



Doorstroming en doorstromingsbeleid in Gorinchem

Bestuurlijke Nota Conclusies en Aanbevelingen

Rekenkamer Gorinchem

10 oktober 2025

Inleiding

Verschillende fracties uit de raad hebben de rekenkamer voorgesteld onderzoek te doen naar het onderwerp doorstroming in de woningvoorraad. Doorstroming moet leiden tot een evenwichtig gebruik van de woningvoorraad. De praktijk blijkt echter weerbarstig en ingewikkeld. In de afwegingen die mensen bewust en onbewust maken om wel of niet te willen en te kunnen verhuizen spelen namelijk veel factoren.

Dat neemt niet weg dat doorstroming een belangrijke factor is en blijft. Landelijk, regionaal en lokaal wordt bevordering van doorstroming steeds benoemd als noodzakelijk onderdeel van het volkshuishuisvestingsbeleid. Maar met het benoemen van het onderwerp alleen is het nog geen effectief instrument.

Doorstroming staat niet op zichzelf. Het staat in direct verband met de woningvoorraad, de inrichting van de woningmarkt, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, de financiële mogelijkheden van huishoudens, de wet- en regelgeving en andere instrumenten die de gemeente en haar partners kunnen inzetten of waaraan zij zich moeten houden. Doorstroming biedt daarmee een invalshoek om ook andere aspecten van het brede onderwerp volkshuisvesting te belichten. De rekenkamer heeft daarom besloten onderzoek te doen naar het beleid en vooral de praktijk van doorstroming in Gorinchem.

Op grond van de bevindingen uit het onderzoek en uit haar eigen verkenning heeft de rekenkamer conclusies en aanbevelingen geformuleerd. Deze staan centraal in deze bestuurlijke nota. Voorafgaand hieraan worden kort de doelen en de aanpak van het onderzoek toegelicht. Na de conclusies en aanbevelingen is onder 'Aanvullende informatie' een toelichting opgenomen op de begrenzing en beperking van het onderzoek en wordt ingegaan op de recente prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporatie Poort6 en de huurdersvereniging Poort6.

Doel

Het eerste doel: inzicht geven in de feitelijke doorstroming

In haar verkenning van het onderwerp heeft de rekenkamer geconstateerd dat de gemeente nauwelijks beleid op doorstroming heeft. Ook heeft de gemeente weinig kennis over hoe doorstroming in de woningvoorraad feitelijk verloopt. Een voorwaarde voor een doeltreffend en doelmatig beleid is inzicht in de feiten en cijfers. De rekenkamer heeft daarom besloten met dit onderzoek in de eerste plaats inzicht te geven in de feiten en de cijfers van de doorstroming. Daarbij is de focus gelegd op de doorstroming ten gevolge van nieuwbouw, aangezien de gemeente daarop de meeste invloed kan uitoefenen.

Het tweede doel: inzicht geven in de beleidsvorming en beleidsuitvoering m.b.t. doorstroming

In de tweede plaats geeft het onderzoek inzicht in beleidsmatige context van doorstroming. Naast beleid en strategie, getroffen maatregelen en samenwerking komen hierbij de resultaten van beleid en uitvoering aan de orde en de mogelijkheden om deze te versterken. Het doorstromingsbeleid van woningcorporatie Poort6 is eveneens in beeld gebracht. Tot slot is de rol van de raad bij het onderwerp 'doorstroming' in beschouwing genomen.

Aanpak

De rekenkamer heeft aan het onderzoeksbureau Stec Groep opdracht gegeven de feiten en cijfers van de doorstroombewegingen in Gorinchem in kaart te brengen en te analyseren (het eerste doel) en

onderzoek te doen naar beleidsmatige aspecten (het tweede doel). De rapportage over dit onderzoek '*Doorstroming in Gorinchem in beeld-onderzoeksresultaten*' van 28 augustus 2025 is als bijlage bij deze bestuurlijke nota gevoegd. Tussenresultaten van het onderzoek zijn op 28 januari 2025 gepresenteerd aan een groep van betrokkenen uit de raad, de ambtelijke organisatie, de woningcorporatie en marktpartijen, en zijn met hen bediscussieerd.

