

Woonstroom Bladel

Wat is een woonstroom,
hoe werkt het en wie zijn
erbij betrokken?

WOONSTROOM
BLADEL

Wat is een Woonstroom?

Een Woonstroom is een innovatief concept om de lokale woningmarkt dynamischer en rechtvaardiger te maken. Het werkt als een soepele verhuisketen waarbij elke deelnemer voordeel heeft.

Dynamischer en rechtvaardiger

Een Woonstroom biedt een frisse kijk op de woningmarkt. Het elimineert speculatie bij aan- en verkoop en zorgt voor woningen die aansluiten bij de specifieke behoeften van inwoners van Bladel.

Verhuisketen

Door het bouwen van (levensloopbestendige) woningen komen er (eengezins)woningen vrij. Hierdoor komt er een stroom op gang waardoor er ook voor starters woningen vrijkomen. Door het op gang brengen van de verhuisketen komt er een stroom van transacties van woningen op gang.

Deelnemer

Om deel te nemen aan een Woonstroom word je lid van de Locatievereniging Bladel (LVB). Zij brengen je wensen en behoeften in kaart en hebben zicht op de beschikbare woningvoorraad en nieuwbouw projecten.

Voordelen

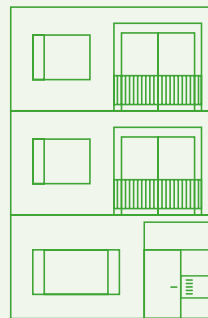
Je hebt zekerheid: je woning wordt verkocht tegen de getaxeerde waarde. Bovendien kun je in je huidige woning blijven tot je nieuwe woning klaar is. Tijdens het hele proces weet je precies waar je aan toe bent.

Realisme vs Speculatie

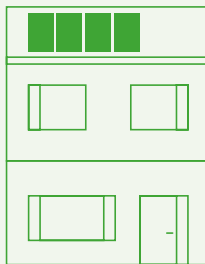
In een Woonstroom wordt wonen een nuchter proces waarbij de aan- en verkoop gebaseerd wordt op de feitelijke waarde.

De ingrediënten van een Woonstroom

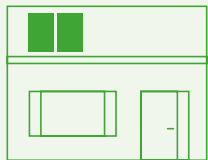
+ Verschillende woningtypes



Levensloop-
bestendige woningen
(nieuwbouw)



Eengezinswoningen
(bestaand)



Starterswoningen

+ Verschillende doelgroepen



Doorstromers
Senioren



Doorstromers
Gezinnen



Starters op
de woningmarkt

+ Team van specialisten

- Locatievereniging
Bladel
- Stichting
Woonstroom



Brengen vraag &
aanbod in kaart

- Bouwen In
Eigen Beheer
(CPO begeleider)



Begeleiden het
nieuwbouw proces

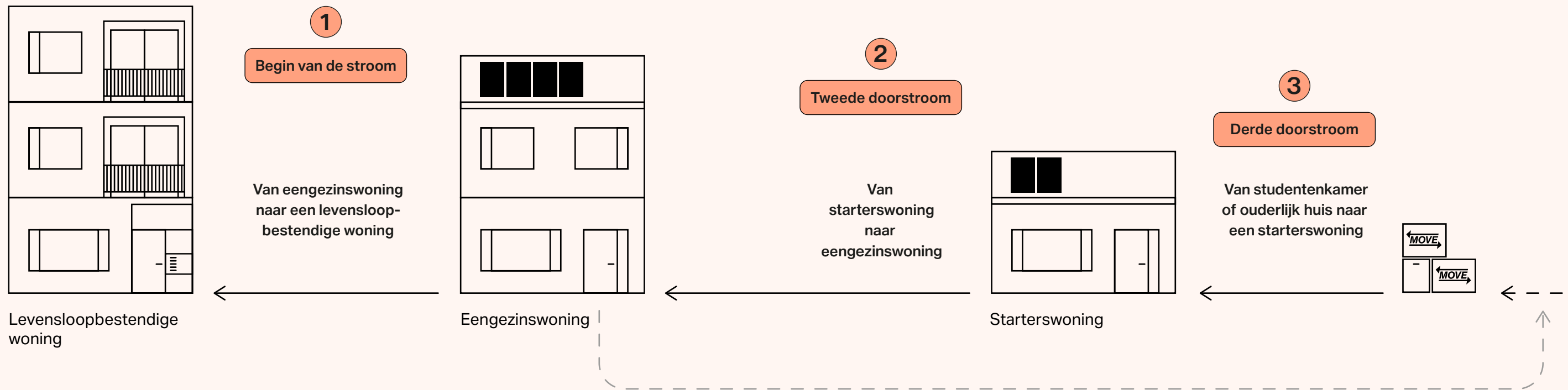
- Projectbureau
- Taxateur
- Bouwkundig
inspecteur
- Energie adviseur



