

Whitepaper:

‘Nieuwe normen voor eerlijke hypotheekverstrekking’

Inleiding

De huidige standaard voor het beoordelen van de financiële haalbaarheid van een hypotheek is verouderd en biedt geen eerlijke vertegenwoordiging van de langetermijnwaarde en kosten van moderne, duurzame woningen. Dit whitepaper presenteert een voorstel voor een nieuwe norm voor de bouwsector die de langetermijnwaarde van een huis meer accuraat weergeeft. Door niet alleen op inkomen te focussen maar ook op lage energiekosten en lage onderhoudskosten kunnen hypotheekverstrekkers meer hypotheek verstrekken. Dat is weer gunstig voor de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt voor o.a. starters en senioren.

Probleemstelling

- Initiatiefnemers voor nieuwbouwprojecten worstelen steeds meer met onhaalbare business cases: stijgende bouwkosten (mede door extra investeringen voor duurzaamheid, duurzame bouwlogistiek, stikstofproblematiek e.d.) kunnen niet meer met stijgende opbrengsten gecompenseerd worden. Het gevolg is dat, wanneer een plan al haalbaar is, kleinere woningen worden gebouwd.
- De consument krijgt, mits een woning binnen bereik geprijsd is, minder woonproduct voor zijn geld als gevolg van de gestegen hypotheekrente en waardedaling van de bestaande woningvoorraad (gemiddelde woning in Nederland heeft label D, dus relatief hoge energielasten).
- Het Programma Betaalbaar Wonen stelt dat 2/3 van de 900.000 te bouwen woningen tot 2030 een betaalbare woning moet zijn, wat business cases van initiatiefnemers verder onder druk zet.
- Het Programma Betaalbaar Wonen focust op inkomens, maar is tegelijkertijd ook een maatschappelijke kwestie: er moet voor verschillende doelgroepen gebouwd blijven worden.
- Jongeren en ouderen hebben moeite met in- en doorstromen op de woningmarkt, deels door strikte leenregels, hoge kosten en hoge woningprijzen.
- Hypotheekverstrekkers gebruiken de gemiddelde woning in Nederland als uitgangspunt, wat resulteert in een slechts 6% hogere leencapaciteit voor een huis met een A-label.

Doelstellingen

1. Stimuleren van waardevastheid door energie-efficiëntie en lage onderhoudskosten.
2. Hypotheekverstrekkers aanzetten tot het verlenen van hogere hypotheeklen op basis van een nieuwe norm: de ‘all-in cost living’ per maand
3. Doorstroming op de woningmarkt verbeteren van jongeren en senioren (zie bijlage 3).
4. Een herwaardering van de marktw waarde van woningen door duurzame nieuwbouw en niet langer de bestaande bouw bepalend te laten zijn voor woningwaardering.

Voorstel: Duurzame nieuwbouw de nieuwe standaard voor woningwaardering

Componenten voor lagere maandelijkse lasten

1. Energie-efficiëntie: Implementatie van de nieuwste technologieën zoals zonnepanelen, hoogwaardige isolatie en energiezuinige apparaten tot aan een zelfvoorzienende woning en passieve woning (uiteindelijke doel een Energie Nul Nota woning).
2. Onderhoudsvriendelijkheid: Gebruik van duurzame materialen die minder onderhoud vergen en een langere levensduur hebben (uiteindelijke doel een onderhoudsarme woning).
3. Woonlastenbenadering: Een nieuwe benadering waarbij hypotheeklasten van de energie- en onderhoudskosten, volledig financieerbaar zijn, mits deze volgens de NIBUD resulteren tot lagere lasten per maand. Zodat de resultante is een hogere hypotheek.

Implementatie

1. Ontwikkel een gedetailleerd woonlastenmodel i.s.m. de grote ontwikkelaars, woningcorporaties met de banken en het Nibud.
2. Werk samen met hypotheekverstrekkers om deze nieuwe normen te incorporeren in hun evaluatiemodellen.
3. Ontwikkel een systeem met het Nibud voor nieuwbouwprojecten die aan deze normen voldoen met een rekenvoorbeelden onderhoud, - en energielasten per maand.

