



Aanjaagteam

Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen

Kenniskaart

‘Woningtoewijzing en doorstroming’





Kenniskaart 'Woningtoewijzing en doorstroming'

Het Aanjaagteam helpt provincies en gemeenten, woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars, zorginstellingen en zorgkantoren om te zorgen voor voldoende en passende woonzorgoplossingen voor ouderen in de bestaande bouw en in de nieuwbouw. Dit doen we vanuit de vraag: hoe kan de fysieke ruimte (woning, woongebouw en woonomgeving) helpen om de grote transitie die noodzakelijk is in de zorg, mogelijk te maken? Die ingrepen in de fysieke ruimte moeten gericht zijn op zorgzame gemeenschappen: een omgeving (woongebouw of buurt) waar jong en oud elkaar kennen, naar elkaar omzien en iets voor elkaar kunnen betekenen. En waar nodig professionele zorg aanvullend beschikbaar is als sprake is van een toenemende zorgvraag. Een cruciale stap in het realiseren van zo'n zorgzame gemeenschap is het doelgericht toewijzen van woningen. Zo komt er een evenwichtige dynamiek tussen zorgdragende en zorgvragende. Naast het toewijzen van woningen is het ook belangrijk om (aanstaande) ouderen bewust te maken tijdig na te denken over eventuele verhuizing naar een passende woning. Daarbij is het belangrijk om de drempel voor een verhuizing te verlagen en ondersteuning te bieden gedurende het hele proces – van oriëntatie tot en met de verhuizing.

In deze Kenniskaart presenteert het Aanjaagteam verschillende varianten op woningtoewijzing en doorstroming, zodat je daarmee aan de slag kunt gaan. Dit is een handzaam overzicht met suggesties, aandachtspunten en voorbeelden.

De vier routekaarten

1

Woningtoewijzing gericht op
zorgzame gemeenschappen

2

De rol van de huisvestingsverordening

3

De rol van communicatie
en media bij doorstroming

4

Ondersteuning van ouderen
bij het verhuisproces



Dilemma's

- Er kan verdringing optreden op de markt voor sociale huurwoningen als ouderen met een beperkt inkomen, maar met vermogen, verhuizen naar een sociale huurwoning. Dit kan zorgen voor een ongelijke verdeling van de woningen, waarbij de beschikbare sociale huurwoningen mogelijk niet altijd terechtkomen bij de meest kwetsbare groepen. Wie heeft voorrang?
- Er zijn uitzonderingen mogelijk bij de passende toewijzing van een woning, om daarmee doorstroming te bevorderen. Ouderen beschikken na de verkoop van hun woning vaak over vermogen, maar hebben tegelijkertijd een laag inkomen. Hierdoor komen zij op basis van hun inkomen vaak alleen in aanmerking voor een goedkopere huurwoning. Deze is vaak minder ruim en van lagere kwaliteit dan hun vorige woning. Toch bestaat de mogelijkheid om ouderen met vermogen toe te wijzen aan een duurdere huurwoning.
- Ouderen met een koopwoning verhuizen meestal naar een andere koopwoning. Het aanbod van passende koopwoningen is beperkt. Daarnaast hebben ouderen met een afgeloste hypotheek vaak alleen een overbruggingshypotheek nodig. Er zijn meerdere (wettelijke) redenen waarom banken en andere hypotheekverstrekkers zo'n overbruggingshypotheek nauwelijks verstrekken. Het is belangrijk dat er voldoende mogelijkheden komen voor ouderen om zonder financiële belemmeringen door te stromen naar een koopwoning die past bij hun nieuwe situatie.



1. Woningtoewijzing gericht op zorgzame gemeenschappen

Het is een uitdaging om zorgzame en langdurig verbonden gemeenschappen te realiseren, waarbij woningen aansluiten op de zorgbehoeften van bewoners. Binnen de sociale huursector biedt het gericht toewijzen van woningen op basis van bijvoorbeeld zorgbehoefte of leefstijl een kans om zorgzame gemeenschappen te vormen.

Woningtoewijzing kan via twee routes lopen

1. Via de verhuurder, een belegger of een verkopend ontwikkelaar

A. Mogelijkheden voor woningcorporaties

Ouderen moeten meestal ingeschreven staan bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem om kans te maken op een huurwoning. Veelal geldt: hoe langer een woningzoekende staat ingeschreven, hoe groter de kans is op een woning. Corporaties kunnen ouderen urgentie verlenen als er sprake is van een medische noodzaak. Ook hebben corporaties de mogelijkheid om woningen te labelen die specifiek voor ouderen bestemd zijn.

