

Gespreksverslag bestuurlijk overleg rekenkamerrapport 'Doorstroming en woningbouwprogrammering.

Aanwezig: namens de gemeente: Rik van Niejenhuis (wethouder met wonen in portefeuille) en Jaap Haks (ontwikkelmanager gebiedsontwikkeling en grondzaken)
namens de rekenkamer: Hans Kastermans en Hans van Mossevelde
Datum: 22 september 2025
Onderwerp: Bestuurlijke reactie op de nota van bevindingen "Doorstroming in Groningen" en de oplegger waarin opgenomen de conclusies en aanbevelingen door de Rekenkamer Groningen.

Vooraf

Hans Kastermans geeft een korte toelichting op het onderzoek. De uitvoering daarvan is gedaan door het onderzoeks- en adviesbureau Rigo. In het rapport dienen nog een paar cijfermatige veranderingen plaats te vinden. Deze hebben echter geen invloed op de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamer. In de oplegnotitie van de rekenkamer met de conclusies en aanbevelingen die voor dit gesprek verstuurd is, zijn nog enkele tekstgedeelten geel gearceerd. Deze hadden niet meer in kleur moeten staan, waarvoor verontschuldiging. De aanbevelingen zijn volledig aan de raad gericht en niet gesplitst naar college en raad, zoals bij eerdere rapportages.

De planning is dat de presentatie van het onderzoek op 8 oktober aan de raadsleden zal plaatsvinden. Wethouder van Niejenhuis geeft aan dat het rapport nog niet in het college kon worden besproken. Bezien wordt of dat nog wel voor 8 oktober kan. Wanneer het college een schriftelijke reactie wil geven kan het zijn dat die na de presentatie volgt.

Belangrijkste conclusies en aanbevelingen

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden door Hans Kastermans toegelicht.

1. Er is geen overkoepelend gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van doorstroming op de woningmarkt. Er is de laatste jaren veel gebouwd voor starters op de woningmarkt. Hiermee realiseer je geen keten van verhuisbewegingen en is de invloed op aanbod voor andere woningzoekenden zeer beperkt.
2. Om lange verhuisketens te realiseren en daarmee meer woningzoekenden de mogelijkheid te bieden om hun woonwensen te realiseren is aandacht en stimulering nodig om senioren door te laten stromen naar een andere woning. Er is voor deze groep wel enige aandacht, maar dan betreft het met name wonen in combinatie met een zorgbehoefte. De grote groep senioren vanaf 55 jaar is zeer divers, bij een deel daarvan gaat het om vitale senioren in ruime koopwoningen die potentieel kleiner willen gaan wonen. Het is dan wel belangrijk om te weten wat hun woonwensen zijn, zodat het aanbod daarop afgestemd kan worden.
Als referentie: Platform 31 heeft een studie gedaan en maakt onderscheid binnen de doelgroep senioren naar 10 deelgroepen met ieder hun eigen woonwensen.
3. Naast aanbod van geschikte woningen voor senioren, zodat deze op de woningmarkt in beweging willen komen, zijn ook stimuleringsmaatregelen nodig om de stap naar een andere (kleinere woning te maken.

Reactie wethouder

De wethouder herkent de aanbevelingen. Hij wil deze een plek geven in het komende Volkhuysvestingsprogramma en in de doorwerking in de ontwikkelgebieden. Ook gaat hij het bespreken in het tripartite overleg, met onder meer de woningcorporaties. Er wordt door woningcorporaties al in enige mate geëxperimenteerd met maatregelen om de doorstroming te

bevorderen. De effecten daarvan zijn momenteel nog niet bekend. Een ander belangrijk aspect waarbij rekening moet worden gehouden is dat landelijk blijkt dat de meeste verhuiscbewegingen in het eigen postcodegebied plaatsvinden. In hoeverre dat ook geldt voor vitale senioren is niet bekend.

De wethouder vindt de bevindingen en conclusies herkenbaar, maar op een aantal onderdelen wat te stellig. Zo is er niet altijd expliciet beleid, maar gebeuren dingen ook impliciet. Daarnaast heeft de gemeente niet op alle ontwikkellocaties heel veel invloed. Zij is soms sterk afhankelijk van de medewerking van ontwikkelaars, dan wel investeerders die panden of locaties in bezit hebben. Op de huidige ontwikkellocaties wordt een divers aanbod gerealiseerd, dat ook interessant is voor senioren. Zo is de woningdichtheid bijvoorbeeld in Stadshavens veel groter dan in de Suikerzijde waar een meer ontspannen aanbod wordt gerealiseerd. Een ander voorbeeld is Paddepoel waar extra woningen op het winkelcentrum worden gerealiseerd, die ook zeer interessant zijn voor senioren.

Bij een van de woningcorporaties wordt al gewerkt met een seniorenmakelaar. Dat blijkt in de huursector al redelijk goed te werken om op die manier de mogelijkheden met senioren te bespreken en een deel van hun zorgen omtrent verhuizen weg te nemen. Een onderdeel daarvan zijn hen tegemoet te komen in de extra kosten die een verhuizing met zicht mee brengt. Een flankerend beleid is in zekere mate ook gewenst om senioren in de koopmarkt te “verleiden” om een andere woning te betrekken.

Van de zijde van de rekenkamer wordt benadrukt dat de aanbevelingen zich niet alleen richten op wat in het heden wordt gedaan en wat in de komende jaren wordt gebouwd, maar vooral ook op aandacht voor het bouwen in de toekomst, gelet op de verwachte demografische ontwikkeling. Die geeft aan dat de omvang van de groep senioren nog fors zal toenemen.

Afsluiting

Zodra de cijfermatige aanpassingen in de Nota van bevindingen van Rigo zijn ontvangen worden deze doorgezet naar de organisatie. Hans Kastermans neemt daarna contact op met Michiel de Boer over de afronding en presentatie van het onderzoek.