Financiële Implicaties

Met deze nieuwe norm kunnen hypotheekverstrekkers de werkelijke waarde en kosten van een woning beter beoordelen, wat kan resulteren in lagere maandlasten en daardoor hogere leenbedragen. Daarnaast zou de duurzame nieuwbouwwoning met minder onderhoud veel meer waardevast zijn. We stellen voor om te beginnen met een leencapaciteitsverhoging van minstens 15% voor woningen die aan de nieuwe norm voldoen. Zie bijlage 1 toelichting.

Sociale impact en doorstroming

1. Bouwen (kleinere) waardevaste woningen op maat met gemeenschappelijke voorzieningen tot 35 jaar en +70 jaar. Voor de diverse doelgroepen zie bijlage 2.
2. Jongeren: Hogere leencapaciteit kan het voor jongeren eenvoudiger maken om een eerste woning te kopen.
3. Ouderen: Met een waardevaste woning ‘****op maat’ met minimaal onderhoud is het makkelijker om te downsizen zonder financieel verlies (bij verkoop grotere woning).

Zie bijlage 2.

Conclusie & aanbevelingen

De implementatie van een nieuwe bouwstandaard die rekening houdt met lage energie- en onderhoudskosten zal niet alleen bijdragen aan een duurzamere toekomst maar ook aan een flexibelere en rechtvaardigere woningmarkt (en lager CO₂). Het is hoog tijd dat hypotheekverstrekkers deze factoren meenemen in hun evaluatie, en dat de bouwsector de normen aanpast om dit mogelijk te maken. En ook meer op maat te gaan bouwen voor starters en senioren.

Bijlage 1: Gedetailleerd woonlastenbenadering: Een blauwdruk voor ‘eerlijke’ hypotheekverstrekking

Bijlage 2: Tijd voor een woonlasten model?

Bijlage 3: Anders ontwerpen voor tot 35 jaar en vanaf 55 jaar

Bijlage 1:

Gedetailleerd woonlastenbenadering: Een blauwdruk voor 'eerlijke' hypotheekverstrekking

De woonlastenbenadering is een rekenmodel dat inzicht geeft in de maandelijkse en jaarlijkse kosten van een huishouden met betrekking tot de woning. Hieronder wordt een gedetailleerd woonlastenmodel voorgesteld dat factoren zoals energie-efficiëntie en onderhoudskosten integreert. Door dit model te hanteren, kunnen hypotheekverstrekkers een meer accurate beoordeling maken van de financiële draagbaarheid van een lening.

Toevoegen: taxatie woningwaarde herzien door duurzame nieuwbouw als vertrekpunt te nemen i.p.v. bestaande bouw label D?

Componenten van het woonlastenmodel

Vaste Lasten

1. Hypotheek of huur: Maandelijkse hypotheekbetalingen of huur
2. Belastingen: Gemeentelijke- en waterschapsbelasting
3. Verzekeringen: Opstal-, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering

Variabele Lasten

1. Energiekosten: Verwachte maandelijkse kosten voor gas, water en elektriciteit. Dit wordt berekend op basis van de energie-efficiëntie van de woning.
2. Onderhoudskosten: Jaarlijkse kosten voor onderhoud, verdeeld over 12 maanden. Hierbij wordt rekening gehouden met de duurzaamheid van de gebruikte materialen.
3. Gemeenschappelijke lasten: Bij appartementen de maandelijkse VvE-bijdrage.

Additionele Factoren

1. Inflatie: Jaarlijkse inflatiepercentage voor aanpassingen in de toekomstige jaren.
2. Levensduur van materialen: De verwachte levensduur van belangrijke componenten van de woning zoals het dak, de warmte en koude systeem etc.
3. Energielabel: Het energielabel van de woning voor een meer accurate inschatting van de energiekosten.

Berekening

1. Totale vaste lasten= Hypotheek of huur + belastingen + verzekeringen
2. Totale variabele lasten= Energiekosten + (onderhoudskosten/12) + gemeenschappelijke lasten
3. Totale woonlasten= Totale vaste lasten + totale variabele lasten
4. Aanpassing voor inflatie: Elk jaar worden de kosten aangepast op basis van het inflatiepercentage.
5. Levensduurkosten: Totale woonlasten worden ook berekend over een periode van bijvoorbeeld 30 jaar om de levensduurkosten van de woning in kaart te brengen.