B. Mogelijkheden voor beleggers

Beleggers verhuren vaak huurwoningen in de vrije sector. Hiervoor gelden geen inkomensgrenzen zoals bij sociale huur. Deze woningen kunnen aantrekkelijk zijn voor ouderen die geen recht (meer) hebben op sociale huur, een koopwoning achterlaten of voldoende pensioeninkomen hebben. Beleggers mogen zelf bepalen wie ze als huurder kiezen, zolang ze zich houden aan de wet (zoals het verbod op discriminatie).

C. Mogelijkheden voor verkopende ontwikkelaars

Bij nieuwbouw van koopwoningen heeft de verkopende ontwikkelaar de mogelijkheid om woningen toe te wijzen. Deze toewijzing verloopt volgens hun eigen regels en procedures. Bij nieuwbouwprojecten melden woningzoekenden zich meestal aan via de projectwebsite van de ontwikkelaar of makelaar. Daar wordt de voorkeur voor de woning aangegeven, wat de financiële situatie is en of de woningzoekende een woning achterlaat. Sommige ontwikkelaars geven voorrang aan mensen die een sociale huurwoning of eengezinswoning achterlaten.

2. Via een bewonersvereniging met coöptatierecht

A. Werking bij sociale huurwoningen

Woningtoewijzing bij een bewonersvereniging met coöptatierecht in sociale huurwoningen houdt in dat de bewoners zelf mee mogen beslissen wie er in een vrijkomende woning komt wonen. Dit komt vooral voor bij woonvormen met gemeenschapszin, zoals woongroepen, woongemeenschappen of collectieve woonprojecten.



B. Werking bij vrije sector huurwoningen

Woningtoewijzing bij een bewonersvereniging met coöptatierecht in de vrije huursector is mogelijk, maar dit werkt anders dan bij sociale huur. Omdat de woningen niet onder strikte overheidsregels vallen, is er vaak meer ruimte voor maatwerk als de eigenaar of verhuurder akkoord is. Dat gebeurt onder andere in gemeenschappelijke woonprojecten zoals woongroepen of wooncoöperaties.

C. Werking bij koopwoningen

Woningtoewijzing bij koopwoningen met een coöptatierecht ligt juridisch anders dan bij huur, aangezien het hier gaat om eigendom. Toch komt coöptatie ook bij koopvormen voor, vooral in collectieve of gemeenschappelijke woonvormen. Denk hierbij aan wooncoöperaties en VvE's.

Suggesties en aandachtspunten

- Het is belangrijk voor gemeenten, investeerders en woningcorporaties te zorgen voor wooncomplexen met een evenwichtige mix aan zorgdragers en zorgvragers. Dat geldt zowel voor de huidige woonvoorraad als woningbouwprojecten. Het doel hiervan is om zorgzame gemeenschappen te stimuleren. Gebruik als richtlijn: 30% zorgvragers en 70% zorgdragers. Dit kan betekenen dat aanpassingen of ontheffingen in de toewijzingsregels nodig zijn. Daarnaast is het belangrijk om te monitoren of deze afspraken daadwerkelijk worden nageleefd en bijdragen aan het gewenste effect.
- Een community manager stimuleert dat een zorgzame gemeenschap ook echt van de grond komt. Uit onderzoek blijkt dat in zorgzame gemeenschappen hulpvragen veel vaker binnen de gemeenschap opgelost worden en zorgindicaties daardoor worden uitgesteld.
- Bij het toewijzen kun je ook gebruikmaken van maatwerk, als daar ruimte voor is in de huisvestingsverordening. Een vorm van maatwerk is woningtoewijzing op basis van leefstijl. Dit kan ouderen helpen bij het vinden van een woning die past bij hun persoonlijke situatie en behoeften. Dit vergroot de kans op een zorgzame en hechte woongemeenschap. Dit bereik je door vooraf onderzoek te doen naar leefstijlen, vragenlijsten te laten invullen, het matchen van woningzoekenden, motivatiebrieven, motivatiegesprekken en eventueel door een proefperiode aan te houden. Woningcorporaties stemmen de aanpak af met de gemeente.
- Naast woningcorporaties die woningen kunnen toewijzen, is er ook de mogelijkheid om bewoners zelf potentiële nieuwe bewoners aan te laten dragen voor hun woongemeenschap. Deze flexibiliteit creëert meer ruimte voor maatwerk en draagt bij aan een betere afstemming tussen het woningaanbod en de woonwensen van ouderen. Bij het voordragen van nieuwe bewoners kan selectie plaatsvinden op basis van motivatie. Dit kan op verschillende manieren, zoals een motivatiebrief, een motivatievideo of een kennismakingsgesprek.