Na afsluiting van het onderzoek hebben de gemeente, de woningcorporatie Poort6 en de huurdersvereniging Poort6 nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2028 met daarbij een uitwerking voor 2025-2026. Deze zijn opgenomen in de nota '*#SamenGoedDoenInGorinchem*' van 5 mei 2025. In deze nota zijn ook afspraken opgenomen over doorstroming. Om aan te sluiten op de actuele ontwikkelingen heeft de rekenkamer in haar conclusies en aanbevelingen ook deze prestatieafspraken betrokken. Een samenvatting van deze afspraken en de bevindingen van de rekenkamer daarbij zijn opgenomen in een aparte paragraaf onder 'Aanvullende informatie' aan het eind van deze nota.

Conclusies

1. De gemeente heeft geen samenhangend beleid voor doorstroming.

Bevordering van doorstroming is in diverse nota's en beleidsdocumenten van de gemeente genoemd. Het onderwerp is echter niet uitgewerkt in doelen en een daarbij horende strategie met acties en maatregelen om die doelen te bereiken. De prestatieafspraken 2025-2028 geven daartoe nu wel een aanzet. Doorstroming is hierin een expliciet en integraal onderdeel. De voor doorstroming opgenomen ambitie, strategieën, acties en te bereiken resultaten zijn echter nog onvoldoende consistent en concreet en beperken zich vrijwel geheel tot de sociale huursector en het werkveld van woningcorporatie Poort6.

2. De gemeente heeft geen inzicht in de doorstroombewegingen en de samenhang daarin. De aanzetten daartoe zijn te beperkt.

Dit inzicht ontbreekt, maar is onontbeerlijk voor een doeltreffend en doelmatig beleid dat vertaald kan worden in een praktische aanpak en afspraken.

In de prestatieafspraken 2025-2028 is opgenomen dat de gemeente gaat onderzoeken of en zo ja op welke wijze doorstroming in de particuliere woningvoorraad gestimuleerd kan worden. Inzicht in de verhuishbewegingen zal nodig zijn om die meest geschikte inzet te kunnen bepalen en vervolgens op hun resultaat te monitoren.

Doorstroming gaat bovendien over de grenzen tussen de volkshuisvestingssectoren heen. Door onderzoek te beperken tot een bepaalde sector komen de bewegingen over de grenzen van de sectoren en de spanningen op die grenzen niet in beeld, terwijl mogelijk daar de grote knelpunten zitten en de belangrijke bestuurlijke vraagstukken liggen. Inzicht in doorstroming komt bovendien niet uit een eenmalige analyse, maar vereist een voortdurende monitoring van het gehele veld.

3. De benadering en aanpak van Poort6 voor de stimulering van doorstroming van ouderen is een voorbeeld voor een omvattend en samenhangend doorstromingsbeleid.

Bij Poort6 vormt doorstroming een expliciet onderdeel van de strategie. Dit is geconcretiseerd in een actief beleid om binnen de sociale huurvoorraad de doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen naar voor hen geschikte kleinere, gelijkvloerse woningen te bevorderen. De aanpak laat zien dat stimulering van doorstroming in de eerste plaats een duidelijk doel heeft, in dit geval grote woningen vrijmaken voor gezinnen. In de tweede plaats ervoor gezorgd wordt dat er voor de beoogde doorstromers een aantrekkelijk woningaanbod is. Daarop wordt vervolgens een klantgerichte benadering ingericht, voorzien van de nodige instrumenten. Sturing geschiedt op het onderliggende doel.

Deze benadering is een voorbeeld voor de wijze waarop doorstroming in het algehele volkshuisvestingsbeleid kan worden geïntegreerd.

De regeling van Poort6 heeft inmiddels resultaat opgeleverd, maar loopt in februari 2026 af. Na evaluatie wordt besloten over het vervolg.

4. Het (lage) doorstromingsrendement van nieuwbouw in Gorinchem is een signaal om doorstroming in samenhang met andere maatregelen te bekijken.

Een nieuwbouwwoning in Gorinchem maakt elders in Gorinchem 0,8 woning vrij. De reactie kan zijn dat dit rendement te laag is. Zeker tegen de achtergrond van alle inzet die nodig is om een nieuwe woning te realiseren. In de prestatieafspraken 2025-2028 is het resultaat: 'langere verhuisketens, zodat meer huishoudens passend gehuisvest zijn' opgenomen. Sturen op langere ketens leidt er echter niet vanzelf toe dat meer huishoudens in Gorinchem passend worden gehuisvest. Daarvoor kunnen ook maatregelen noodzakelijk zijn die juist niet leiden tot lange ketens. Het is dus zaak doorstroming steeds in samenhang met andere maatregelen te bekijken.

