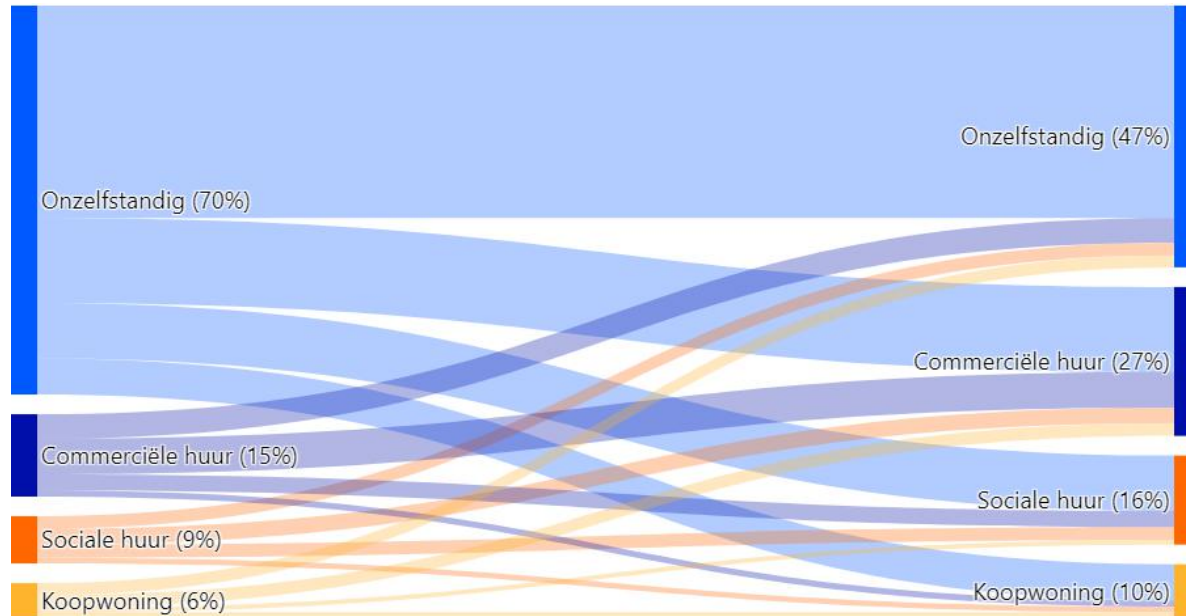
Meer vervulde verhuishwensen = meer verbetering gemiddelde woontevredenheid



Verhuizingen in kaart gebracht

18-25 jaar: eerste stappen op de woningmarkt, vaak naar (commerciële) huurwoning

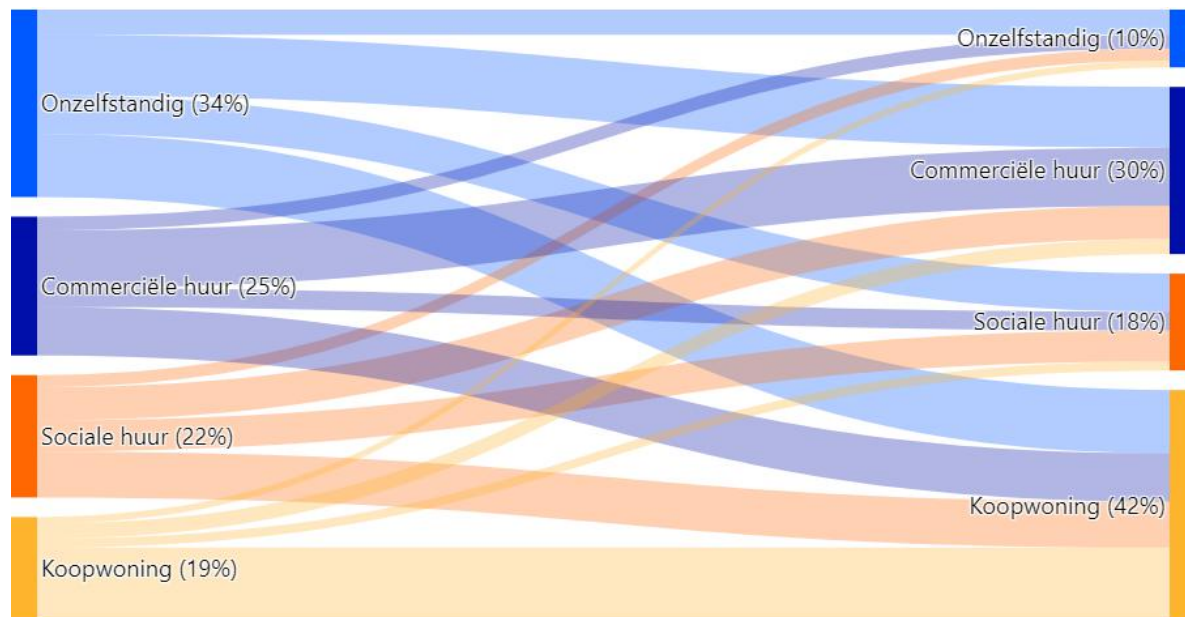
Verhuizingen van personen, 18 tot 25 jaar



