



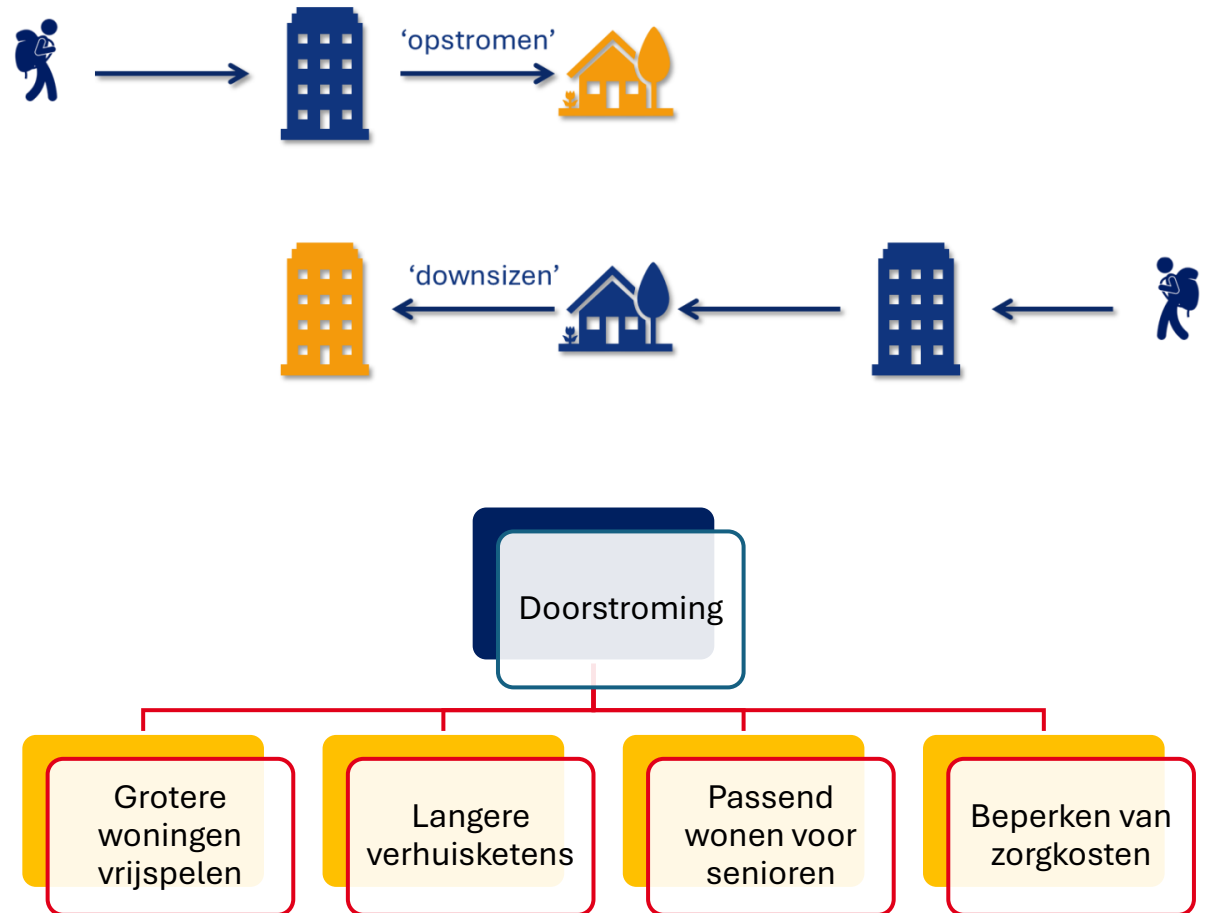
Woningbouw- programmering en doorstroming

Rekenkamer Groningen

8 oktober 2025

Aanleiding

- De woonopgave vraagt om het toevoegen van veel nieuwe woningen.
- Met het realiseren van nieuwe woningen kan een breder effect worden bewerkstelligd wanneer er **doorstroming** ontstaat.
- Met het woningbouwprogramma en flankerend beleid kan de gemeente sturen op het vervullen van woonwensen.



Onderzoeksvraag

Hoe wordt met het woningbouwprogramma en flankerend beleid gestuurd op een mix van nieuw en door doorstroming vrijkomend aanbod aan woningen om daarmee naar verwachting te voorzien in de (toekomstige) woningbehoefte?



