Rekenkamer Gorinchem

Uw brief van:	Ons kenmerk: D-1001635	Gorinchem, 12 november 2025
Uw kenmerk:	Behandelaar: dhr. R. (Ronald) van Velzen Doorkiesnummer: 0183659300	Zaaknummer: Z/25/799772

Onderwerp:
Bestuurlijke reactie namens college Onderzoek Rekenkamer Doorstroming

Geachte leden van de Rekenkamer,

Het college heeft met belangstelling het onderzoek naar de doorstroming op de woningmarkt gelezen en is verheugd dat dit onderzoek nu beschikbaar is. Samen met het woningbehoefteonderzoek van 2024 en het recente onderzoek naar starters op de woningmarkt een goed beeld van de woonbehoeften en -opgaven voor onze stad.
Het college heeft van de resultaten kennisgenomen in een periode dat er een grote urgentie is op wonen en de woningmarkt zeer gespannen is. Doorstroming is daarbij één van de middelen om de dynamiek op de woningmarkt te verhogen en zoveel mogelijk Gorcummers passend te huisvesten. Echter, doorstroming staat niet op zichzelf en moet bekeken worden in een sociaal-maatschappelijke context. Dit geldt met name bij de doorstroming van oudere huishoudens. Het college vindt het dan ook essentieel om doorstroming integraal te bekijken. Bovendien is het college van mening dat de maakbaarheid en stuurbaarheid van de woningmarkt en daarmee ook van doorstroming, niet moet worden overschat. We willen zeker bekijken hoe we doorstroming verder kunnen stimuleren, maar we dienen ons ook te realiseren dat niet elke verhuisbeweging beïnvloedbaar is. Zie verder onder 2.

Onze reactie in het kader van het bestuurlijk wederhoor
Navolgend onze beknopte reactie ten aanzien van de door u aangedragen punten

1. Gemeente heeft geen samenhangend beleid op doorstroming
Het is waar dat het beeld voor doorstroming in de prestatie-afspraken zich focust op de sociale sector. Dit is verklaarbaar omdat de prestatie-afspraken zich nu eenmaal concentreren op de sociale woningbouwsector. Niettemin bevat de prestatie-afspraken juist wél een verbreding, zoals blijkt uit de navolgende actiepunten uit de prestatie-afspraken:

- De gemeente onderzoekt of en zo ja op welke wijze de doorstroming in de particuliere woningvoorraad gestimuleerd kan worden.

Stadhuisplein 1
Postbus 108 / 4200 AC Gorinchem
Telefoon: 14 0183
gemeente@gorinchem.nl

– De gemeente vergroot de doorstroommogelijkheden door in het woningbouwprogramma op zowel stads- als wijkniveau te sturen op diversiteit aan woningtypes.

De komende periode wordt deze inzet concreet gemaakt.

2. De gemeente heeft geen inzicht in de doorstroombewegingen en de samenhang daarin
Onze informatiebasis hierover was tot voor kort inderdaad niet compleet, het op uw initiatief uitgevoerde onderzoek is daarom enorm waardevol. Ten aanzien van de gemaakte opmerking over de diverse woningmarktsegmenten het volgende: het college onderschrijft de oproep voor een bredere aanpak, maar de sturingsmogelijkheden in de particuliere markt zijn minder groot dan in de sociale sector. Vraag en aanbod zijn diffuser en koppelkansen zijn lastiger te maken. Dat neemt niet weg dat het college zich heeft voorgenomen om ook te bekijken op welke wijze we doorstroming buiten de sociale sector kunnen bevorderen (zie de onder 1 genoemde acties uit de prestatie-afspraken).

3. Benadering aanpak doorstroming Poort6 sterkt tot voorbeeld
Wij zien de successen van de aanpak van Poort6. Wel geldt hierbij dat daarbij beide verhuizers in de keten dezelfde huisbaas hebben wat het bevorderen van doorstroming iets eenvoudiger maakt. Echter ook in de particuliere voorraad is het om verschillende redenen, waaronder het langer zelfstandig thuis kunnen wonen van ouderen, ook wenselijk te kijken hoe we doorstroming van ouderen naar een passender woning kunnen bevorderen en daarmee grotere woningen voor gezinnen vrij te spelen. Twee vliegen in één klap!