Verhuizingen in kaart gebracht

25-35 jaar: trek naar de koopsector begin

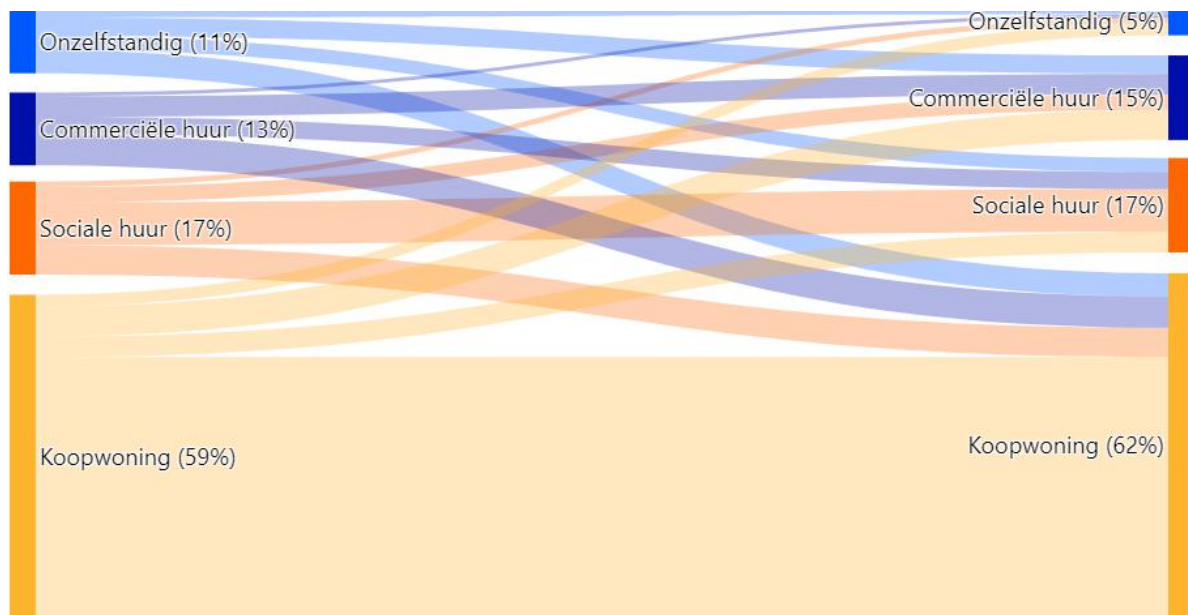
Verhuizingen van personen, 25 tot 35 jaar