- Een bewonersvereniging met coöptatierecht richt je op als formele vereniging met statuten waarin doel, lidmaatschap en bestuur zijn vastgelegd. Deze statuten worden aangevuld met een huishoudelijk reglement dat praktische zaken regelt, zoals de selectieprocedure van nieuwe bewoners. De juridische positie van de vereniging hangt af van contractuele afspraken met de eigenaar of verhuurder: die kan adviserend of bindend zijn. Het is belangrijk om een duidelijke regeling voor leegstand te hebben. Als de vereniging binnen een afgesproken termijn (bijvoorbeeld vier weken) geen kandidaat voordraagt, krijgt de eigenaar het recht om zelf iemand aan te wijzen. Het doel daarvan is om onnodige leegstand te voorkomen. Deze afspraken worden bij voorkeur vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst of convenant, zodat de balans tussen bewonersautonomie en eigenaarschap goed geregeld is.
- Bij koopwoningen is voorrang lastiger te regelen, omdat eigenaren vrij zijn in verkoop. Toch kan ook in een complex met koopwoningen een bewonersvereniging bestaan door een verplicht lidmaatschap in het koopcontract op te nemen. Lidmaatschap van de bewonersvereniging kan dan een voorwaarde zijn voor bewoning (niet voor eigendom). De bewonersvereniging kan vervolgens coöptatiebevoegdheden krijgen.
- Bij nieuwbouw bestaan meer mogelijkheden voor woningtoewijzing. In de huisvestingsverordening kan voorrang worden opgenomen voor doelgroepen zoals ouderen, mits de woning onder de betaalbaarheidsgrens valt (in 2025: € 405.000). Gemeenten met grondbezit kunnen via tenders of anterieure overeenkomsten sturen op woningen voor (lokale) ouderen. Bij erfpachtgronden kunnen ook voorwaarden over doelgroepen worden opgenomen. Ook gemeenten zonder grond kunnen bij transformatieprojecten afspraken maken over voorrang en dit borgen via het omgevingsplan. Platform31 heeft in hun factsheet de mogelijkheden voor woningtoewijzing in nieuwbouw koopwoningen uiteengezet.

Voorbeelden

- [Utrechtse Heuvelrug](#)
- Ouderen met vermogen toewijzen aan duurdere huurwoning. [KBO Brabant](#) maakt hier bijvoorbeeld gebruik van.
- [Regels voor passend toewijzen | Diensten van algemeen economisch belang \(DAEB\) | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)



2. De rol van de huisvestingsverordening

In de huisvestingsverordening staat hoe de verdeling van woonruimte plaatsvindt. Daarnaast staan er afspraken in over de huisvesting van ouderen, mensen met een beperking of andere aandachtsgroepen. En er staat in wie in aanmerking komt voor een aangepaste woning. Een dergelijke verordening biedt de mogelijkheid om specifieke doelgroepen, zoals ouderen, voorrang te geven bij de toewijzing van bepaalde typen woonruimte. Niet overal in Nederland geldt een huisvestingsverordening, omdat dit nog niet verplicht is. Met de komst van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verandert dit: daarin wordt het gebruik van een huisvestingsverordening verplicht gesteld.

