RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	16 december 2025
Nummer raadsvoorstel:	800933
Indiener:	Rekenkamer Gorinchem
Onderwerp:	**Rekenkameronderzoek Doorstroming en doorstromingsbeleid in Gorinchem**

VOORSTEL

Voorgesteld wordt om:

1. De bevindingen en conclusies uit onderzoek van de rekenkamer te onderschrijven;
2. De aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen:

2.1 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.
2.2 Maak doorstroming tot een expliciet, geïntegreerd en actief onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
2.3 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.
2.4 Zorg voor de inzet van effectieve instrumenten en maatregelen rekening houdend met mogelijkheden en beperkingen.
2.5 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.
2.6 Zorg voor een gezamenlijk gedragen aanpak en ga gericht aan de slag waar het nu al kan.

INLEIDING

De Rekenkamer Gorinchem heeft onderzoek verricht naar het beleid en de praktijk van de doorstroming in de woningvoorraad in Gorinchem. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van vragen vanuit verschillende fracties in de gemeenteraad over de effectiviteit van het huidige beleid en de werkelijke doorstroming in de woningvoorraad. Het onderzoek richt zich op het inzicht verkrijgen in de feitelijke doorstroming, het bestaande beleid, en de effectiviteit van maatregelen om doorstroming te bevorderen

BEOOGD EFFECT

Doel van dit voorstel is de gemeenteraad te informeren over de bevindingen en conclusies van de Rekenkamer Gorinchem, en u voor te stellen om de aanbevelingen van de Rekenkamer over te nemen en het college op te dragen de uitvoering ervan te bevorderen. De rekenkamer hoopt met dit onderzoek een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de doorstroming binnen de woningvoorraad, zodat huishoudens passend en betaalbaar gehuisvest worden en de woningvoorraad evenwichtig wordt benut.

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 verhuisbewegingen 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 basis van de conclusies doet de Rekenkamer de volgende aanbevelingen aan de raad en het college van de gemeente Gorinchem:

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 publieken 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.

Meten 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

BIJLAGEN

1. Doorstroming en doorstromingsbeleid in Gorinchem, Bestuurlijke Nota, Conclusies en aanbevelingen, 10 oktober 2025.
2. Doorstroming in Gorinchem in beeld – onderzoeksresultaten, Stec Groep, 28 augustus 2025.
3. Bestuurlijke reactie college op Onderzoek Rekenkamer Doorstroming, 12 november 2025.
4. Nawoord van de Rekenkamer op de bestuurlijke rectie, 27 november 2025

Rekenkamer Gorinchem,

P. Buisman
Voorzitter



Raadsbesluit

Gezien het vorenstaande stelt de Rekenkamer Gorinchem de raad voor het volgende besluit te nemen.

De gemeenteraad van Gorinchem,

Besluit:

1. De bevindingen en conclusies uit onderzoek van de rekenkamer naar te onderschrijven;
2. De aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen:

   2.1 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.
   2.2 Maak doorstroming tot een expliciet, geïntegreerd en actief onderdeel van het Volkshuisvestingsbeleid
   2.3 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.
   2.4 Zorg voor de inzet van effectieve instrumenten en maatregelen rekening houdend met mogelijkheden en beperkingen
   2.5 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
   2.6 Zorg voor een gezamenlijk gedragen aanpak en ga gericht aan de slag waar het nu al kan.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 december 2025,

Griffier, Voorzitter,