Maken een rapport van
de bestaande woning

= **WOONSTROOM BLADEL**

Hoe ziet een woonstroom eruit



Een verandering in gezinssituatie of woonwensen leidt vaak tot de behoefte aan een andere woning – groter of juist kleiner, bij voorkeur in de vertrouwde omgeving.

Onze woonstroom begint met de bouw van (levensloopbestendige) woningen. Hierdoor komen er eengezinswoningen vrij. Bijvoorbeeld voor een stel dat wil gaan samenwonen of door gezinsuitbreiding meer ruimte nodig heeft. Als zij een (starters)woning achterlaten wordt deze opgenomen in de stroom en dit biedt weer ruimte voor nieuwe starters. Zo ontstaat er een (lokale) beweging.

Eén transactie kan vele transacties in gang zetten. Wanneer twee mensen gaan samenwonen, kunnen er bijvoorbeeld twee starterswoningen vrijkomen en als kinderen het ouderlijk huis verlaten, ontstaan er weer nieuwe starters. Al naar gelang de behoefte kan er ook gekeken worden naar het splitsen van bestaande woningen, om zo de woonstroom op elke mogelijke manier te versterken.

De voordelen voor Bladel...

De Woonstroom stimuleert de doorstroming op de lokale woningmarkt. Zo blijven sociale structuren intact en krijgen inwoners van Bladel betere kansen. De woningvoorraad wordt verbeterd door de bouw van levensloopbestendige woningen en doordat bestaande woningen worden verduurzaamd levert dit naast een betere woonvoorraad ook kennis en inspirerende voorbeelden voor de hele regio op.

... en de garanties voor deelnemers

Elke deelnemer krijgt een onafhankelijke taxatie, zodat de waarde van de woning helder en eerlijk is vastgesteld. Het hele proces verloopt transparant, met professionele begeleiding bij elke stap. De Woonstroomstichting heeft geen winstoogmerk en geen financieel belang bij de koop of verkoop van woningen. Zo blijft het proces zuiver en in het voordeel van de deelnemers.

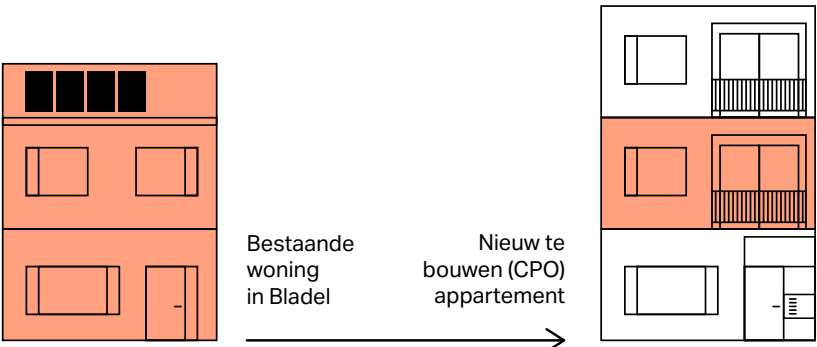
Hoe verloopt een Woonstroom-transactie?

1 **Begin van de stroom**

Van eengezinswoning naar levensloopbestendige woning

De familie De Vries woont al dertig jaar in een ruime gezinswoning in Bladel. Nu de kinderen het huis hebben verlaten, weegt de ruimte en het onderhoud niet langer op tegen het woonplezier.

Via de Locatievereniging Bladel ontdekken ze een CPO-project: twaalf appartementen* nabij het centrum. Geïnspireerd door de mogelijkheden, schrijven ze zich in.



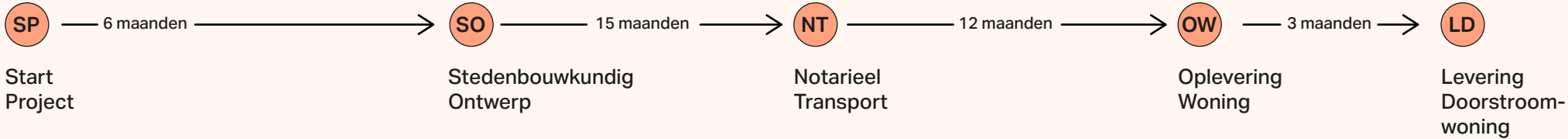
* levensloopbestendige woningen kunnen naast appartementen ook grondgebonden woningen zoals bungalows zijn.