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

Vanuit de onderzochte nieuwbouw in Gorinchem zijn de doorstroomketens binnen Gorinchem het langst bij koopwoningen, dure woningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen, grote woningen en woningen voor ouderen en gezinnen. Dat wil alleen niet zeggen dat daarmee aan het eind van iedere keten een starter, huishouden met laag of middeninkomen of iemand uit een bijzondere doelgroep in hun woonbehoefte wordt bediend. De ketens zijn namelijk binnen Gorinchem gemiddeld kort (zie 4). Sommige ketens zijn relatief lang, maar in aantal klein, zoals door de verhuizing van ouderen. Van het totaal aantal in Gorinchem vrijgekomen woningen behoort ongeveer een kwart tot de sociale huur. Bepaalde huishoudens zijn voor hun wooncarrière volledig aangewezen op het aanbod in een bepaald segment, met name de sociale huur. Zij kunnen alleen doorstromen als er voor hen aanbod is.

Aanbevelingen

Op doorstroming en doorstroombeleid valt in samenhang met het algehele volkshuisvestingsbeleid nog veel te winnen. Die samenhang is essentieel. De volkshuisvesting kent namelijk veel regels, maatregelen en instrumenten om het beleid vorm te geven en uit te voeren. Deze liggen niet altijd op een lijn en wijzigen regelmatig. Ze kunnen daardoor de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid ook belemmeren.

In Bijlage A van het onderzoeksrapport (p.21) is een uitgebreid overzicht van deze instrumenten opgenomen. Een deel daarvan is (mede) gericht op bevordering van doorstroming. In het gesprek op 28 januari 2025 met raadsleden en diverse bij volkshuisvesting betrokken partijen zijn daarvoor ook suggesties aangedragen en bediscussieerd.

De keuze voor bepaalde maatregelen vereist een afweging binnen het kader van het gehele volkshuisvestingsbeleid en de lokale omstandigheden en mogelijkheden. De rekenkamer kan die afweging niet maken. Daarom geeft de rekenkamer geen aanbevelingen voor specifieke maatregelen en instrumenten, maar richt haar aanbevelingen op de hoofdlijnen en essenties van het te voeren beleid.

In de benadering en aanpak van doorstroming laat Poort6 een voorbeeldfunctie zien. Deze aanpak speelt zich weliswaar af in een bepaald segment, de sociale huurvoorraad van Poort6, maar kan het begin vormen van een bredere, alomvattende benadering en aanpak. De aanzetten daartoe zijn gegeven in de recente prestatieafspraken.

Tegen deze achtergrond wil de rekenkamer de raad, het college, de ambtelijke organisatie, alsmede de vele andere betrokken partijen, de volgende aanbevelingen meegegeven:

1. *Zorg voor een gezamenlijk gedragen beeld van hoe de ontwikkeling van de bevolking en de woonbehoefte zich verhoudt tot de omvang en samenstelling van de woningvoorraad.*

Het is niet zinvol het onderwerp doorstroming op de agenda te zetten als er geen of onvoldoende inzicht is in de onevenwichtigheden in de woningverdeling. Het verkrijgen van dit inzicht dient de eerste stap te zijn. Als bekend is waar de onevenwichtigheden zitten, hoe omvangrijk ze zijn en hoe ze zijn samengesteld, kan worden bepaald met welke maatregelen zij kunnen worden opgelost. Een van die maatregelen kan doorstroming zijn.

2. *Maak doorstroming tot een expliciet, geïntegreerd en actief onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.*

Doorstroming is niet een doel, maar een middel. Het doel is huishoudens passend huisvesten en de woningvoorraad evenwichtig verdelen. Op dat doel moeten de resultaten worden gemeten en moet de sturing zich richten. Maak daarom expliciet:

- wat het specifieke doel van doorstroming is en wie de doelgroep vormen;
- welke factoren een rol spelen en welke randvoorwaarden er gelden;
- welke acties en maatregelen er nodig zijn en wie daarvoor verantwoordelijk is;
- welke concrete resultaten er behaald moet worden en binnen welke termijn;
- hoe de voortgang op die resultaten wordt bewaakt en hoe daarop wordt gestuurd.

Benoem ook welke andere factoren relevant zijn voor het bevorderen van doorstroming, zoals de fysieke en sociale omgeving, voorzieningen, mobiliteit, leefstijl, zorg en ondersteuning. Juist het perspectief daarop kan het verschil maken in het besluit om wel of niet te verhuizen.