Implementatie

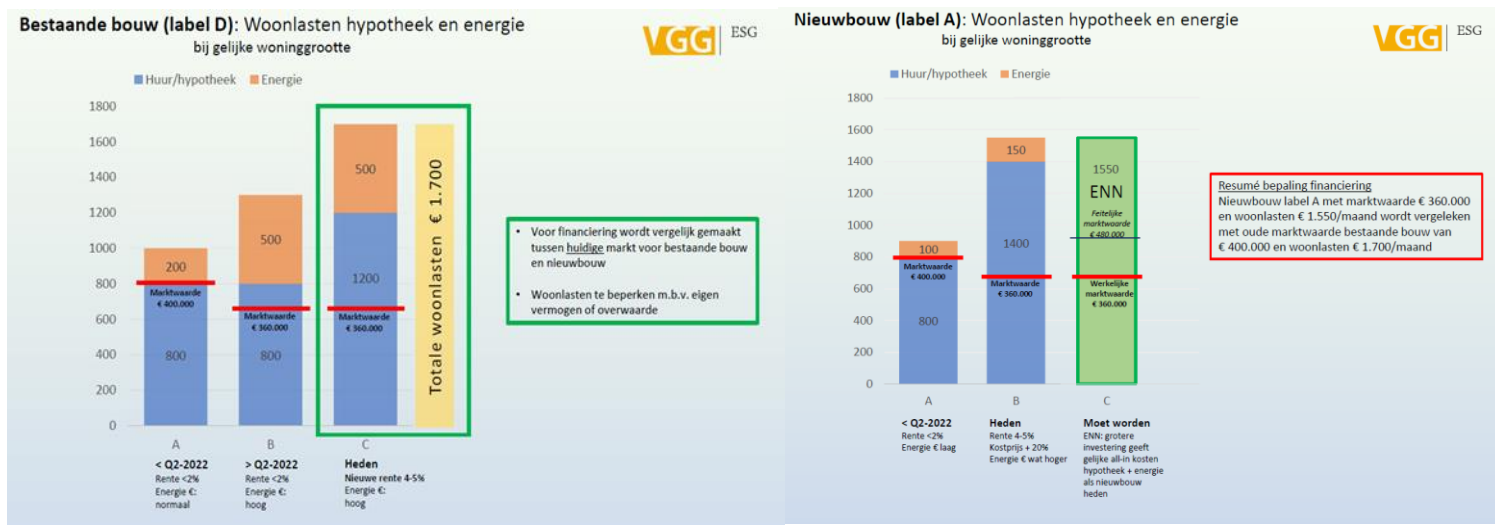
1. Het model zal beschikbaar worden gesteld als een online tool waar potentiële huizenkopers hun gegevens kunnen invoeren.

2. Hypotheekadviseurs kunnen dit model gebruiken om klanten een gedetailleerder overzicht te geven van de verwachte woonlasten.
3. Het model kan geïntegreerd worden in het evaluatieproces van hypotheekverstrekkers om de leencapaciteit nauwkeuriger te bepalen.

Conclusie

Dit woonlastenmodel biedt een holistische benadering van de werkelijke kosten van het bezitten van een woning door zowel vaste als variabele lasten mee te nemen. Door dit model toe te passen, kunnen hypotheekverstrekkers een meer accurate en rechtvaardige beoordeling maken, wat uiteindelijk zal bijdragen aan een gezondere en meer toegankelijke woningmarkt.

Rekenvoorbeeld lasten huidig model



Bijlage 2:

Tijd voor een woonlasten model?

Woonlasten vormen een belangrijkste kostenpost in de meeste Nederlandse huishoudens. De correctie op de energie labels helpt de banken om een bij een goed energielabel meer te kunnen financieren. Naast huur of hypotheek zijn er nog andere vaste woonlasten waar je rekening mee moet houden. Vooral de energie en de onderhoudskosten zijn duurder geworden de afgelopen jaren. Daarnaast zijn er ook nog (lokale)verzekeringen/belastingen die je in de woonlasten kan opnemen. Zelfs mensen met een gemiddeld inkomen lopen steeds vaker tegen problemen aan (bron Nibud). Hier komt bij dat de energielasten momenteel erg hoog zijn en dat er ook vanuit de overheid gestuurd wordt om te verduurzamen.

Uit onderzoek van gebiedsontwikkelaar BPD is gebleken dat het deel van het (netto)inkomen in Nederland dat besteed wordt aan huis lasten in 2013 nog 35% was en in 2016 al was gestegen naar 37%. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) geeft aan dat huis lasten van 33% acceptabel is. Als het gaat om huurders zien we dat mensen gemiddeld 42% van hun inkomen uitgeven aan de huis lasten. We zien een verschil in het werkelijke percentage van het inkomen dat wordt besteed aan de lasten van een huis en het gewenste percentage dat mensen willen uitgeven aan hun huis.