Verhuizingen in kaart gebracht

35-65 jaar: woonsituatie blijft stabiel

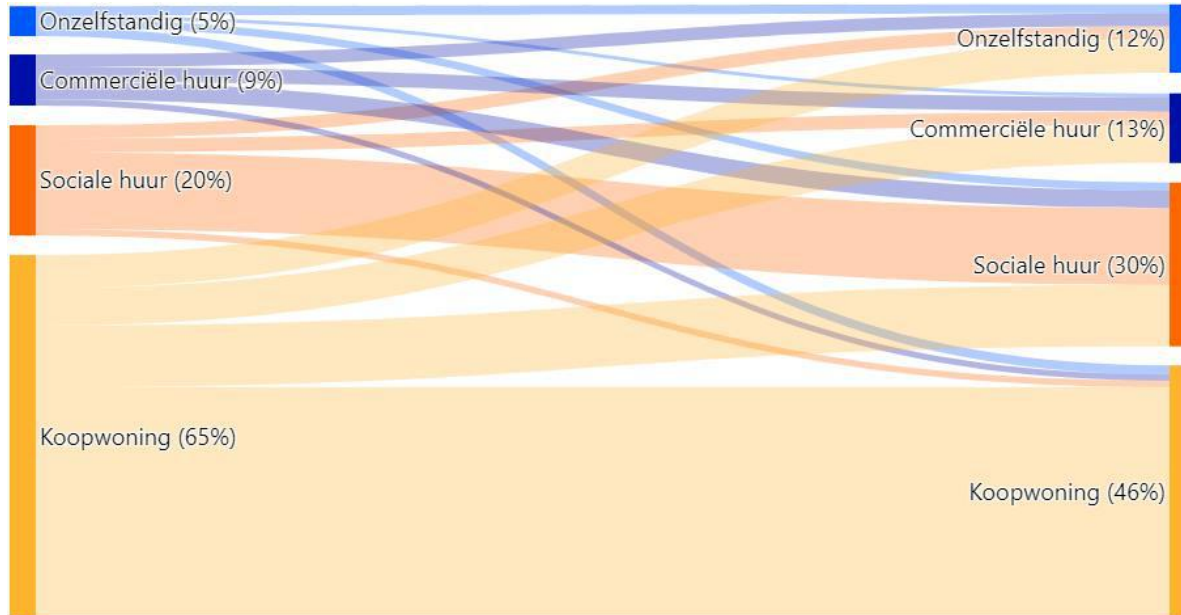
Verhuizingen van personen, 35 tot 65 jaar