3. *Zorg voor een aanbod aan woningen en leefomgeving dat voor potentiële doorstromers aantrekkelijk is. Sluit daarop aan met maatregelen die de doorstroming stimuleren en sturen. Doe dit in samenwerking met de partijen die in de particuliere sector een rol spelen.*

De stapsgewijze benadering en aanpak van Poort6 is een voorbeeld voor een omvattend en samenhangend doorstroombeleid (conclusie 3). Poort6 zit daarbij in de positie dat het in direct contact staat met de woningvoorraad en zijn huurders. Buiten de corporatiesector is dat veel minder tot niet het geval. Dat neemt niet weg dat deze benadering ook voor andere sectoren van de woningmarkt moet worden gevolgd.

De nieuwbouw in Gorinchem zal de komende jaren vooral uit appartementen bestaan. Dat biedt kansen, mits het aanbod aan appartementen en woon- en leefomgeving aantrekkelijk is voor de doelgroepen die zouden moeten doorstromen. Vervolgens gaat het om maatregelen die de beoogde doorstroming stimuleren en faciliteren.

De gemeente moet hiervoor de kaders stellen en de voorwaarden scheppen. Zij zal bovendien de verbindende rol moeten vervullen. Dit dient dan een onderdeel te zijn van de volkshuisvestingsstrategie. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en uitvoering ligt primair bij de private partijen, zowel in de kwaliteit van het aanbod als in de stimulering van doorstroming. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente gaat onderzoeken op welke wijze doorstroming in de particuliere woningvoorraad bevorderd kan worden. Hoewel een deel van de prestatieafspraken met de corporatie, vraagt dit onderzoek vooral samenwerking met de partijen die in de particuliere sector in Gorinchem actief zijn.

4. *Zorg voor de inzet van effectieve instrumenten en maatregelen rekening houdend met mogelijkheden en beperkingen.*

In de eerste aanbeveling is de noodzaak van een samenhangend beleid vooropgesteld. Dit zal publiek- en privaatrechtelijk moeten worden vastgelegd. Wettelijke kaders en daaraan verbonden instrumenten worden gegeven door (onder meer) de Omgevingswet, de Huisvestingswet en de nog

vast te stellen Wet versterking regie volkshuisvesting. Een deel hiervan vraagt om regionale afspraken. Lokaal zijn er de prestatieafspraken met Poort6 en de huurdersvereniging, en zijn er mogelijkheden voor samenwerkingsafspraken met de private sector.

Bij dit alles lijkt het vooral om regelgeving te gaan, maar bij doorstroming spelen beweegredenen die niet in regels te vatten zijn en zich daardoor ook niet laten sturen. De rekenkamer wil daarbij wijzen op de kennis, kunde en ervaring die partijen in de particuliere sector hebben op het gebied van marketing. Een gezamenlijke marketingstrategie zou dan ook aan dit instrumentarium toegevoegd moeten worden en een onderdeel moeten zijn van het onder aanbeveling 3 vermelde onderzoek.

5. Zet een monitor op die inzicht biedt in de dynamiek van feiten en cijfers m.b.t. doorstroming en de basis vormt voor een periodieke evaluatie.

Metten is weten, sturen op doorstroming en doorstroming effectief inzetten vereist inzicht in de processen, de feiten en de cijfers. Dat is geen eenmalige exercitie, maar dient een voortdurende monitoring te zijn. Deze geeft inzicht in wat er feitelijk gebeurt en vormt de basis voor evaluatie, bijsturing en samenwerking. Regionale samenwerking kan deze basis verbreden en verstevigen. Doorstroming beperkt zich immers niet tot de gemeente en het corporatiebezit.

De evaluatie van de doorstroomregeling van Poort6 kan hiervoor het begin zijn. Benut deze evaluatie voor de beleidsontwikkeling op het bredere onderwerp doorstroming. Voor zover bekend zijn de verhuisketens die door de regeling ontstaan zijn, niet in beeld gebracht. Inzicht daarin kan het belang van de regeling verder onderbouwen. Als de vooruitzichten positief zijn zou voorkomen moeten worden dat er na februari 2026 een gat ontstaat in de aanpak.