Door naast de correctie op de energie in 2024, via de energie labels. Stellen we een opslag per label in de hypotheek voor de overige woonlasten per maand (via data NIBUD). Die tezamen met energielasten je woonlasten bepalen. Immers hoe lager het onderhoudskosten en energie kosten (bij hogere labels/nieuwere huizen) en overige woonlasten, hoe lager je kosten per maand. Dit zorgt ervoor dat je bij een lage energieprijs en lagere onderhoudsprijs meer mag lenen (omdat je kosten daarna lager per maand zijn). Dit geldt ook voor huren m.b.t. lagere lasten (je extra punten krijgt) net als je nu voor een hogere energie label extra punten krijgt.

De onderhoudskosten voor energie, water en verduurzamen kan je vinden via het NIBUD. Uit onderzoek van het Nibud blijkt dat huishoudens gemiddeld 40 tot 65 procent van hun netto jaarinkomen kwijt zijn aan vaste lasten. Zodat een correctie t.o.v. het bestaande model wenselijk is.

Een woonlastenbenadering zorgt voor een extra financiering bij de aankoop. De doelgroepen die de woningmarkt een impuls kunnen geven zijn o.a. alleenstaanden, jonge gezinnen met een kind(wens) of jonge kinderen (starters) en (zelfredzame) senioren. Wij zien een grotere doorstroom in de steden van de doelgroep 25-35 jaar en de doelgroep 55-75 jaar om de woningmarkt te bevorderen met dit woonlasten model.

Hoe het woonlasten model opbouwen?

Momenteel wordt de bestaande markt gebruikt voor de waarde van de nieuwbouwwoningen. Het voorstel is om dit om te draaien. De nieuwbouw de waarde te laten bepalen in een woonlasten model. Het CPB-woningprijsmodel kan gebruikt worden om de (gemiddelde) waardeontwikkeling van koopwoningen te ramen bij de gebruikelijke ramingsrondes van het Centraal Planbureau.

Het doel is te streven voor zo laag mogelijke maandlasten, zodat er extra gefinancierd kan worden. En de maandelijke lasten zo laag mogelijk zijn. Zodat dat mensen gemiddeld maar max. 40-42% van hun inkomen uitgeven aan de huis lasten. Ook is dit o.a. een driver voor de markt om meer kwantitatief te gaan bouwen (i.p.v. op bouwbesluit), mede omdat dit meer hypotheekwaarde oplevert.

Je kan ook streven naar zo laag mogelijke energielasten: een ENN-woning (Energie Nul Nota woning). Een ENN-woning lijkt erg op een NOM woning, maar produceert over het jaar heen ongeveer 500 kWh minder. In plaats van geld terug te krijgen over het jaar heen, zoals bij NOM woningen, komt de uiteindelijke energierekening voor ENN-gebouwen dus uit op 0. En wordt er o.a. een van een batterij gebruik gemaakt (o.a. warmwatervat of elektrische batterij). Die straks met afbouwen van de SDE (voor PV) meer gangbaar wordt.

De onderhoudslasten/budget en energielasten bepaling kunnen via het NIBUD, en ook de EPG/klimaat garant (ENN) en +10 jaar onderhoudsgarantie (ENN) en/of NHG-klasse kunnen gebruikt worden m.b.t. onderscheid van deze energie labels en de toeslagen en onderbouwing.

[illegible]

aanzienlijke sprong geeft in energiebesparing en kosten met minder onderhoud maar tevens een grotere voorinvestering vergt.

Bijlage 3:

Anders ontwerpen voor tot 35 jaar en vanaf 55 jaar

Een verhaal over de noodzaak naar een nieuwe woningbouw in Nederland voor deze 2 doelgroepen.

Kader: voor deze 2 doelgroepen loopt de woningmarkt vast.

De [meeste mensen](#) in Nederland wonen samen met anderen, in een gezin met kinderen, met een partner of als alleenstaande ouder in een eenoudergezin. Er zijn 3 knoppen waar aan gedraaid kan worden om de woningmarkt voor deze 2 groepen in beweging te krijgen. Een ander waarderingsmodel en bouwen voor deze 2 specifieke groepen: boven 55+ en onder de 35 jaar. De middenmoot tussen de 40 en 55 jaar heeft minder problemen op de huidige woningmarkt.