4. *Het (lage) doorstromingsrendement van nieuwbouw in Gorinchem als signaal voor samenhangend beleid*

We delen volkomen dat sturen op doorstroming slechts een element is in de gehele aanpak. Zoveel mogelijk mensen passend huisvesten gaat over woningbouw, doorstroming en over de inzet van instrumenten e.d. Wel is het sturen op lange verhuisketens volgens ons wel degelijk een belangrijke wijze om diverse volkshuisvestelijke doelen te bewerkstelligen. Tegelijkertijd zijn de sturingsmogelijkheden niet onbeperkt. Omdat er in Nederland sprake is van vrije vestiging mogen we in het kader van de huisvestingswet niet ongelimiteerd ingrijpen via 'lokaal voorrang' (zie ook onze reactie op de motie 'een duurzame Gorcumse wooncarrière') . In dit kader benadrukken we dat in de door de Rekenkamer onderzochte periode de nieuwbouw bepaalde kenmerken had met relatief veel eengezinswoningen. Uit landelijk onderzoek en ervaringen elders zien we bijvoorbeeld dat bouwen voor senioren juist wel lange verhuisketens oplevert. Indien we hierin meer gaan bouwen verwachten we dat verhuisketens langer worden (senioren die een groter eengezinshuis achterlaten, waarachter nog weer een paar verhuizingen kunnen volgen). In de ideaalsituatie bereikt de verhuisketen uiteindelijk een starter die een woning in de bestaande voorraad kan betrekken. We werken uit op welke wijze we kunnen bevorderen dat deze verhuisketens inderdaad ontstaan. Bij het beoordelen van doorstroming zijn behalve woningmarktaspecten ook sociale aspecten belangrijk. Ouderen zijn vaak gebonden aan hun eigen vertrouwde netwerk, waar steeds meer een beroep op moet worden gedaan om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Waar er mogelijkheden zijn, maakt dit bouwen in de wijk voor doorstroming extra relevant.

5. In Gorinchem draagt doorstroming vanuit de nieuwbouw beperkt bij aan het bereiken van een evenwicht in de benutting van de woningvoorraad.

Zie onze opmerkingen onder 4. De specifieke kenmerken van het bouwprogramma zijn van grote invloed op de gemeten doorstroming.

Korte reflectie op de aanbevelingen
Het college kan zich grotendeels vinden in de set van aanbevelingen die de Rekenkamer meegeeft. We zullen deze betrekken in het op te stellen programma Wonen (zie navolgend). Het college maakt wel een nuancering t.a.v. de monitoring (aanbeveling 5.). Meten is weten, maar het consequent monitoren van de doorstroming is tijdrovend en kostbaar. Het college vindt dat de beperkte (ambtelijke) capaciteit vooral moet worden ingezet om nieuwbouw te realiseren, zoveel mogelijk woningzoekenden te kunnen bedienen. We zullen steeds een afweging moeten maken welke informatie nodig is om het beste resultaat voor Gorinchem te bereiken. Het is niet vanzelfsprekend dat een uitgebreide monitor de juiste keuze is.

Programma Wonen
In het Programma Wonen zal een integraal beeld van de bouw- en woonopgave worden geschetst en hoe we dit invullen. Naast het toevoegen, bouwen en transformeren, krijgt ook het beter benutten en inzetten van de bestaande woningvoorraad, het bevorderen van doorstroming en het inzetten van instrumentarium hierin een plek. Het programma Wonen moet ook bijdragen aan het versnellen van de woningbouw. In dat kader zullen uw aanbevelingen worden meegenomen.

Tot slot
We bedanken de rekenkamer voor haar initiatief voor laten uitvoeren van dit onderzoek en we gaan met energie aan de slag dit samen met de andere informatie en onderzoeken te betrekken in het hierboven genoemde Programma Wonen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gorinchem
de secretaris, de burgemeester,

ValidSigned door Heleen Kromkamp
op 12-11-2025

ValidSigned door Reinie Melissant
op 13-11-2025