6. Zorg voor een gezamenlijk gedragen aanpak en ga gericht aan de slag waar het nu al kan.

Een gezamenlijk gedragen aanpak is een voorwaarde. Deze vraagt lokaal en regionaal om samenwerking. Daarvoor is het niet nodig om eerste het gehele bouwwerk uit te denken en te ontwerpen alvorens met het bouwen te beginnen. Wacht niet, maar begin, bouw op, werk samen, met steeds het geheel en de samenhang van het volkshuisvestingsbeleid voor ogen.

Aanvullende informatie

Begrenzing en beperkingen aan het onderzoek naar doorstroomketens vanuit de nieuwbouw

Onderzoek naar doorstroomeffecten van nieuwbouw kent grenzen en beperkingen. De eerste is de nieuwbouw zelf: deze is een gegeven in aantal en in samenstelling. Zijn in een periode alleen dure twee-onder-een-kappers gebouwd of alleen huurappartementen dan kunnen alleen daarvan de doorstroomeffecten in beeld gebracht worden. Onder de woningen die ten gevolge van die nieuwbouw vrijkomen, kunnen andere woningtypen of prijsklassen wel voorkomen.

De tweede beperking ligt in de periode. De cijfers moeten wel beschikbaar zijn. Bovendien heeft een verhuisketen een doorlooptijd. Tussen twee opeenvolgende verhuizingen zit altijd tijd. Dat kan een week zijn maar ook een half jaar. Er moet dus vanaf het gereedkomen van een nieuwbouwwoning enige tijd overheen gaan om de gehele keten in beeld te krijgen. In dit onderzoek is ervoor gekozen de doorstroomeffecten in beeld te brengen van de nieuwbouw in de jaren 2019, 2020 en 2021. Dat betreft ongeveer 500 woningen. De samenstelling naar type, grootte, segment en prijs is te vinden in de figuren 9 t/m 12 (p.17 en 18) in het onderzoeksrapport van Stec. Dominant zijn middelgrote en grote grondgebonden woningen in de koop met een midden en hoge prijs. Sociale huurwoningen zijn er in de aangegeven periode niet gebouwd.

Aantal en samenstelling leggen beperkingen op aan de mate van detaillering. Er zijn regels die moeten voorkomen dat data traceerbaar zijn naar individuele gevallen. Kleine aantallen vragen bovendien terughoudend te zijn in het doortrekken van uitkomsten naar algemene uitspraken.

Het is belangrijk die beperkingen te kennen niet alleen bij het trekken van conclusies, maar ook in het perspectief van toekomstige ontwikkelingen en nieuwbouwmogelijkheden. Die liggen in Gorinchem vooral in binnenstedelijk gebied. Nieuwbouwprogramma's zullen vooral appartementen bevatten en die hebben een ander effect op doorstroming dan vrijstaande woningen of rijtjeshuizen.

Voor een nadere toelichting op en verantwoording over onderzoeksmethodiek wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van het onderzoeksrapport van Stec.

Doorstroming in de sociale huur

Het aandeel van de corporatiesector in Gorinchem is naar verhouding groot (37%). De woningen worden verhuurd door Poort6, de enige woningcorporatie in Gorinchem. In de Strategische Koers 2020-2025 geeft Poort6 aan 'zich actief in te zetten om door gerichtere doorstroming en waardevolle verhuisketens meer huishoudens passend te huisvesten'.

Om verhuizing van ouderen naar voor hen geschikte woningen te bevorderen worden seniorenwoningen levensloopbestendig gemaakt en is een doorstroomregeling ouderen ingesteld, waarbij men gebruik kan maken van ondersteuning door een doorstroommakelaar. (zie onderzoeksrapport Stec par.2.2., p.9 en 10.) De aanpak van Poort6 laat een vanuit de doelgroep (in dit geval senioren) beredeneerde samenhangende strategie zien:

- zorgen voor geschikt aanbod (dus weten wat de behoeften zijn);
- bij de doelgroep interesse kweken (actief benaderen);
- ondersteuning geven en belemmeringen wegnemen (serieus nemen)
- gerichtheid op het vrijkomen grote grondgebonden woningen (voorwaarden stellen, rendement van een beperkte voorraad voor een andere doelgroep verhogen).

Het resultaat van deze aanpak staat vermeld op p.10 van het onderzoeksrapport. Niet in beeld is welke verhuisketens daardoor opgang zijn gebracht en of de aanpak dus meer rendement heeft dan alleen het vrijkomen van een grote grondgebonden sociale huurwoning. De regeling loopt tot en met februari 2026. Na evaluatie wordt besloten over de voortzetting daarvan.

