



## Experimentregeling Doorstroomtrein Nieuwegein

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025;

gelet op de Huisvestingswet 2014 en paragraaf 2.5, artikel 45 en artikel 69 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein en het omgevingsprogramma Wonen 2024-2030;

### besluit vast te stellen:

#### De Experimentregeling Doorstroomtrein Nieuwegein

##### Artikel 1: Definities

1. Doorstroomtrein: concept waarbij met woningeigenaren verhuisketens op gang worden gebracht, zoals toegelicht in bijlage 1
2. Doorstroompunten: Punten die worden gegeven aan de deelnemers van de doorstroomtrein en die meegewogen worden bij het toewijzen van de sociale huurwoning, zoals bepaald in artikel 4 lid 5;
3. Experiment: een experiment conform artikel 69 van de Huisvestingsverordening, waarmee met een duidelijk omschreven doel sociale huurwoningen op een andere manier worden verhuurd dan is bepaald in de Huisvestingsverordening;
4. Huisvestingsverordening: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Nieuwegein;
5. Sociale huurwoningen: een woning die wordt verhuurd door een woningcorporatie met een huur tot max. € 900,07 (prijspeil 2025). Deze huurgrens wordt jaarlijks geïndexeerd.
6. Woningcorporatie: een woningcorporatie die sociale huurwoningen exploiteert in de gemeente Nieuwegein;

##### Artikel 2: Toepassingsbereik

De regeling is van toepassing op maximaal 3 sociale huurwoningen in de gemeente Nieuwegein, die in 2026 worden verhuurd.

##### Artikel 3: Doel en resultaten experimentregeling

Het doel van dit experiment is te onderzoeken of met een sociale huurwoning een verhuisketen in de koopsector kan worden opgewerkt binnen het concept van de Doorstroomtrein, die eindigt met het vrij maken van een sociale huurwoning.

Resultaten die worden nagestreefd:

- A Er meer verhuizingen plaats hebben in de wijk, als gevolg van de Doorstroomtrein dan regulier het geval is.
- B Er langere verhuisketens ontstaan als gevolg van de Doorstroomtrein, dan regulier het geval is.
- C Woningzoekenden meer kans hebben om lokaal te blijven wonen en zodoende behoud van sociale structuren.
- D Sociale huurwoningen aan het eind van de verhuisketen vrij komen. De laatste koopwoning in de Doorstroomtrein wordt aangeboden aan de huurders van sociale huurwoningen.

##### Artikel 4: Opzet experimentregeling

1. De woningcorporatie bepaalt welke vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar worden gesteld als startwoning van de doorstroomtrein.
2. Artikel 11, paragraaf 2.5 en artikel 45 van de Huisvestingsverordening zijn bij de toewijzing van de in lid 1 genoemde woningen niet van toepassing.
3. De sociale huurwoningen die binnen het experiment worden verhuurd worden toegewezen aan inwoners uit Nieuwegein die een koopwoning bezitten en bewonen in de wijk Galecop en akkoord gaan met de voorwaarden van de Doorstroomtrein.
4. De kandidaten voor de sociale huurwoningen voldoen aan de vereisten om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. De kandidaten voldoen met hun huishoudensgrootte aan de voorwaarden zoals die gelden qua huishoudensgrootte (art. 23 lid 1 HVV) en met hun huishoudensinkomen aan de voorwaarden voor het inkomen (art. 3 lid 1c en lid 5 HVV). Verder passen de kandidaten bij de voorwaarden die zijn gesteld aan de aard van de woning (artikel 22, lid 4 van de Huisvestingsverordening (HVV)).
5. De volgorde van toewijzing wordt bepaald op basis van Doorstroompunten. De doorstroompunten worden verkregen door:



- a. het type woning dat vrijkomt bij verhuizing naar de sociale huurwoning;
- b. het aantal woningen dat vrijkomt bij de verhuizing naar de sociale huurwoning;
- c. de belangstelling voor de verlaten woning binnen de groep deelnemers van de Doorstroomtrein.