• De locatie en de mogelijkheden voor een CPO-ontwikkeling worden gepresenteerd en geïnteresseerden schrijven zich in als lid van de LVB en daarna als lid van een CPO-vereniging.

• In deze periode ontwikkelen de CPO-leden gezamenlijk hun project: van ontwerp en aanbesteding t/m de notaris.

• Start bouw tot en met oplevering.
In deze periode start ook de tweede doorstroom.

• Tijd om in te richten en te verhuizen.



2 **Tweede doorstroom** →

Hoe verloopt een Woonstroom-transactie?

2

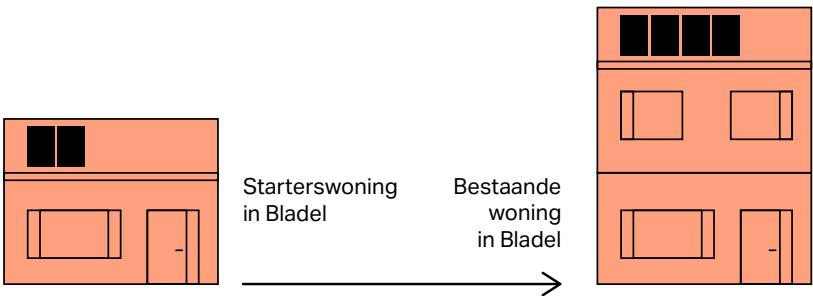
Tweede doorstroom

Van starterswoning naar eengezinswoning

Fenne Lemmers woont al een tijdje samen met haar partner in een kleine starterswoning in Bladel. Nu ze hun eerste kind verwachten, zoeken ze meer ruimte.

Via de Locatievereniging Bladel hoort Fenne dat er een ruime gezinswoning beschikbaar komt. Samen bezoeken ze de woning en raken direct enthousiast—zowel over het huis als over het vooruitzicht om in Bladel te kunnen blijven wonen.

Door toepassing van de woonstroom komen er starterswoningen, eengezinswoningen, hoekwoningen en vrijstaande woningen beschikbaar en daarmee in de woonstroomketen.



3

Derde doorstroom

De derde doorstroom volgt een vergelijkbaar proces, echter vind er geen begintransactie plaats aangezien er geen sprake is van woningbezit.

• Taxatie en hypotheekaanvraag

• Notarieel transport en overbruggingskrediet

• Verkoop woning na verkrijgen van hypotheek en/of overbruggingskrediet

• Levering van de doorstroomwoning

• Aanpassingen aan woning en plannen van de verhuizing

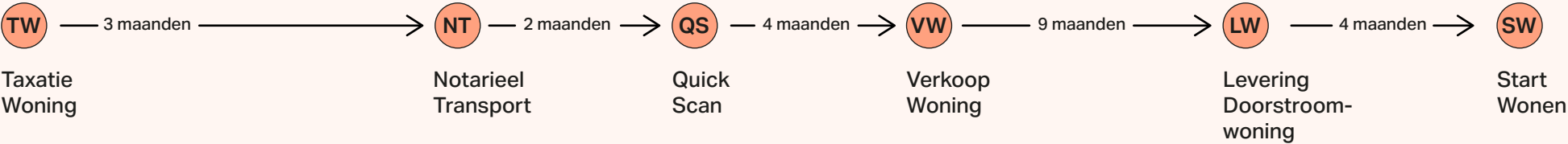
Quickscantraject
Een aantal deskundigen beoordelen de woning op basis van hun specialisatie. Dit geeft advies inclusief de kosten over benodigd onderhoud op korte en langere termijn en over verduurzamingsopties. Daarmee ontstaat duidelijkheid over aankoopkosten nu en kosten voor onderhoud en verbetering later, een realistisch totaalplaatje.

Zie het schema voor het stappenplan t.a.v. bestaande woningen.