Daarnaast wil Poort6 de doorstroming van jongeren uit jongerenwoningen bevorderen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat hiermee in 2025 een start gemaakt wordt.

Prestatieafspraken 2025-2028

Samenvatting

Gemeente, de corporatie Poort6 en de huurdersvereniging Poort6 (HP6) hebben op 5 mei 2025 voor de periode 2025-2028 prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Deze zijn opgenomen in de nota '*#SamenGoedDoenInGorinchem*'. Deze prestatieafspraken staan, volgens de nota, niet op zichzelf. Ze hangen samen met diverse andere gemeentelijke, regionale en landelijke programma's en overeenkomsten. Een deel daarvan wordt aangestuurd door andere partijen. Gemeente en Poort6 zijn daarin volgend. Met de prestatieafspraken willen zij wel het totaaloverzicht houden.

Voor de komende jaren hebben Gemeente, Poort6 en HP6 vier inhoudelijke speerpunten benoemd, in volgorde van benodigde inzet en inspanning:

1. Huishoudens passend en betaalbaar huisvesten;
2. Wonen en zorg;
3. Veerkrachtige wijken;
4. Een duurzaam Gorinchem.

Onder het thema '*Huishoudens passend en betaalbaar huisvesten*' zijn vijf onderwerpen benoemd:

- Locaties en programmering;
- Nieuwbouwrealisatie;
- Bestaande woningvoorraad;
- Doorstroming;

- Betaalbaarheid.

Voor elk onderwerp zijn ambities en strategieën benoemd. Voor doorstroming zijn dat:

Ambitie:

- stimuleren verhuisketens en verhuisketens

Strategie:

- ontwikkelen van een gezamenlijke doorstroomaanpak met inzet van diverse instrumenten;
- vergroten van de doorstroommogelijkheden door in het woningbouwprogramma op zowel stads- als wijkniveau te sturen op diversiteit aan woningtypes.

Om invulling te geven aan de gezamenlijke ambities hebben partijen meerjarige afspraken gemaakt.

Voor 2025-2026 hebben zij vastgelegd welke acties zij daarop ondernemen. Voor doorstroming is het volgende opgenomen:

Doorstroombeleid:

- Poort6 zet een doorstroommakelaar in om senioren te stimuleren en te faciliteren om (met voorrang) te verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere, gelijkvloerse woning. De huidige regeling loopt tot en met februari 2026; na evaluatie zal een besluit worden genomen over het vervolg.

Actie Poort6: Evalueren doorstroomregeling

- De gemeente en HP6 verwijzen actief door naar de doorstroommakelaar.
- De gemeente onderzoekt of en zo ja op welke wijze de doorstroming in de particuliere woningvoorraad gestimuleerd kan worden.

Actie gemeente: Opstarten onderzoek doorstroming particuliere voorraad

- Poort6 start in 2025 met doorstromingsbeleid voor jongeren met als doel om uitstroom uit jongerenwoningen te bevorderen.

Actie Poort6: Start doorstromingsbeleid jongeren

Diversiteit in woningtypologie:

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

Actie gemeente met Poort6: Opstellen woningbouwprogramma (met verwijzing naar de afspraken over dit onderwerp)

Voor elk thema zijn resultaten benoemd die partijen in 2028 bereikt willen hebben. Voor doorstroming zijn dat:

- Langere verhuisketens, zodat meer huishoudens passend gehuisvest zijn;
- Meer huishoudens gehuisvest door een betere benutting van de bestaande voorraad.

Daarboven zweeft heeft ideaalbeeld: 'Voor iedereen een passend en betaalbaar dak zonder lang te hoeven wachten'.

Opmerkingen rekenkamer

Met deze prestatieafspraken is het onderwerp doorstroming in de samenwerking tussen gemeente, Poort6 en HP6 een expliciet en integraal onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid geworden. De prestatieafspraken richten zich uiteraard primair op de sociale huursector, maar op onderdelen worden ook aspecten van andere sectoren benoemd. De prestatieafspraken zijn systematisch opgesteld vanuit vier thema's. Het thema dat de meeste inzet en inspanning vergt staat bovenaan. Per thema zijn ambities en strategieën, meerjarige afspraken en acties voor de korte termijn, en te bereiken resultaten in 2028 vastgelegd.