Doel

- Inzicht bieden in hoeverre het beleid van de gemeente effectief de doorstroming bevordert.
- Verkennen waar mogelijkheden zijn voor de gemeente om te sturen op doorstroming.





Doorstroming in Groningen

- Doorstroming?
- Bevindingen rekenkameronderzoek

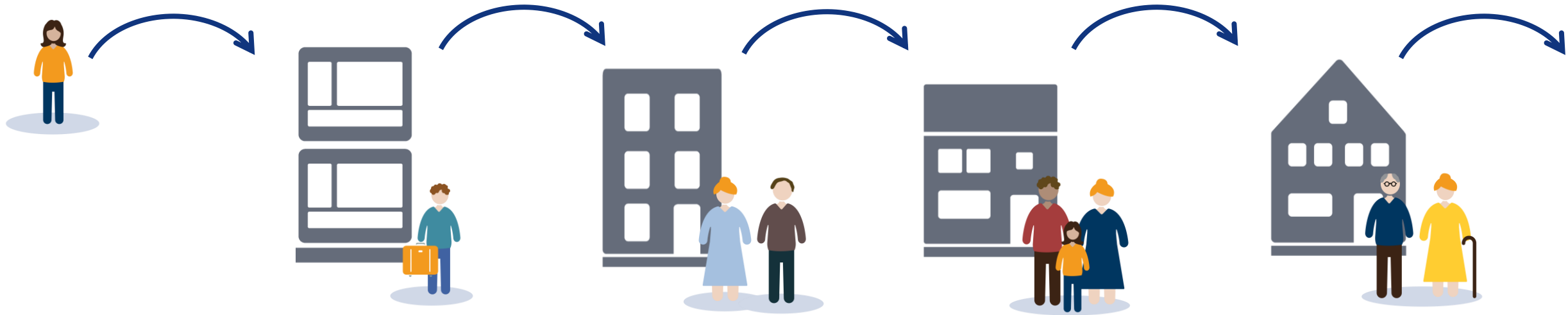


Doorstroming?

Doorstroming = woningmarktdynamiek



En dat gaat grotendeels vanzelf maar kan je (bij)sturen...