Een en ander is nader beschreven in de concept beschrijving Doorstroomtrein en wordt uitgewerkt vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst die wordt afgesloten tussen Floqz, de woningcorporatie en de gemeente Nieuwegein.

6. Als meerdere deelnemers interesse hebben in de sociale huurwoning en een gelijk aantal doorstroompunten hebben, wordt op sociale huurwoning toegewezen op basis van loting.
7. De sociale huurwoningen worden bekendgemaakt op het platform Floqz.
8. Bij een vruchteloze aanbidding van de woningen binnen dit experiment vindt reguliere verhuur plaats volgens de regels van de Huisvestingsverordening.

#### **Artikel 5: Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als Experimentregeling Doorstroomtrein Nieuwegein

#### **Artikel 6: Inwerkingtreding**

De regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking en geldt tot 1 januari 2027.

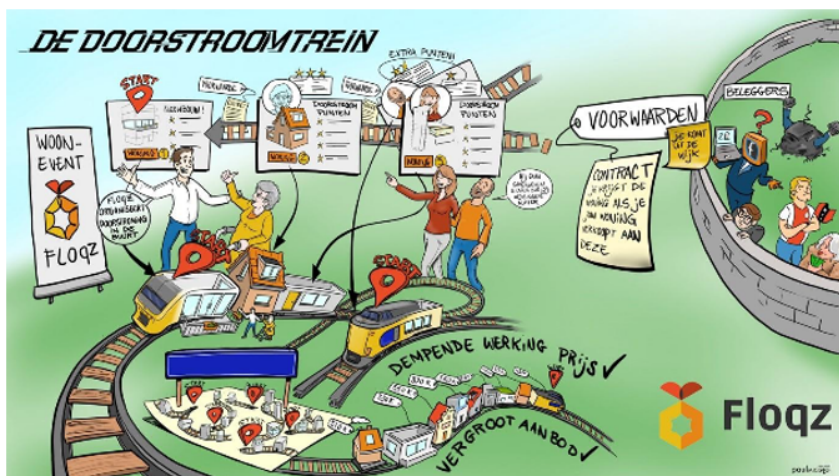
*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Nieuwegein d.d. 22 januari 2025*

*Jan Karens  
griffier*

*Marijke van Beukering-Huijbregts  
voorzitter*

## Bijlage 1 Conceptbeschrijving en experimenteren met de Doorstroomtrein

Lokale verhuisketens in de koopsector organiseren met de Doorstroomtrein!



### De aanleiding van de Doorstroomtrein

De Doorstroomtrein is ontstaan tijdens een georganiseerd WoonEvent in Amersfoort. Woningzoekenden brainstormden over de vraag hoe ze toch in de buurt konden blijven wonen, terwijl er zo weinig koopwoningen op Funda te vinden waren. Een woningzoekende opperde een keten van verhuizingen te maken met elkaars woning. Dit idee heeft Floqz verder vormgegeven en de Doorstroomtrein was als concept geboren! Het concept heeft vervolgens de 1<sup>e</sup> prijs in de Challenge Doorstroming van de provincie Utrecht gekregen in 2022 en met subsidie van de provincie Utrecht gaan we dit concept op 4 plekken uitproberen, waaronder in Nieuwegein.

### Wat is de Doorstroomtrein?

Met de Doorstroomtrein wordt een keten van verhuizingen opgewekt met lokale woningzoekenden en enkele startwoningen die vrij beschikbaar zijn. Er worden 3 bewonersavonden georganiseerd in de geselecteerde wijk (Galecop). Deze bewonersavonden noemen we WoonEvents. Het eerste WoonEvent is bedoeld om de plannen duidelijk te maken en het concept toe te lichten aan alle geïnteresseerde woningzoekenden die in de geselecteerde wijk wonen. Blijft men geïnteresseerd, dan vragen wij of de woningzoekenden zich willen inschrijven op de Floqz Community, waarna wij de deelnemers vragen om samen met Floqz, een advertentie te maken van hun huidige woning. Ook de vrije startwoningen worden als advertentie opgemaakt. Bij voorkeur zijn dat woningen geschikt voor ouderen (3-kamerappartementen, hofwoningen, woongroep, etc).