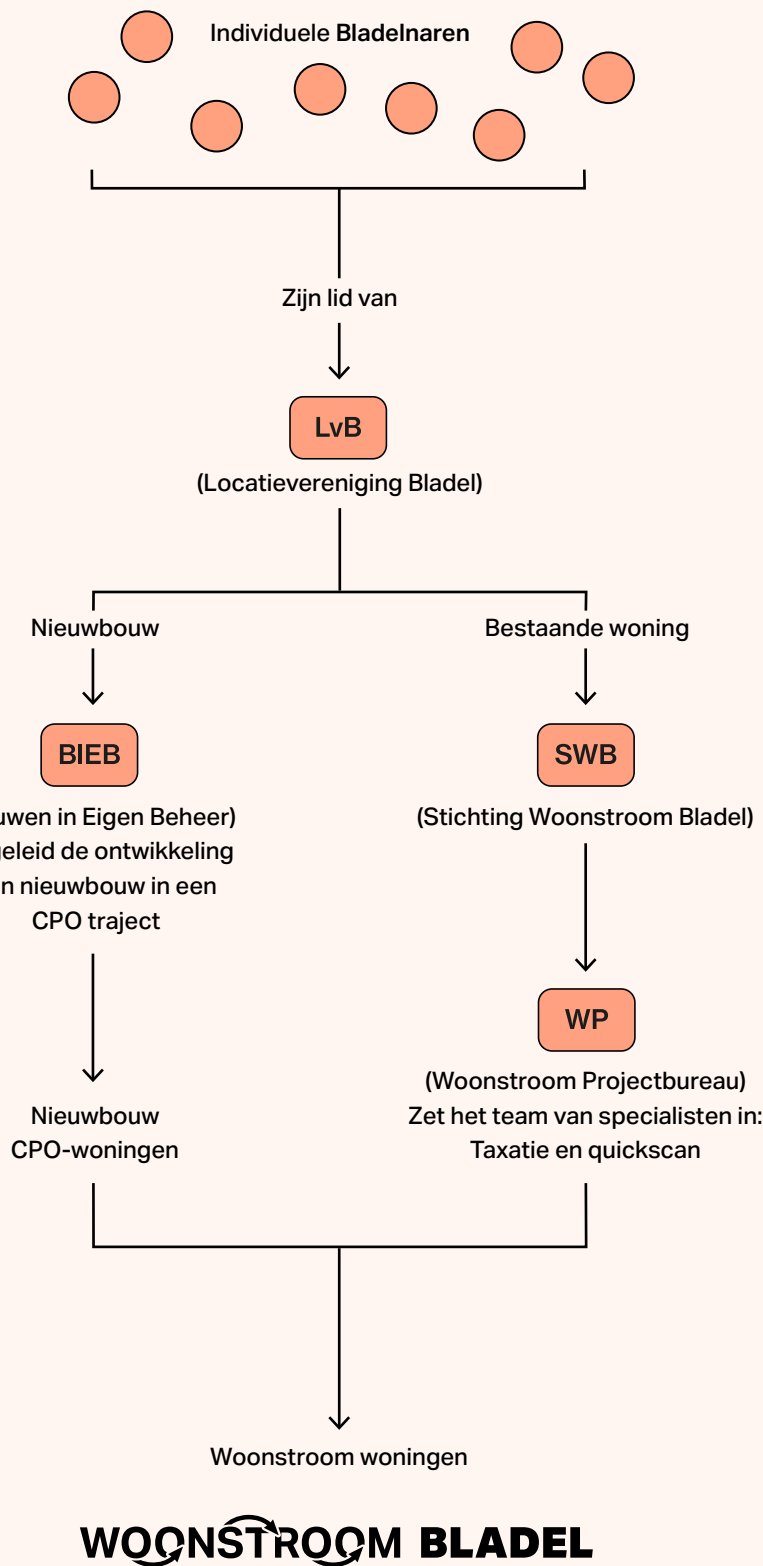
Zie ook het schema op de laatste pagina voor het stappenplan t.a.v. bestaande woningen.

Voorlopige koopakte
Het moment van levering van de woning wordt bepaald aan de hand van de oplevering in stroom 1.

Aanpassingen
In deze periode kunnen de aanpassingen uit het plan van aanpak van het Quickscanteam worden uitgevoerd.



Wie zijn er bij een Woonstroom betrokken



De rol van de LvB

De LVB brengt leden bij elkaar; de één verkoopt, de ander koopt (en verkoopt). Het projectbureau is een neutrale partij in een zakelijke transactie.