Doorstroming van lege-nesters = doorstroming voor iedereen



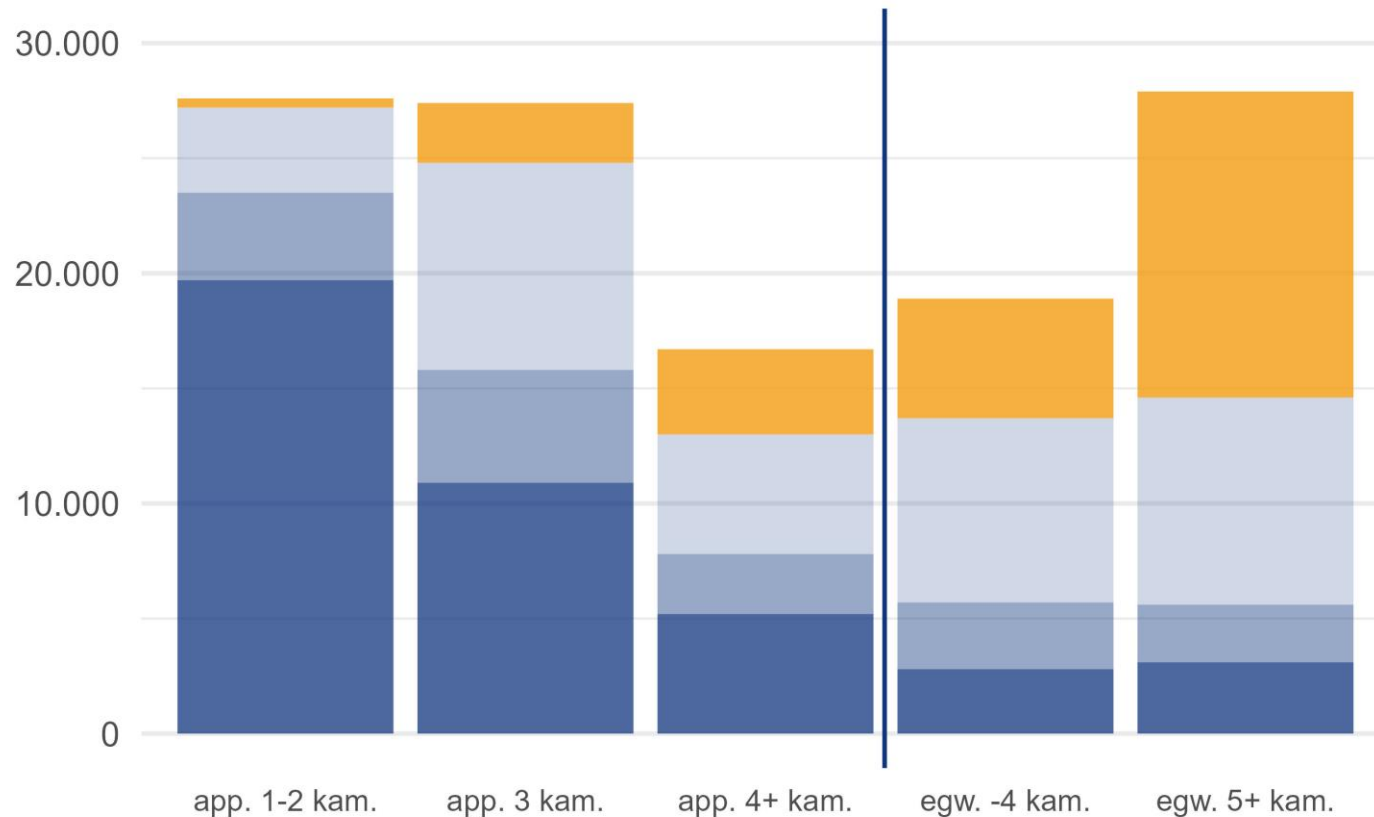
Mismatch in bewoning

Op dit moment kent Groningen:

9.000 lege-nesters in ruime
eengezinswoningen

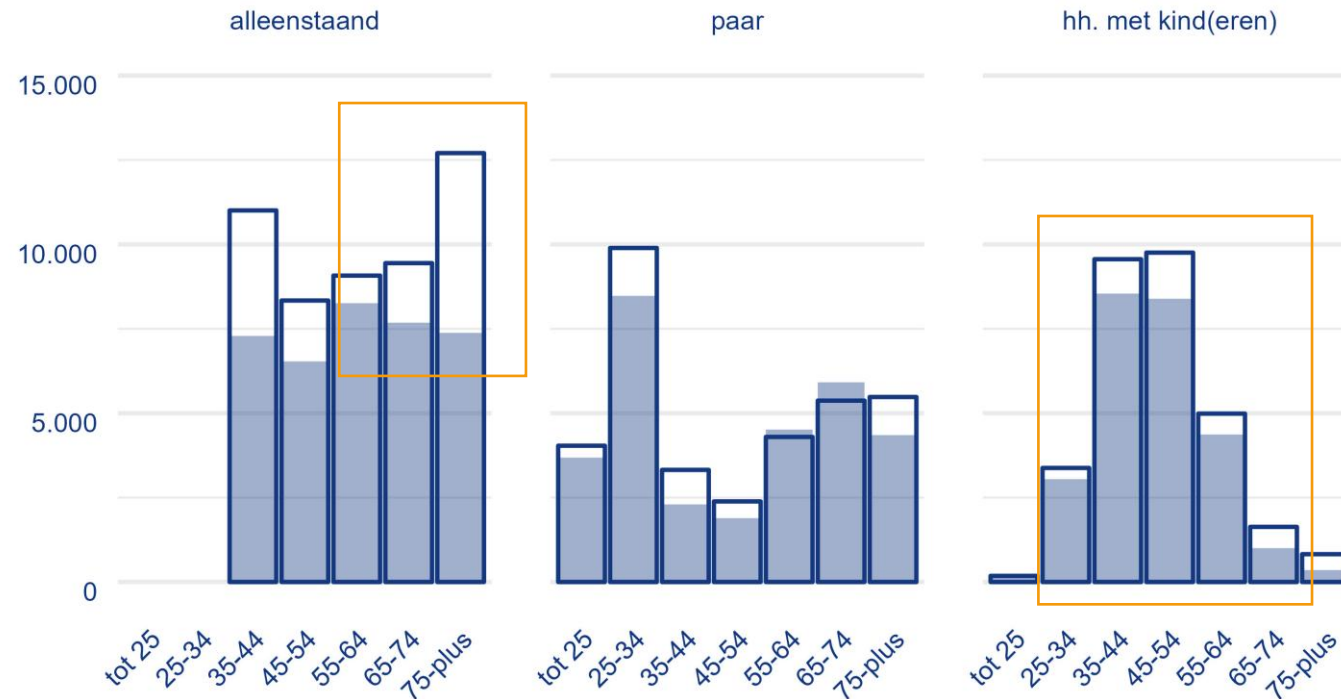
en

6.300 gezinnen in appartementen



Groningen groeit (2024-2043)