Verhuizingen in kaart gebracht

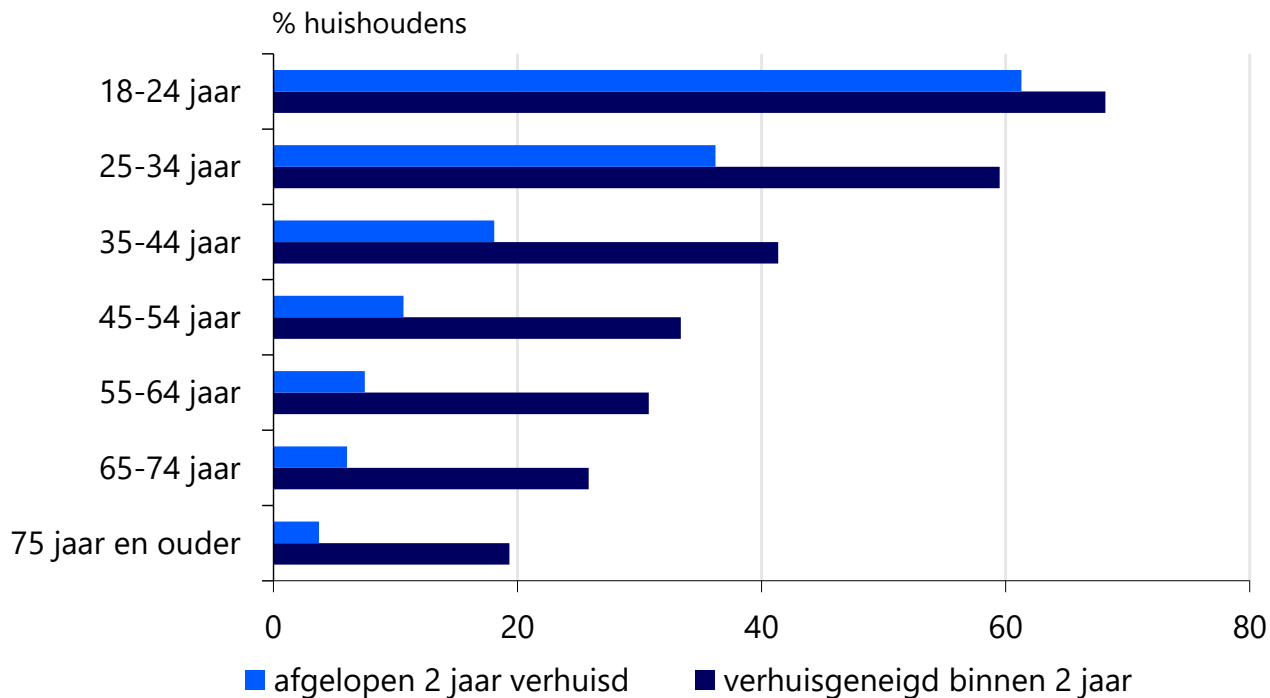
65+: herwaardering huurwoning

Verhuizingen van personen, 65 jaar en ouder



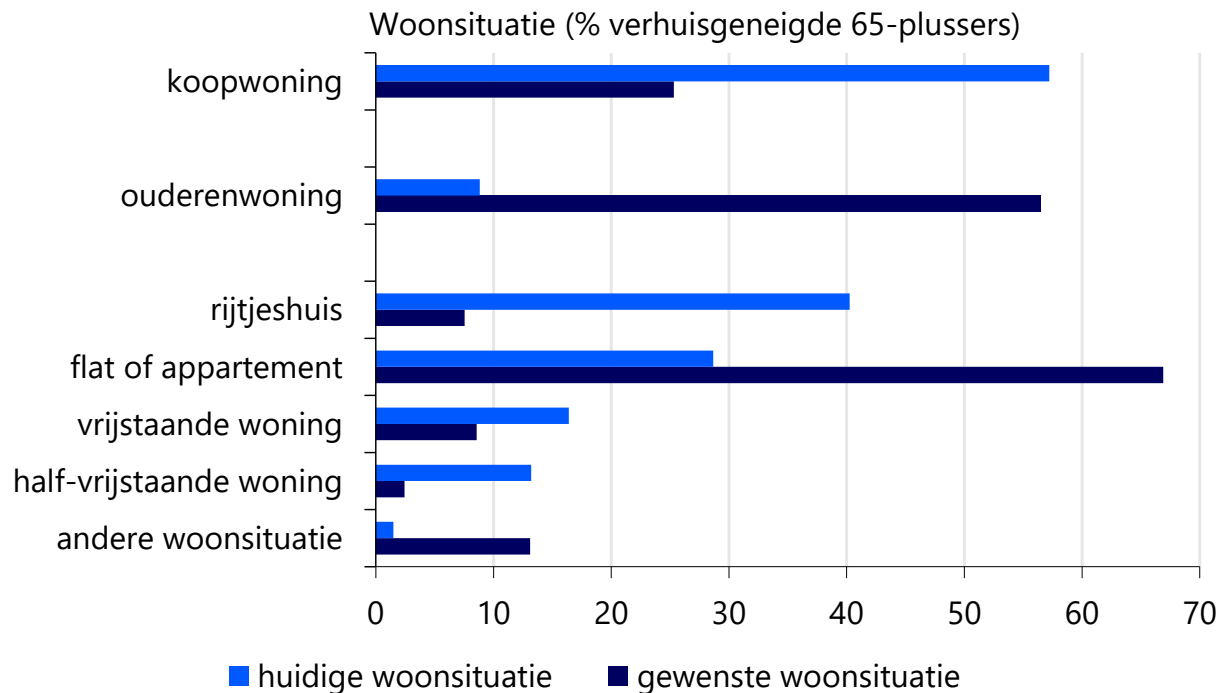
Bij ouderen groot verschil tussen wens en praktijk

Als alle ouderen met verhuishwens zouden verhuizen, kwamen er 370.000 woningen vrij



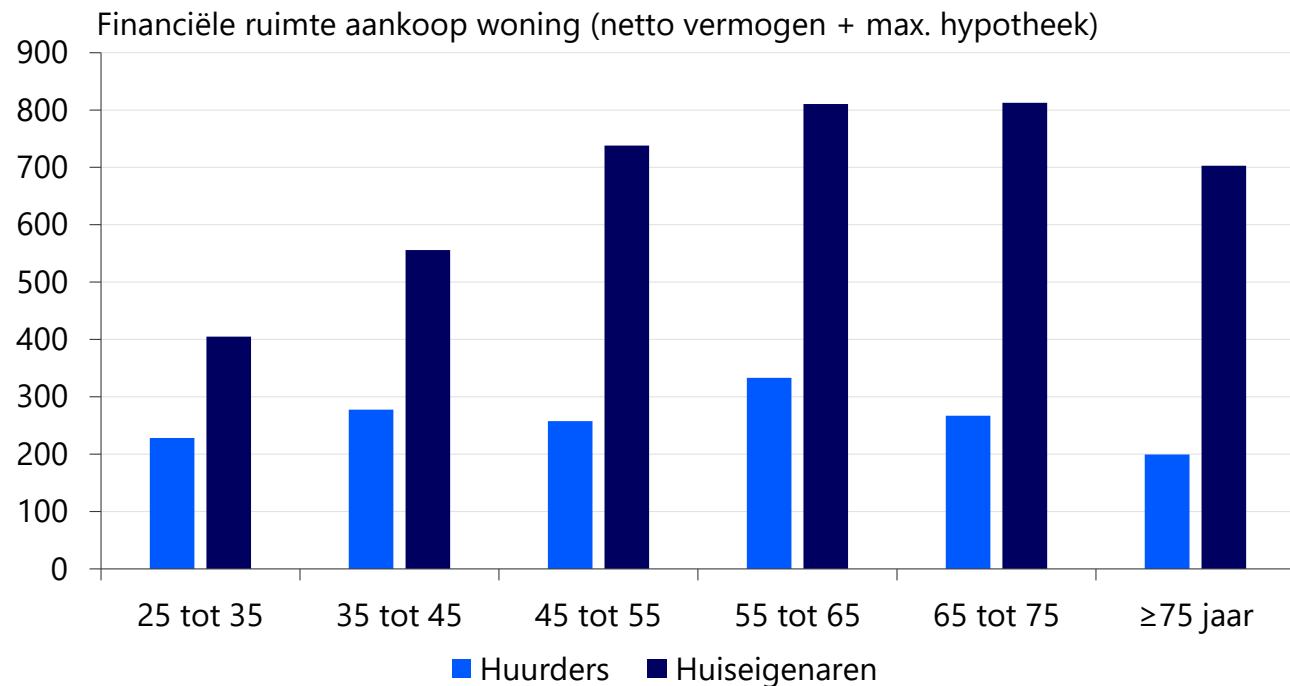
Vooral appartementen in trek bij ouderen