LvB Locatievereniging Bladel

Wie	Rol in het proces	Financiering
De LvB is een ledenorganisatie die inwoners, gemeente en partners met elkaar verbind om CPO projecten in Bladel te bevorderen.	Is op de hoogte van vraag en aanbod en verwerft via de gemeente Bladel bouwpercelen voor CPO-projecten	Ontvangt ledencontributie

SWB Stichting Woonstroom Bladel

Wie	Rol in het proces	Financiering
De SWB is een stichting die aanvullend op het werk van de Locatievereniging Bladel is opgericht om een woonstroom op te starten en te begeleiden.	Is de ontwikkelaar van de procedures die in een woonstroom worden gevolgd. De stichting ziet toe op de verschillende woonstromen en wijzigt de procedures waar nodig.	De SWB heeft via subsidies het principe van de Woonstroom kunnen ontwikkelen en uitwerken. Eenmaal van start zullen de kosten van de stichting gedekt worden via de inkomsten van het projectbureau.

WP Woonstroom Projectbureau

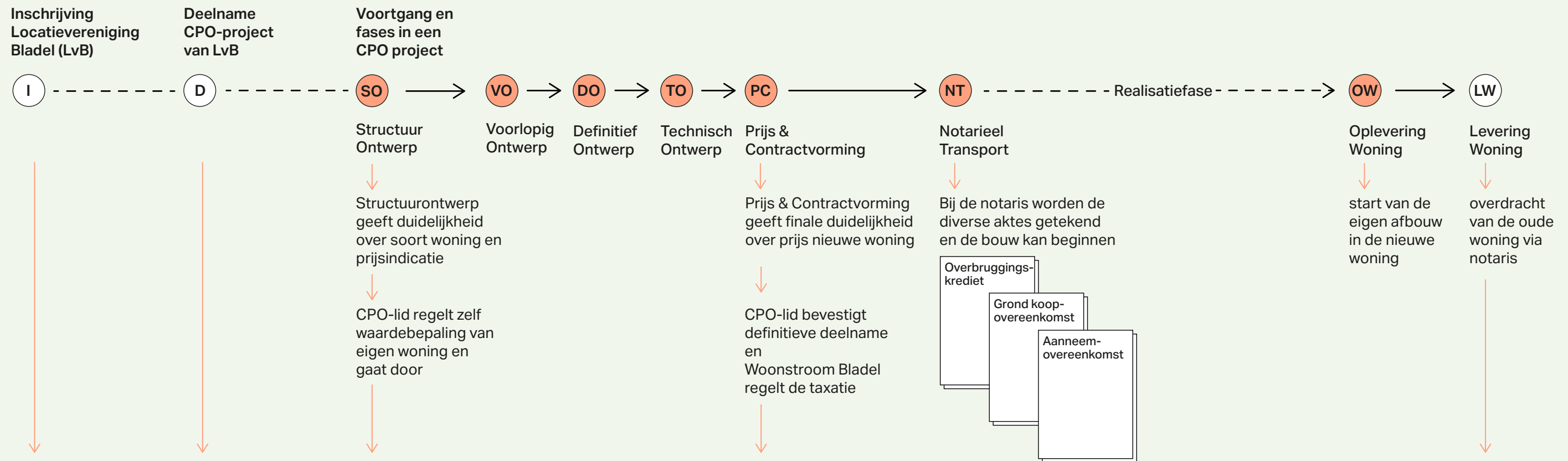
Wie	Rol in het proces	Financiering
Het projectbureau is een onderdeel van de stichting en wikkelt het praktische werk van de woonstromen af.	Zorgt er voor dat externe deskundigen de te verkopen woningen taxeren, rapporten opleveren over de staat van onderhoud, het energielabel en mogelijkheden voor verduurzaming. Er geldt een afnamegarantie voor alle ingebrachte woningen.	De kosten van het projectbureau worden bekostigd doordat de verkopende deelnemers een vergoeding betalen, 1% van de getaxeerde waarde van hun woning.