Het woningmodel moet om voor de 55+er en de starters onder de 35 jaar. Onbewust weet iedereen dit in zijn omgeving met deze 2 doelgroepen. Alleen lijken we de weg naar een ander model als sector nog niet te hebben gevonden. Het enige dat zeker is, is dat het compacter en collectiever zal moeten en we gebaande banen moeten gaan verlaten in deze woonmarkt. Die het snel groeiend aantal woonzoekenden zal helpen om de onmisbare binding met anderen te vinden in deze nieuwe woonvormen.

Humaan wonen: als mensen op de microschaal van het dagelijkse leven er niet in slagen humaan samen te wonen, hoe kunnen ze dan op de macroschaal een coherente samenleving realiseren? Het wonen is niet alleen een menselijk en democratisch recht, maar ook een uitgelezen oefenterrein waar mensen creatief solidaire woonvormen doen ontstaan en we anders moeten gaan kijken naar wonen en de vaste lasten per maand.

Daarom hebben we een woonlasten model ontwikkeld. Want we willen uiteindelijk niet, dat deze huishouders met twee en meer personen in een woning kleiner dan [35m2](#) woont. Terwijl we weten dat we nu al in de grote steden woningen bouwen van 18m2 (studenten) tot 28m2 groot. En 24m2 de ondergrens is. Ook de leefbaarheid staat dan onder druk. Legio starters kunnen niet aan een passend huis komen. De huizenprijzen zijn de laatste 10 jaar met 100% gestegen. Het CBS geeft de verklaring. Het draait om groeiende inkomens, lage hypotheekrente, particuliere beleggers en vooral veranderingen in de samenstelling van de bevolking.

Het woonlasten model met een mediaan en wat we politiek verantwoordelijk vinden qua prijs en m2 met een middeninkomen voor een 2 persoon huishouden staat ter dialoog in deze white paper. Daar zullen we samen beleid op moeten gaan maken en uiteindelijk voor de 2 groepen de woningen voor de koop/huurstarter tot 35 jaar en de mensen boven de 55 jaar te creëren. De zogenaamde: Job's, en huur/koop starter om voor deze 2 groepen de woningen weer betaalbaar en beschikbaar te maken.

De woningen waarover we praten gaat om een gemiddeld 2 persoons huishouden met 50-65m2. Met een 2 of 3 kamer woning. Voor zowel senioren als starters. Waarbij de starters voor de doelgroep 44.000-48.600 euro als inkomen per jaar. Als je kijkt naar deze bevolkingsopbouw [cbs](#) zijn dit [181.000](#) huishoudens van de in totaal 8,04 miljoen huishoudens (2%). De [55+](#) tot 64 jaar zitten gemiddeld tot 55.100 euro inkomen per jaar. De groep 65 tot 74 jaar zit gemiddeld op 23.000 euro per jaar maar bij een koopwoning is er vaak voldoende overwaarde zodat de woning vaak direct kan worden [afbetaald](#) of een woning kan worden aangegaan met een kleine overwaarde en/of spaargeld. Beide groepen

Alleengaanden	Jonge gezinnen (starters)	Senioren
☐ Jongvolwassenen op eigen benen	☐ Stellen met kinderwens	☐ 70+ zelfstandig wonend (jonge oudere persoon: jop of vitalo)
☐ Arbeidsmigranten/buitenlandse studenten	☐ Stellen met kleine kinderen	
☐ Bewust alleenstaande volwassenen		
Behoeftte versus realiteit	Behoeftte versus realiteit	Behoeftte versus realiteit
35-50 m2 versus 18-28 m2	50-65 m2 (2-3 k) of 65-85 m2 (3-4 k) versus 20-50 m2 (1-2 kmr)	70-90 m2 gelijkvloers vs > 100 m2 EGW
- Noodgedwongen lang thuis, of - Veel verhuisbewegingen voor behoud onderdak - Regelgeving belemmert vaak gezamenlijk wonen		- Geen passende woning beschikbaar - In 2040 26% bevolking 65+ < 15% verhuisde personen 55+ 55+ vormt 1/3 van bevolking (2021)
Inkomen	Inkomen	Inkomen
< € 40.000	€ 45.000 - € 75.000	€ 23.000 gemiddeld + veelal overwaarde