Ook veel vraag naar huurwoningen en woningen die specifiek zijn gericht op ouderen



Waarom verhuizen ouderen niet?

Gebrek aan (geschikt) aanbod, te veel barrières, of wordt verhuisbehoefte ouderen overschat?



Wat moeten we bouwen en voor wie?

- Onderschat de diversiteit van de vraag niet
- Laat de lokale woningbouwprogrammering (meer) aan marktpartijen en gemeenten over
 - de markt disciplineert bouwers van woningen waar geen vraag naar is
 - geen pleidooi voor verplicht bouwen voor doorstroming: bouw waar vraag naar is
- Zet – zeker op de korte termijn – in op zowel binnenstedelijke als buitenstedelijke bouw
- De eis van twee derde betaalbare bouw dient de belangen van woningzoekenden niet
 - wil niet zeggen dat helemaal geen eisen moeten worden gesteld

An aerial photograph of a town, likely in the Netherlands, featuring a prominent river winding through the center. The town is characterized by a mix of residential buildings, green spaces, and a central church spire. The surrounding area includes fields and more distant buildings under a clear blue sky.

Dank voor uw aandacht

Meer weten?
[Rabobank.nl/kennis](https://www.rabobank.nl/kennis)

Keynote | Doorstroming

Leo Bosch

Programmeren op doorstroming helpt ook de starter!

Symposium Woningmakers – Hoorn, 11 september 2024



Aangenaam

Leo Bosch

Programmamanager Nieuwbouw

Woningmarktconsultant

Adviseur / interim manager corporaties

Bouwmediator



Woningmarktanalyse West-Friesland Q2-2024



Dick Olie
NVM Register Makelaar en NVM
Nieuwbouwspecialist



Edwin Sinnige
NVM Register Makelaar en Taxateur



Woningmarktanalyse West-Friesland Q2-2024



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Kenmerken huidige woningmarkt

Koopsector	Middensegment & Vrije sector huur
Te weinig aanbod	Te weinig aanbod
Overbiedingen	Particuliere eigenaren verkopen
Onvoldoende kans voor starters die niet kunnen financieren	Door invoering middensegment start vrije sector 'hoog'
Verkoper heeft hoge opbrengst nodig voor nieuwe aankoop	Uitwassen in middensegment zijn verleden tijd
Woning komt in verkoop na aankoop nieuwe woning	Beleggers afzijdig door hoge kosten (bv ovdr.bel.) en voorgescreven huuropbrengst



Meer kans voor de woningzoeker!