Vergrijzing en toename in aantal gezinnen



Als we niets doen, terwijl we verder vergrijzen...

- De gezinnen van nu zijn de legeners van de toekomst → mismatch wordt groter...
- Senioren blijven zitten in (ongelijkvoerse) egw → groeiend zorgprobleem
- Jonge huishoudens + gezinnen kunnen niet doorstromen...

... vanuit woningen die perfect zouden zijn voor starters en studenten.

A large, solid orange shape on the left side of the slide, featuring a rounded top-left corner and a vertical edge on the right, partially overlapping the white background.

Huidig beleid

Weinig expliciet beleid

- Doorstroming heeft op verschillende plaatsen in het gemeentelijke woonbeleid een plaats, maar richt zich voornamelijk op het bieden van een bij de levensfase/zorgbehoefte passende woning (woon-zorgcomplexen en geclusterde woningen) voor – de in omvang toenemende – seniore doelgroep
- De meerwaarde die doorstroming kan hebben voor andere groepen woningzoekenden wordt gezien als ‘bijeffect’
- De gedachte dat starters en (jonge) gezinnen op de woningmarkt (meer dan nu het geval is) geholpen kunnen worden door te sturen op doorstroming komt gefragmenteerd terug
- Bredere visie is wel in ontwikkeling...

A large, solid orange shape on the left side of the slide, featuring a rounded top-left corner and a vertical edge on the right, extending from the bottom to the top of the slide.

Effecten van aanpassing van het nieuwbouwprogramma

Maar wat doet doorstroming?

RIGO Verhuisketenmodel

Visualiseert wat vrij komt uit de bestaande voorraad door doorstroming en nieuwbouw.

Model o.b.v. het bouwprogramma

Huidig programma doorgerekend: 9.500 woningen tot 2030

Verschillende aanpassingen in een **alternatief bouwprogramma**:

1. Geen zeer ruime eengezinswoningen in de koopsector meer bouwen, met het idee dat de koopvoorraad al voor het grootste deel uit deze woningen bestaat. $\Rightarrow$ In plaats daarvan bouwen we **meer eengezinswoningen van beperktere omvang en driekamerappartementen**; aantrekkelijke alternatieven voor ‘lege-nesters’.
2. We gaan er vanuit dat (een kwart) meer van deze woningen wordt betrokken door ‘downsizers’. $\Rightarrow$ Inzet op informatievoorziening en begeleiding
3. Voorrang in de sociale huursector aan huishoudens die willen downsizen, en een grotere woning achterlaten in een kwart van de gevallen.

Huidig bouwprogramma: 9.500 woningen

- **6.800** verhuizingen door doorstromers
- **9.500** verhuizingen van lokale starters (waaronder ex-studenten/ jongeren) of vestigers van buiten Groningen.
- Verhuisketenlengte van **1,72**. (met de bouw van 1.000 gebouwde woningen komen 1.720 verhuisbewegingen op gang
 - ✓ 900 'downsizers' gefaciliteerd.
 - ✓ 700 laten een ruime eengezinswoning in de koopsector achter en 200 een eengezinswoning in de (corporatie)huursector.

Alternatief: 10.250 woningen

- **8.800** verhuizingen door doorstromers
- **10.250** verhuizingen van lokale starters
- Verhuisketenlengte van **1,86**. $\Rightarrow$ per duizend gebouwde woningen **140** meer verhuizingen.
 - ✓ 2.300 'downsizers' gefaciliteerd.
 - ✓ 1.700 laten een ruime eengezinswoning in de koopsector achter en 600 een eengezinswoning in de (corporatie)huursector.

Let op! Het bouwprogramma is niet oneindig flexibel.