Suggesties en aandachtspunten

- Ouderen willen vaak graag in hun eigen vertrouwde buurt blijven wonen. Ook als ze verhuizen naar een andere woning. In de huisvestingsverordening kunnen afspraken opgenomen worden waarbij ouderen uit de buurt voorrang krijgen bij doorstroming naar een passende woning.
- Woningcorporaties kunnen woningen labelen als ouderenwoningen. Op die manier waarborgen ze dat ouderen toegang krijgen tot woningen die aansluiten bij hun behoeften, bijvoorbeeld op het gebied van toegankelijkheid en zorgvoorzieningen. Zo worden woningen gericht toegewezen aan de juiste doelgroep. Blijf hierbij wel alert op de verdeling van zorgdragers en -vragers in een complex.
- In de huisvestingsverordening voor woongemeenschappen moet ruimte worden geboden voor bijzondere woonvormen, zoals coöptatie. Hierbij mogen woongemeenschappen zelf nieuwe bewoners voordragen. Ook kunnen voorrangscategorieën voor specifieke groepen worden opgenomen, zoals woongemeenschappen voor ouderen. Tot slot kan de verordening maatwerk per project of wijk toestaan, zodat gemeenten flexibel kunnen inspelen op bijzondere wooninitiatieven.
- Gemeenten kunnen de mogelijkheden verkennen voor een regionale huisvestingsverordening. Dit kan helpen om concurrentie tussen gemeenten bij woningtoewijzing te voorkomen en een evenwichtigere verdeling van geschikte woonruimte voor ouderen te realiseren in de regio.

Voorbeelden

- [Aanpassingen Huisvestingsverordening Amsterdam per 1 januari 2025 - Gemeente Amsterdam](#)
- [Iraanse Woongroep - Aanjaagteam](#)



3. De rol van communicatie en media bij doorstroming

Een vraag die speelt bij veel ouderen is of hun huidige woning geschikt is om in te blijven wonen als zij straks (meer) hulp of zorg nodig hebben. Het nadenken over de mogelijkheden begint met bewustwording. Communicatie en media kunnen hier een rol in spelen. Door middel van gerichte informatie en voorlichting kunnen ouderen zich bewust worden van de voordelen van een andere woning die voorziet in een (toekomstige) behoefte aan hulp of zorg.

Suggesties en aandachtspunten

- Om bewonersinitiatieven te stimuleren, kan je gebruikmaken van informatiecampagnes op sociale media, lokale websites en nieuwsbronnen om op die manier best practices te delen. Lokale media zoals kranten, radio en tv kunnen bewonersinitiatieven in de schijnwerpers zetten, terwijl nieuwsbrieven en e-mailcampagnes relevante updates en kansen bieden.
- Laat bekende ouderen - bijvoorbeeld prominente stadsgenoten of bekende Nederlanders - hun ervaringen delen over de verhuizing naar een meer passende woning. Wat waren hun motieven? Hoe hebben ze de overstap aangepakt en wat heeft het hen opgeleverd? Zulke persoonlijke verhalen kunnen anderen inspireren om ook de stap te zetten: goed voorbeeld doet volgen.
- Maak als (aanstaande) ouderen gebruik van bijvoorbeeld gespreksstarters of een woontest. Ouderenorganisaties en welzijnsorganisaties kunnen deze tools actief aanbieden om met (aanstaande) ouderen het gesprek aan te gaan over verhuizen.
- Betrek toekomstige ouderen vanaf het begin bij de ontwikkeling van nieuwe wooninitiatieven. Dat begint al bij het ontwerp. Het zorgt ervoor dat toekomstige bewoners meedenken over het ontwerp van de woning zelf, maar ook over hoe de fysieke ruimte voor ontmoeting er uit moet zien. Deze betrokkenheid draagt ook bij aan onderlinge binding en saamhorigheid tussen de aanstaande bewoners.
- Ondersteun vanuit gemeenten, ontwikkelaars en financiers bewonersinitiatieven gericht op gezamenlijk wonen. Een gemeentelijk afwegingskader helpt om te bepalen of een woningbouwlocatie ruimte kan bieden voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook ontwikkelaars kunnen CPO's ondersteunen bij het doorlopen van de ruimtelijke procedures.
- Start als gemeente en woningcorporaties kleinschalig met gezamenlijke doorstroommaatregelen en leer van voorbeelden. In Amersfoort hebben De Alliantie, Portaal en Omnia Wonen, samen met de gemeente, [een gezamenlijk pakket van doorstroommaatregelen](#) ontwikkeld om verhuizingen te bevorderen. Door korte lijnen, regelmatige overleggen en casusbesprekingen konden zij gezamenlijk oplossingen vinden voor knelpunten.