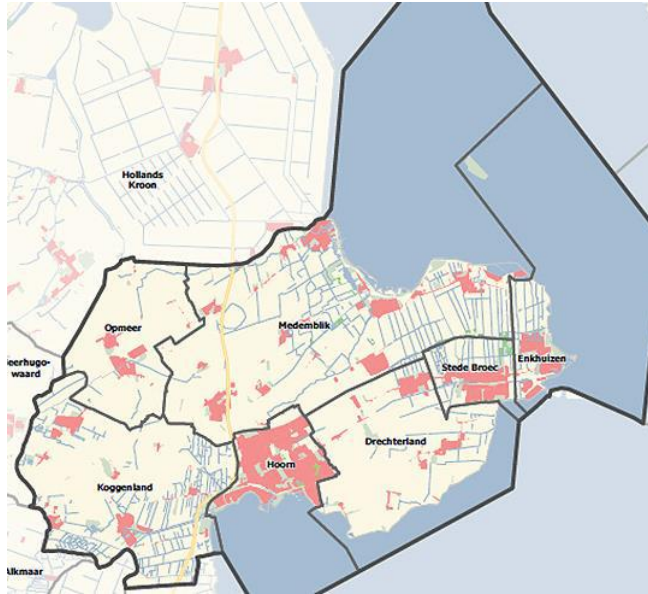
Toevoegen van extra woningen is een oplossing met impact.

Toevoegen van woningen in alle sectoren, afgestemd op de lokale vraag

Bij programmering extra aandacht voor de starter?



De starter in West-Friesland



Kansrijk of kansloos?

Moet bij nieuwbouwprogrammering focus op starter liggen?

Appartementen



	Starter	Doorstromer
Aantal	124	160
	44%	56%
Oppervlak	70	84
Aankoopprijs	270.000	380.250

Tussenwoningen



	Starter	Doorstromer
Aantal	351	204
	63%	37%
Oppervlak	109	112
Aankoopprijs	322.000	339.250

Hoekwoningen



	Starter	Doorstromer
Aantal	180	159
	53%	47%
Oppervlak	112	120
Aankoopprijs	335.000	400.000

2/1-kapwoningen



	Starter	Doorstromer
Aantal	257	592
	30%	70%
Oppervlak	116	139
Aankoopprijs	408.000	526.767

Appartementen



	Starter	Doorstromer
Aantal	124	160
	44%	56%
Oppervlak	70	84
Aankoopprijs	270.000	380.250

Tussenwoningen



	Starter	Doorstromer
Aantal	351	204
	63%	37%
Oppervlak	109	112
Aankoopprijs	322.000	339.250

Hoekwoningen



	Starter	Doorstromer
Aantal	180	159
	53%	47%
Oppervlak	112	120
Aankoopprijs	335.000	400.000

2/1-kapwoningen



	Starter	Doorstromer
Aantal	257	592
	30%	70%
Oppervlak	116	139
Aankoopprijs	408.000	526.767

Meer kans voor de woningzoeker!

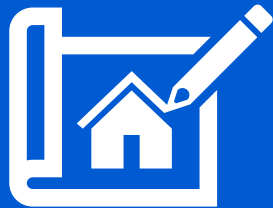
Een deel van de starters redt zich, een ander deel niet.

Bij nieuwbouwprogrammering aandacht houden voor starters met kleinere portemonnee

Focus op de starter?



Effect van nieuwbouwprogrammering gericht op starter



Starters
nieuwbouw
woning

of



Ouderlijk huis



Appartement
(Huur)

Op toevoeging van 1
starterskoopwoning komt 0,5
woning beschikbaar voor
andere zoekers

Effect van nieuwbouwprogrammering meer gericht op doorstroming



Op doorstroming
gerichte nieuwbouw
woning



2-onder-1-kap
(koop)



Tussenwoning
(koop)



Appartement (koop)



Appartement (Huur)

Effect van nieuwbouwprogrammering meer gericht op doorstroming



Op doorstroming
gerichte nieuwbouw
woning



2-onder-1-kap
(koop)



Tussenwoning
(koop)



Appartement (koop)



Appartement (Huur)



Bij toevoeging van 1 woning
niet exclusief gericht op
starter, komt een verhuisketen
op gang die ook mogelijkheid
biedt voor de starter*

* Volgens onderzoek CBS 2022, in
Noord-Holland op 100
nieuwbouwwoningen, slechts 40!
(laagste in NL)

Doorstroming biedt kansen

Uit het rapport:



Woningmarkt 2021: stagnatie of doorstroming?