In het tweede WoonEvent worden alle woningen getoond, zodat in het derde en laatste WoonEvent iedereen kan aangeven welke woning hij of zij interessant vindt.

Na afloop van het derde WoonEvent maakt Floqz de Doorstroomtrein op. Dat doen we door iedere deelnemer doorstroompunten te geven. Als een deelnemer veel doorstroompunten krijgt, dan is de kans groot dat deze deelnemer een grote verhuisketen op kan wekken. In onderstaande concept waarderingstabel is aangegeven welke objectief-meetbare onderdelen doorstroompunten opleveren:

- **Het soort woning** dat iemand achterlaat. Een hoekwoning levert meer punten op dan een 2-kamer appartement. Hierbij worden de type woningen gecategoriseerd in "wagons"
- **Het aantal woningen** dat iemand achterlaat (bijvoorbeeld omdat mensen gaan samenwonen).
- **De geliefdheid van de woning** die iemand momenteel bewoont. Dit is bekend geworden bij het 3<sup>e</sup> WoonEvent.

### Concept waarderingstabel

Achter elk onderdeel zijn punten genoemd tussen de haakjes. Deze waarderingstabel is doorberekend op mogelijke uitkomsten en wordt nog verder verfijnd.

Waarderingstabel Deelnemer			
Type achtergelaten woning	Wagon 3 (3)	Wagon 2 (6)	Wagon 1 (9)
Aantal achtergelaten woningen	0 (0)	1 (2)	2 of meer (7)
Geliefdheid van achtergelaten woning binnen groep Deelnemers	0 interesse (1)	1-3 Interesses redelijk (4)	3-5 Veel interesse (8)



Floqz start na het derde WoonEvent met het bouwen van de Doorstroomtrein door de startwoningen te beschouwen. Welke deelnemers hebben hier interesse in gehad? De deelnemers met de meeste doorstroompunten, krijgen het exclusieve recht deze woning te huren (in Nieuwegein zijn de startwoningen huurwoningen).

De voorwaarde is wel dat deelnemer zijn woning verkoopt binnen het concept van de Doorstroomtrein. Dat betekent dat Floqz een beperkt aantal geïnteresseerden selecteert met veel doorstroompunten om een bod uit te brengen op de te verkopen woning. Dit proces is een regulier verkoopproces wat uitgevoerd wordt door deelnemende makelaars en notarissen.

#### **Belangrijke uitgangspunten**

- Een notaris wordt gevraagd om de opgestelde Doorstroomtrein te controleren en een proces verbaal op te stellen.
- De deelnemersvoorwaarden borgen dat er geen deelnemers de Doorstroomtrein verlaten als zij een woning hebben verkregen via de Doorstroomtrein.
- In de koopaktes wordt gebruik gemaakt van een onherroepelijk koopoptie die de verkoper verleent aan een kandidaat die door Floqz wordt aangedragen.
- Om te voorkomen dat een woning een te laag bod krijgt wordt gesteld dat de opbrengst minimaal de taxatiewaarde moet opleveren. Indien dat niet het geval is, eindigt de Doorstroomtrein en wordt de bewuste woning vrij verkocht op de markt.
- De laatste woning is niet meer binnen de groep gewenst en kan vrij verkocht worden. In Nieuwegein is gesteld dat deze laatste woning bij voorrang moet worden aangeboden aan een huurder.

De Doorstroomtrein geeft woningzoekenden lokaal meer kans om te kunnen verhuizen en in hun buurt te kunnen blijven wonen. Met de Doorstroomtrein wordt regie gepakt op de gehele keten en is het menselijke onderlinge contact een bouwsteen waarmee de verhuisketen gebouwd wordt. Daarmee onderscheidt dit concept zich van hoe de markt momenteel functioneert en van enkelvoudige (beleids)maatregelen die effect hebben op de verhuisketen. Deze beleidsmaatregelen zijn vaak prima te gebruiken in het opbouwen van de Doorstroomtrein. Het concept is verder toegelicht in [deze film](#). Inmiddels is de wijze waarop de Doorstroomtrein vormgegeven wordt, doorontwikkeld.