De rekenkamer wil bij het onderwerp 'doorstroming' de volgende opmerkingen maken.

1.

Het 'stimuleren van verhuisketens en verhuisketens' is geen ambitie. Ambitie impliceert het bereiken van een concreet doel en resultaat in een bepaalde tijd, waarbij de lat hoog gelegd wordt. De voor 2028 geformuleerde resultaten liggen meer in die lijn, maar missen nog hun concreetheid en meetbaarheid. Doel en middel zijn daarin al aan elkaar verbonden, terwijl het nog maar de vraag is of het genoemde middel het meest gereede is om het doel te bereiken.

2.

In 'langere verhuisketens, zodat meer huishoudens passend gehuisvest zijn' lijkt het middel (langere verhuisketens) het doel geworden en het doel (meer huishoudens passend gehuisvest) het gevolg dat daaruit vanzelf zou moeten voortkomen.

Bedoeld is waarschijnlijk langere ketens binnen Gorinchem, want de totale lengte van de ketens vanuit de nieuwbouw in Gorinchem wijkt volgens het onderzoek niet wezenlijk af van het landelijke beeld.

3.

Bij dit beoogde resultaat vallen de volgende kanttekeningen te maken:

- Het tweede deel van de zin 'zodat meer huishoudens passend gehuisvest zijn' is belangrijker dan en richtinggevend voor het eerste deel 'de langere ketens'. Doorstroming is een middel om te komen tot, maar geen doel op zich. Om huishoudens passend te huisvesten zijn ook maatregelen noodzakelijk die juist niet tot lange ketens leiden.
- Tegenover verhuisketens die buiten Gorinchem doorlopen, staat nieuwbouw buiten Gorinchem die woningen vrijmaakt binnen Gorinchem. Die ketens kunnen ook bijdragen aan meer evenwicht binnen Gorinchem.
- Het landelijk huisvestingsbeleid heeft vrije vestiging als uitgangspunt, maatregelen die dat inperken zijn niet toegestaan, wel maatregelen die bepaalde verhuisbewegingen bevorderen (voorrang). Dit legt beperkingen op aan de mogelijkheden voor sturing.
- De huisvesting van sommige bijzondere doelgroepen en de huisvestingsvraag uit bijvoorbeeld scheidingen leiden per definitie tot het beëindigen van een verhuisketen, omdat deze doelgroepen geen (zelfstandige) woning achterlaten.

Sturen op langere ketens leidt er dus niet vanzelf toe dat meer huishoudens passend worden gehuisvest. De sturing dient zich te richten op 'meer huishoudens passend gehuisvest'.

4.

Een betere benutting van de bestaande voorraad zal niet tot gevolg hebben dat er meer huishoudens worden gehuisvest (tenzij hier woningdelen wordt bedoeld), maar beoogt een betere balans tussen huishoudenskenmerken en de woning.

De gebruikte termen als 'meer' en 'beter' zijn niet meetbaar, omdat niet is aangegeven hoeveel meer en hoeveel beter ten opzichte van welke situatie.

5.

De regeling doorstroming senioren van Poort6 heeft inmiddels resultaat opgeleverd, maar loopt in februari 2026 af. Na evaluatie wordt besloten over het vervolg. Er is niet aangegeven of dat besluit al genomen is voor het einde van de huidige regeling en hoe de evaluatie benut kan worden voor de beleidsontwikkeling op het bredere onderwerp doorstroming. Voor zover bekend zijn de verhuisketens die door de regeling ontstaan zijn, niet in beeld gebracht. Inzicht daarin kan het belang van de regeling verder onderbouwen. Als de vooruitzichten positief zijn zou voorkomen moeten worden dat er na februari 2026 een gat ontstaat in de aanpak.

6.

De gemeente onderzoekt of en zo ja op welke wijze de doorstroming in de particuliere woningvoorraad gestimuleerd kan worden. Hiermee wordt, volgens de gemeente, niet een onderzoek naar verhuisbewegingen bedoeld, maar een verkenning naar de meest geschikte inzet om doorstroming daadwerkelijk te stimuleren.

Doorstroming gaat over de grenzen tussen de volkshuisvestingssectoren heen. Door onderzoek te beperken tot een bepaalde sector komen de bewegingen over de grenzen van de sectoren en de spanningen op die grenzen niet in beeld, terwijl daar mogelijk de grote knelpunten zitten en de belangrijke bestuurlijke vraagstukken liggen.