Waarom bouwen we nu vooral voor gezinnen (2-3 kamer woningen) als we weten dat er op termijn veel huizen vrijkomen die nu bezet worden door senioren ? In 2021 woonden ruim [770.000 huishoudens](#) van 65 jaar en ouder in een corporatiewoning, niet zelden grote gezinswoningen. In bijvoorbeeld het 'landelijke' Oost-Brabant woont 51% van de 65+'ers in relatief grote woningen (> 120 m2). We zien een verschuiving naar kleinere woningen (< 90 m2) bij ouder wordende mensen. De wens om kleiner te wonen is er wel, maar het [aanbod](#) is er veelal niet. Voorbeeld [woningcomplex](#) 55+ zoals het [knarrenhof](#) concept (met hoge service graad afhankelijk van het inkomen en/of overwaarde). Een taak voor overheden en het Rijk om via tenders en beleid woningcorporaties te gaan bouwen voor de Job's en de huur/koopstarters.

Startende huishoudens 35 plus – 2 of 3 kamer woningen – de koopstarter

Momenteel wordt er gebouwd met de zogenoemde [gouden driehoek](#): woonprogrammering met de gouden driehoek is gericht op middeninkomens en een goede wisselwerking. In principe is dit goed. Vaak wordt dit vertaald in 1 woningblok (met dus 3 woonvormen). Maar dat betekent dat 1 woningblok de (middel)dure koop moet opdraaien voor het sociaal programma. Ook wordt vaak de sociale bouw door de coöperaties en particuliere markt vermengt. Verstandig is de gouden driehoek alleen toe te passen op wijkniveau en ook te kijken naar de vrijkomende en bestaande woningen. Als er al veel huurwoningen zijn in een wijk, kijk dan of er niet voor gezinnen maar juist meer woningen moeten worden gebouwd voor de starters voor een betaalbare koop. En zorg dat je 1 gebouw bouwt met 1 functie en faciliteiten voor deze specifieke doelgroep. En de andere functies in andere blokken en/of delen van de wijk. Hierdoor wordt het mogelijk om geen poldermodel te maken van 1 nieuwbouwblok die afdoet aan de woningkwaliteit of wijk maar streeft naar een afgewogen gouden driehoek wijk (met nieuw,- en bestaande bouw). En dan vooral woningen te creëren voor 2 persoons huishoudens 50-65m2 met een 2 of 3 kamer woning. Dit betekent dat de senioren en starters wel in 1 wijk wonen maar niet in hetzelfde blok. De overheid kan daarna

als deze woningen [gecreëerd](#) worden diverse [instrumenten](#) inzetten om deze knop te 'tweaken'.

Jongeren gaan steeds [later zelfstandig wonen](#). Van de jongeren tussen de 18 en 30 jaar woont 53 procent (nog) thuis bij hun ouders of verzorgers. In 2012 was dat nog 44 procent. Onderwijsvolgende jongeren (72 procent) wonen vaker thuis dan jongeren die niet (meer) in het onderwijs zitten (37 procent). Jongeren huren steeds vaker van een private verhuurder. Jongeren hebben steeds minder vaak een koopwoning of corporatiewoning; ze huren vooral van private verhuurders. Gemiddeld is deze groep overigens maandelijks € 899 kwijt aan woonlasten; dit bedrag was in 2018 nog € 800 per maand. Met 47,5 procent haalt deze groep dan ook veruit de hoogste woonquote. Jongeren zouden graag willen kopen. Van de jongeren met een verhuishwens tussen de 18 en 25 jaar wil 42 procent het liefst kopen, bij de 25- tot 30-jarigen is dat 70 procent. Het grootste deel – 78 procent – geeft echter aan dat het financieel niet mogelijk is om een woning te kopen. Hun inkomen is te laag en/of ze bezitten onvoldoende eigen geld om deze stap te kunnen zetten. Daarnaast zou ook flankerend beleid zoals een de [Friends-contracten](#)/[hypotheek](#) mogelijk moeten kunnen zijn; wat is er mis mee om met twee of drie mensen in een mooi huis te wonen? Toch is het vaak niet toegestaan. Voorbeeld en woning tot 35 jaar compact en gezamenlijke functies zoals [CLT-zwolle](#).