Exclusief artikel voor deelnemers webinar

17 februari 2021

Lianne Hans en Paul de Vries

Inhoudsopgave

Inleiding	2
DEEL 1: VERHUISSTROMEN VANUIT DE HUURSECTOR	3
Welk type nieuwe koper stroomt het meest in op de koopwoningmarkt?	3
Naar welk type koopwoningen verhuist men?	3
Welke groep koopt de duurste koopwoningen?	5
Doorstroming of stagnatie?	5
DEEL 2: HERKOMST NIEUWBOUWKOPER	6
Nieuwbouw: langste ketens, maar de mix van nieuwbouw is van groot belang	6
Hoe minder partijen, hoe korter de doorlooptijd	7
Aantal vergunningen stijgt, maar niveau is laag: minder nieuwbouw in 2021?	7
DEEL 3: ACTUALITEIT KOOPWONINGMARKT	8
Aanhoudende stijging van de woningprijzen	8
De koopwoningmarkt van 2020 was booming	10
Stagnatie of doorstroming op de koopwoningmarkt?	10
Voor meer informatie:	11



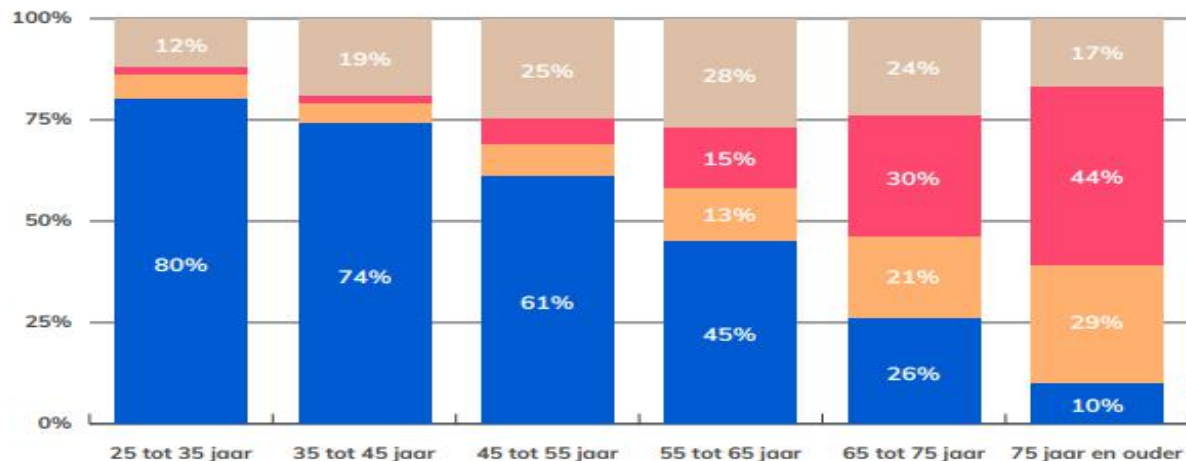
“Met betrekking tot een betere doorstroming op de woningmarkt concluderen wij:

- Lange verhuisketens zorgen ervoor dat meer huishoudens hun gewenste woning vinden. Ketens zijn als het ware de weg waarover verhuisstromen lopen. Zonder keten, geen verhuisstroom.
- De verhuisketens die ontstaan door nieuwbouw zijn essentieel. Niet het halen van het doel van 75 duizend nieuwbouwwoningen is van belang, maar vooral de mix van koop- en huurwoningen, prijsklassen en regio's is doorslaggevend voor een verbeterende doorstroming.”

Wat kopen doorstromers, en wat laten ze achter?