BIEB Bouwen in Eigen Beheer

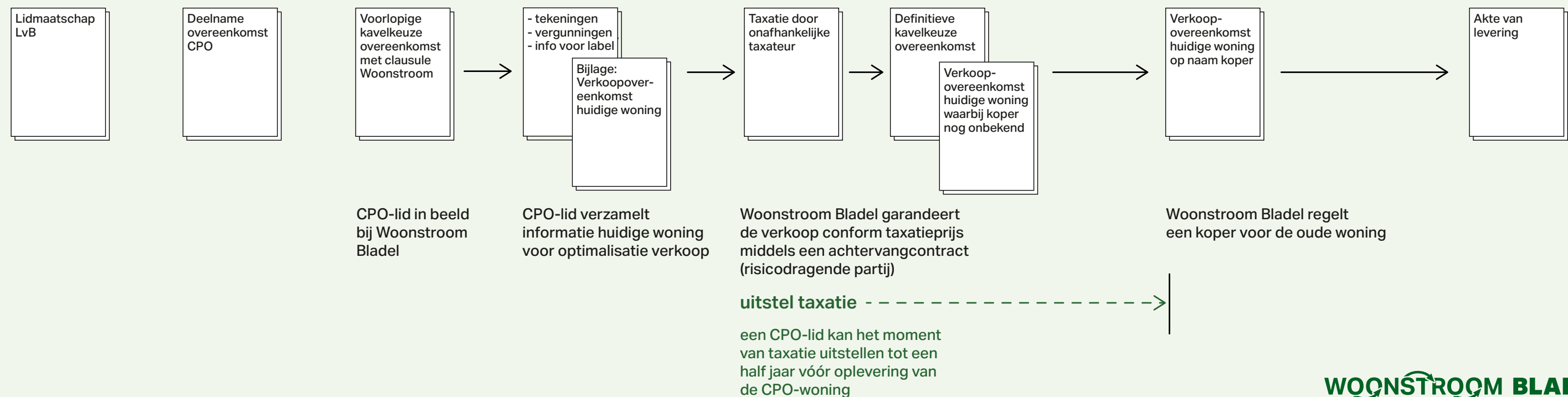
Wie	Rol in het proces	Financiering
BIEB ontwikkelde het woonstroom idee in opdracht van de LVB.	Uitwerken van het woonstroom-systeem in procedures en modelcontracten en het verzorgen van communicatie hierover.	Wordt betaald uit de subsidies die de LVB voor het woonstroom-systeem heeft ontvangen.

Woonstroomschema voor CPO-deelnemers

Verloop van CPO-project



Documenten in woonstroom

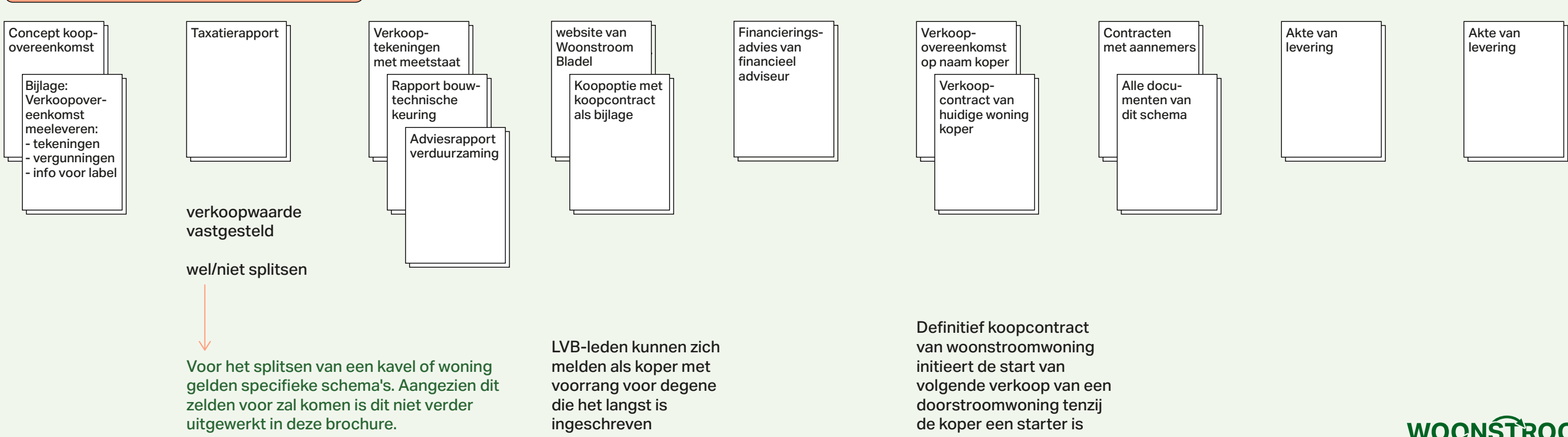


Woonstroomschema voor bestaande woningen

Verloop van woonstroom



Documenten in woonstroom



Versie 1 september 2026

De ontwikkeling van de Woonstroom
wordt mede mogelijk gemaakt door:

Gemeente Bladel
Woningstichting De Zaligheden
Locatievereniging Bladel



Provincie Noord-Brabant



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**