Alleenstaanden. Er is een groeiende behoefte aan geschikte woningen voor alleenstaanden. Het kan gaan om jongvolwassenen die op eigen benen staan, arbeidsmigranten/buitenlandse studenten of bewust alleenstaande volwassenen.

Jonge gezinnen (starters). Jonge koppels die een gezin willen starten of al jonge kinderen hebben, hebben specifieke woonbehoeften. Ze hebben minimaal een twee- tot driekamerwoning nodig, wat vaak niet haalbaar is in de huidige woningmarkt.

Senioren. Met een vergrijzende bevolking is er een groeiende behoefte aan geschikte woningen voor senioren. In 2040 zal 26% van de bevolking 65+ zijn, en minder dan 15% van de verhuisde personen zijn 55+.

Gouden driehoek programmering voor middeninkomens. Een programma voor betaalbaar wonen (PBW) heeft tot doel om tot 2030 tweederde van de woningen betaalbaar te maken. Maar de focus ligt te veel op inkomen, zonder kaders voor woninggrootte of doelgroepen. Voor een effectieve aanpak is een "gouden driehoek" programmering nodig, gericht op middeninkomens en een goede wisselwerking voor de bovenstaande 3 doelgroepen i.p.v. de standaard gezinnen benaderingen.

Beleid op basis van woonlastenbenadering. Het PBW is ook een maatschappelijke kwestie: als een derde van de vrije sector de tweederde betaalbaar moet helpen realiseren, dan blijft een betaalbare woning te klein voor gezinnen. Er is dus behoefte aan gedifferentieerd betaalbaar bouwen.

Duurzaamheidseisen en investeringsruimte. De eisen voor duurzaamheid worden continu strenger. Investeringsruimte moeten leiden tot extra investeringsruimte vanwege besparingen op energiekosten.

Totale woonlasten maximaal financierbaar maken. Een 'all-in cost living'-benadering, waarbij de totale woonlasten (inclusief energiekosten) maximaal financierbaar worden gemaakt, kan een oplossing bieden.

Hedendaagse oplossingen voor de veranderende woonbehoeften van starters en 55+ers. De traditionele Vinex-wijk en de stadsloft zijn niet meer van deze tijd. In plaats daarvan is er een behoefte aan nieuwe, hedendaagse oplossingen voor de veranderende woonbehoeften van starters en 55+ers.

Starters onder de 35 jaar. Het woningmodel moet veranderen om tegemoet te komen aan de behoeften van starters onder de 35 jaar. Ze hebben behoefte aan betaalbare woningen waar ze kunnen starten en eventueel langer kunnen blijven wonen met jonge kinderen.

55+ers. Ook voor de 55+ers moet het woningmodel om. Met een groeiend aantal gezonde en zelfstandig wonende ouderen, is er een dringende behoefte aan geschikte woningen voor deze groep.

De Job's en de huur/koopstarters. We moeten woningen creëren voor de zogenaamde Job's (jonge oudere personen) en huur/koopstarters om woningen weer betaalbaar en beschikbaar te maken.

De Job's. De Job's, ofwel de 'derde levensfase': de jonge oudere, zijn een belangrijke doelgroep. Ze zijn met pensioen, maar nog fit en vitaal. Ze hebben vaak voldoende middelen in hun huidige huis om compacter te wonen met veel luxe en (zorg)service.

De huur/koopstarters. Het woningtekort raakt vooral starters op de woningmarkt. Er is weinig woonruimte beschikbaar, en de prijzen zijn vaak onbetaalbaar voor deze groep. Hier moet verandering in komen.

SWITI-doorstromingsmodel midden huur/koop

Om de doorstroom te bevorderen kan er voor het kavel afspraken worden gemaakt t.a.v. vaste VON-vaste grondwaarde en de doorstroming na ca. 10 jaar. Afspraken als zelfbewonersplicht, meer dan 1 persoon en 10 jaar bewonen en ook dat je voor de koop een huurovereenkomst van een woningcorporatie uit Amsterdam (bij koop). En ook de regelingen van Groot van Beter (grote woning achterlaten). Als je aan al deze voorwaarden voldoet, en je kunt aantonen dat je de afgelopen 10 jaar 6 jaar achter elkaar in bijv. Zuidoost hebt gewoond, krijg je voorrang op iemand die ook aan alle voorwaarden voldoet, maar niet (of te kort) in Zuidoost heeft gewoond. Zie voorbeeld houtenbouw SWITI van BPD.