Soort gekochte woning

Doorstromers in de koopsector (bestaande bouw) in 2019 t/m 2022

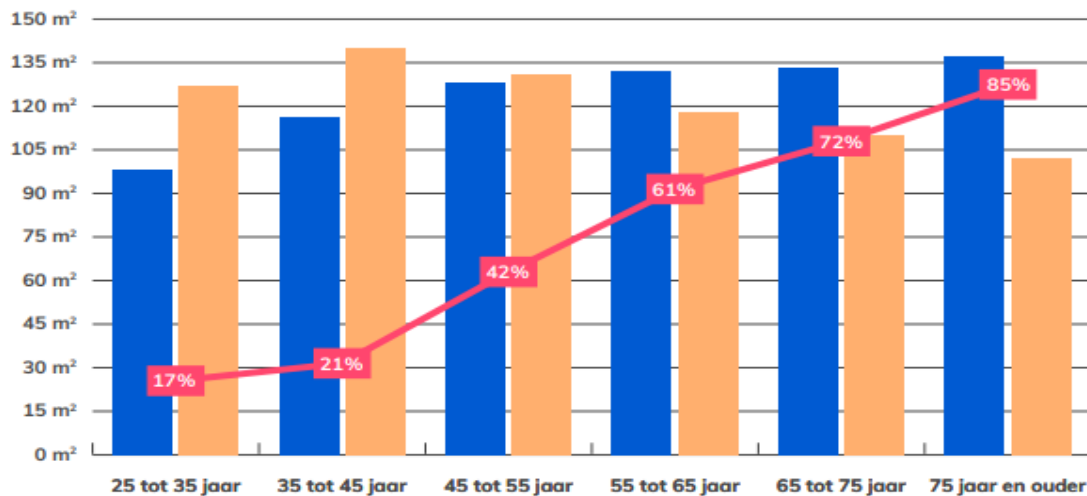


-  Gelijkvloers - Woonhuis met (slaap)kamer op de begane grond
-  Gelijkvloers - Appartement met lift in het complex
-  Niet gelijkvloers - Appartement zonder lift in het complex
-  Niet gelijkvloers - Woonhuis zonder (slaap)kamer op de begane grond

Wat kopen doorstromers, en wat laten ze achter?

Mediaan woonoppervlakte

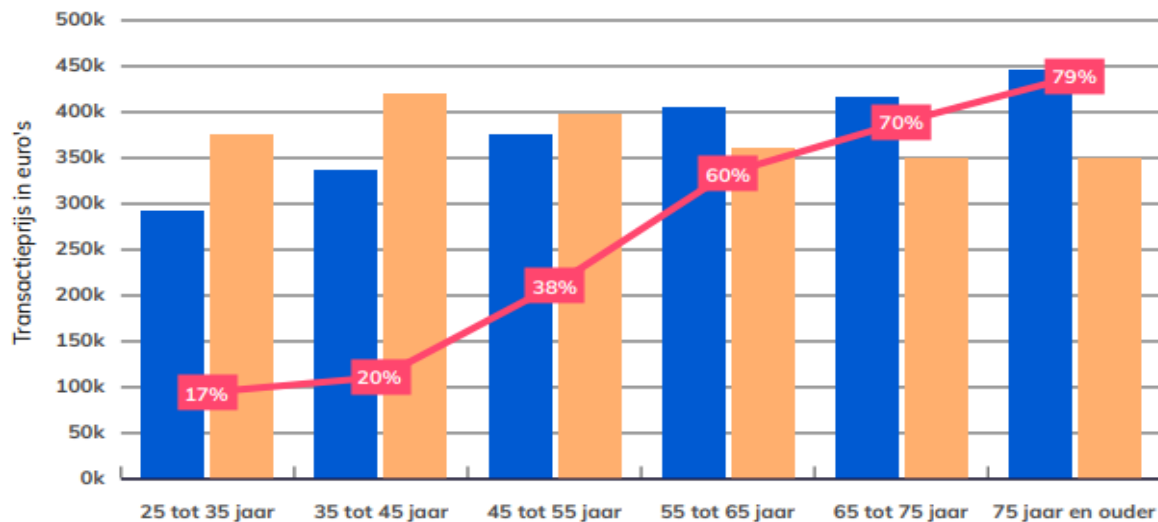
Doorstromers in de koopsector (bestaande bouw) in 2019 t/m 2022



Wat kopen doorstromers, en wat laten ze achter?

Mediane transactieprijs

Doorstromers in de koopsector (bestaande bouw) in 2019 t/m 2022



Conclusie

Is starter kansrijk of kansloos?

Nieuwbouwprogrammering op lokale vraag en doorstroming, biedt meer woningzoekers, inclusief de starter, kans op verhuizing naar passende woning





Keynote | Woningmakers

Martin Bosch

Wat deden de Woningmakers in het afgelopen jaar?

Martin Bosch (Woningmakers)



Woondeal

Woondeals Noord-Holland en Flevoland

Leveren in totaal **220.195** woningen op

-  **Woondeal Noord-Holland Noord**
40.642 woningen
(waarvan 7.500 op zoeklocaties)
-  **Woondeal MRA**
171.210 woningen
-  **Woondeal Flevoland ZUND**
8.343 woningen



Bouwberaad



10 versnellingsinterventies

Ook provincie en Rijk zoeken
mee naar oplossingen

Hugo de Jonge:
“Best practice voor NL”



Woningbouwconvenant



- Praten over doorbouwen
- Samen vinger aan de pols
- Kennis en Expertise delen
- 1000-woningenplan
- Doelgroepen in beeld
- Beleid dat werkt



Netcongestie



Aanbesteden

- Marktkennis
- Flexibiliteit als markt wijzigt
- Wat eis je, wanneer werk je samen?



Wonen en Zorg

