REKENKAMER VALLEI & VELUWERAND

Onderzoeksopzet doorstroming senioren op de woningmarkt – voor de gemeente Zeewolde

Aanleiding en context

De gemeente Zeewolde heeft, net als andere gemeenten in het land, te maken met vraagstukken die elkaar raken: een tekort aan woningen, een vergrijzende bevolkingssamenstelling en (mede daardoor) een toenemende druk op de zorg. Doorstroming van senioren naar passende woningen kan bijdragen aan een gedeeltelijke oplossing van het woningvraagstuk. De auditcommissie van de raad wil daarom weten of de gemeente Zeewolde effectief de doorstroming van senioren op de woningmarkt bevordert. Vanwege de wens van de auditcommissie en de actualiteit van het onderwerp wil de Rekenkamer Vallei en Veluwerand onderzoek doen naar de effectiviteit van het woonbeleid in relatie tot de doorstroming van senioren op de woningmarkt.

Doorstroming van senioren is geen doel op zich, maar een middel dat kan bijdragen aan verschillende doelen. Doelen kunnen zijn het passend wonen voor senioren, het beperken van zorgkosten, het verlengen van verhuisketens zodat meer mensen kunnen verhuizen, of het vrijspelen van grotere woningen.

Doorstroming werkt via zogenaamde verhuisketens. Dit betekent dat er woningen vrijkomen wanneer mensen verhuizen. Zo'n keten kan beginnen als er nieuwbouwwoningen worden opgeleverd, of wanneer iemand overlijdt of verhuist naar een andere gemeente. De keten eindigt bij mensen die geen woning achterlaten, zoals starters, of bij nieuwe bewoners van buiten de regio. De woningbehoefte bestaat niet alleen bij mensen die nu geen woning hebben, maar ook bij mensen die nu voor hun situatie te krap, te ruim, te duur, slecht toegankelijk, of anderszins niet goed of prettig wonen.

Het is niet vanzelfsprekend dat senioren doorstromen. Er zijn allerlei redenen voor hen om te blijven wonen waar ze wonen, en per huishouden kan dat sterk verschillen. Onderzoek leert dat een pakket van maatregelen nodig is dat verder gaat dan aantrekkelijke nieuwbouw. Het gaat ook om informatie en begeleiding, voorrangsmaatregelen en soms financiële ondersteuning. In dit onderzoek zullen we dit soort aspecten bekijken.

Onderzoeksdoel en onderzoeksvragen

Momenteel heeft de gemeente Zeewolde nog geen doelgericht en afgebakend beleid met doorstromingsmaatregelen voor senioren. Dit onderzoek betreft daarom geen 'klassiek' rekenkameronderzoek, waarin we terugkijken en achteraf, 'ex post', de doelmatigheid en doeltreffendheid van beleid onderzoeken. Wel kunnen we kijken naar de wijze waarop doorstroming wordt geadresseerd in recente beleids- en sturingsdocumenten, zoals de Woonvisie, de Omgevingsvisie en de Prestatieafspraken met de woningcorporatie. Verder zal het onderzoek vooral het karakter van verkennend onderzoek hebben. We zijn dus vooral op zoek naar wat wenselijk, noodzakelijk en mogelijk is om doorstroming van senioren te bevorderen en faciliteren. Met dit onderzoek wil de rekenkamer handvatten bieden voor instrumenten die de gemeente, samen met partners, kan inzetten om doorstroming te bevorderen.

De centrale vraag in dit onderzoek is:

"In hoeverre is de gemeente Zeewolde, samen met partners, effectief in het bevorderen van de doorstroming van senioren op de woningmarkt? En welke mogelijkheden zijn er nog meer om de doorstroming te stimuleren en faciliteren?"

Om de hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden hebben we de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Inzicht in stand van zaken woningmarkt:

a. Heeft de gemeente goed zicht op de situatie op de woningmarkt? Denk onder meer aan inzicht in het woningtekort, de demografische ontwikkeling, de vraag en positie van senioren en hun woonwensen (maar ook andere doelgroepen zoals starters en gezinnen), of de (mis)match van huishoudens en woningtypen. En heeft de gemeente een specifiek beeld van de dynamiek op de woningmarkt en de rol van doorstroming daarin?

2. Beleid:

a. Wat zijn op dit moment doelstellingen van doorstroming?
b. Wie zijn betrokken bij de beleidsvorming? Maakt de gemeente gebruik van beschikbare informatie over woonbehoeften van senioren?

3. Uitvoering:

a. Welke instrumenten zet de gemeente in om doorstroming te bevorderen en wat zijn de effecten daarvan?
b. Welke aanvullende instrumenten of maatregelen zou de gemeente kunnen inzetten om doorstroming te bevorderen?
c. Wat zijn knelpunten als het gaat om doorstroming van senioren op de woningmarkt?

4. Integrale aanpak:

a. Welke organisaties en initiatieven zijn relevant als het gaat om het stimuleren van doorstroming van senioren?

Onderzoekaanpak

De rekenkamer gaat dit onderzoek uitvoeren in samenwerking met een extern bureau: RIGO. Het onderzoek begint met een ambtelijk startgesprek. Vervolgens vinden interviews plaats met de betrokkenen vanuit de gemeente en met externen zoals de woningcorporatie en een vertegenwoordiger van senioren. Verder zal er een werksessie georganiseerd worden met experts en belanghebbenden van binnen en buiten de gemeente. Hierin leggen we de bevindingen voor en verkennen we samen welke instrumenten we kansrijk achten en die ook passen bij de doelen en de context van Zeewolde.

Het onderzoek mondt uit in een nota van bevindingen. Deze wordt, in het kader van ambtelijk wederhoor, voorgelegd aan de ambtelijk betrokkenen voor een check op feitelijke onjuistheden. Daarna worden conclusies en aanbevelingen toegevoegd aan het rapport. Het volledige rapport legt de rekenkamer vervolgens voor aan het college van burgemeester en wethouders voor een bestuurlijke reactie. Daarna wordt het onderzoeksrapport aangeboden aan de gemeenteraad.

De rekenkamer verwacht het rapport in het tweede kwartaal van 2025 aan te bieden aan de gemeenteraad. We willen de resultaten aan de raad presenteren in een inspirerende werksessie. Daarin nemen we de raad mee in de bevindingen en mogelijke richtingen, hoe doorstroming werkt en op welke manieren dat te stimuleren is.