Tips

- Campagne 'Praat vandaag over morgen' [Ministerie van VWS en maatschappelijke organisaties roepen op: Praat vandaag over morgen | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)
- Campagne '[Lang zult u wonen](#)'.
- [Pilot Amersfoort stimuleert doorstroming op de woningmarkt: "Win-win voor de samenleving" | Praktijkverhaal | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)
- [Werken aan doorstroming van senioren - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)



- [Gezamenlijk pakket van doorstroommaatregelen](#)
- [Crowdbuilding](#)
- [Gesprekskaarten voor beleidsadviseurs om doorstroming senioren te stimuleren](#)
- [Lancering magazine 'Iedereen een \(t\)huis in Zwolle' | Gemeente Zwolle](#)



4. Ondersteuning van ouderen bij het verhuisproces

Het is belangrijk om de drempel voor een verhuizing te verlagen en ouderen gedurende het verhuisproces te ondersteunen. Van de zoektocht naar een geschikte woning tot en met de daadwerkelijke verhuizing.

Suggesties en aandachtspunten

- Het is aan gemeenten en woningcorporaties om een wooncoach aan te stellen die oudere huurders begeleidt in hun zoektocht naar een passende woning. Ook voor oudere woningzoekenden in de middenhuur, vrije sector en de koopmarkt is een wooncoach een waardevolle ondersteuning. Belangrijk daarbij is dat een wooncoach integraal kan kijken naar wat de beste oplossing is voor de betreffende persoon, ongeacht of die zich bevindt in de sociale huur, middenhuur of koopmarkt.
- Organiseer kennismakingsbezoeken voor ouderen naar geschikte ouderenwoningen of geef ze de mogelijkheid om te proefwonen. Dit helpt hen een realistisch beeld te krijgen van de woonmogelijkheden en verlaagt de drempel om een volgende stap te zetten. Een informele en persoonlijke ervaring werkt vaak beter dan alleen brochures of voorlichtingsbijeenkomsten.
- Pas als woningcorporaties huurgewenning (huurkorting) toe voor een oudere die verhuist. Denk hierbij aan het meenemen van de huidige huurlasten, of een maximale stijging van €50. Het is hierbij belangrijk om als woningcorporatie helder te communiceren over de daadwerkelijke maandelijkse lasten van een nieuwe woning. Hier hebben ouderen in sociale huurwoningen vaak weinig zicht op.
- De verhuiskostenvergoeding, die vaak al is opgenomen in de Wmo-verordening, kan benut worden als financiële steun voor mensen die verhuizen naar een woning die de inzet van professionele zorg beperkt. Het kan interessant zijn om de reikwijdte van de vergoeding te verbreden door bijvoorbeeld de verhuiskostenvergoeding preventief toe te kennen. Dit betekent zonder dat er sprake is van een acute medische noodzaak. Dit kan bijdragen aan passende woonoplossingen.
- Ouderen hebben baat bij ondersteuning bij praktische zaken zoals opruimen of de administratieve afhandeling. Websites zoals Nextdoor, Werkspot of NLvoorelkaar kunnen helpen bij het vinden van vrijwilligers die tegen geen of beperkte kosten kunnen helpen met sjouwen en klussen. Een andere optie is om gratis aanpassingen te laten doen aan de woning ('betalen in natura') of een voucher te geven voor een verhuisbedrijf, meubelzaak of bouwmarkt.
- Woningcorporaties en welzijnsorganisaties kunnen ouderen actief betrekken bij woon- en verhuisvraagstukken. Dit betekent niet alleen individuele gesprekken aan de keukentafel, maar ook participatie bij nieuwbouwprojecten in de buurt. Wat hebben ouderen nodig om te verhuizen? Welke woonvormen en voorzieningen zijn wenselijk?
- Er bestaat geen 'golden bullit': effectieve doorstroming vereist een combinatie van maatregelen, zoals begeleiding bij verhuizing, huurgewenning en financiële ondersteuning. Ga vooral in gesprek met ouderen en blijf hen informeren.



Tips

- [Seniorenpunt Eindhoven](#)
- [Tijdelijke huurkorting | Passende huur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)
- [Aan de slag met de wooncoach! - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)
- [Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)
- Doorstroomchallenge provincie Utrecht
- Inzet Doorstroommakelaar, zoals bijvoorbeeld in de regio Haaglanden
- [Gespreksstarters - Praat Vandaag Over Morgen](#)
- [Magazine Rijkswijk over seniorenwoningen](#)