- Er is ruimte om binnen de zachte plannen (of toekomstige programmering) meer prioriteit te geven aan woningtypes en doelgroepen die de grootste bijdrage leveren aan de doorstroming.
- Bij het schrijven van deze rapportage kan 40% van de totale nieuwbouwplannen tot 2030 als hard worden aangemerkt. Deze plannen kunnen niet of alleen met een zeer grote inspanning, financieel risico of kans op vertraging aangepast worden.



Mogelijkheden toekomstig beleid

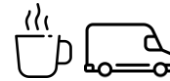
Doorstroming gaat niet vanzelf



Breed pakket maatregelen nodig

- Redenen genoeg om níet te verhuizen: **‘het hele plaatje moet kloppen’**
- Combinatie van **‘hardware en software’**

- ⇒ Vrijwel op alle vlakken zijn initiatieven in ontwikkeling
- ⇒ Samenwerking met de woningcorporaties + kansen in samenwerking met particuliere ontwikkelende bouwende en verhurende partijen
- ⇒ Borging in nieuw gemeentelijke beleid + benodigde middelen ontbreekt nog



Informatie, communicatie, ontzorgen



Aanbod goed in beeld



Vorrang voor doorstromers



Financiële hulp/prikkels



Met gerust hart verhuizen

Staalkaart: best-practices of iets verder?

Het gaat over:	Redelijk ingeburgerd	Komt voor in NL	Spannend, experimenteel, haalbaar en wenselijk?
 Info, begeleiding, ontzorgen	• Doorstroommakelaar/wooncoach sociale huur • Informatiesite • Campagne	• Wooncoach koop en vrije sector • Verhuisservice	
 Aanbod in beeld	• Gericht adverteren (zoekopdracht)	• Live bezichtigen nieuwbouw ipv 'op tekening' • Aankomend aanbod (NVM): wat komt er in verkoop/wat doet mijn woning? • WRV-regio's samenvoegen	
 Aantrekkelijk bouwen	• Nieuwbouw met doorstroomkwaliteit (aantal kamers, buitenruimte, gezamenlijke ruimte) • Woonzorgcomplexen	• Concepten: woonzorgcomplexen, Knarrenhof, Liv-inn, Stadsveteraan, Senior Smart living, Woongroepen ouderen met migratieachtergrond, etc.	• Seniorenstad? Seniorenwijk?
 Voorrang doorstromers	• Kleiner wonen sociale huur (VGNB) • Vrijesector en koop corporaties (evt. VoV) • Nieuwbouw sociale huur • Tijdelijke huurcontracten • Woningruil	• Nieuwbouw koop • In eigen buurt of complex • Gezinscontract: verplicht verhuizen als kinderen het huis uit zijn • Partners van cliënten in aanleunwoning	• Doorstromers altijd voorrang geven, ook boven urgenten • Supervoorrang voor wie 2 woningen achterlaat?
 Financiële prikkel	• Verhuiskostenvergoeding • Huurbehoud/-gewenning huur • Woonlastengewenning huur • Inkomensafhankelijke huurverhoging	• Dubbele lasten kwijtschelden sociale huur • Maatwerk ipv generiek huurbehoud • Verhuiskostenvergoeding Koop • Strengere / schaarsere WMO	
 Met een gerust hart verhuizen		• Behoud (deel) inschrijfduur huur • Bemiddelen als nieuwe woningen niet bevalt	• Tevredenheidsgarantie: expliciet!
 Bestaande voorraad benutten	• Woningdelen (Friends) • Hospitaverhuur • Inwonen • Optoppen, uitbuiken etc.	• Splitsen makkelijker maken • Permanente bewoning recreatiewoningen • (Digitaal) loket mogelijkheden en spelregels	• 'Bedroom premie' ipv bedroom tax? (Onder de Pannen)

RIGO

Conclusies en aanbevelingen

Conclusie (1)

De gemeente heeft **op onderdelen aandacht** voor doorstroming, maar beschikt niet over een overkoepelende visie op het bevorderen daarvan, heeft geen expliciet beleid geformuleerd en stuurt niet gericht op de lengte van verhuisketens.

Ruim aandacht voor wonen en zorg: passend wonen in relatie tot zorgvraag, realisatie van doorstroming is een bij-effect.

Woningcorporaties experimenteren met instrumenten om doorstroming te bevorderen.

Beleid om doorstroming te bevorderen is in ontwikkeling.

Conclusie (2)

Bij recent gerealiseerde nieuwbouw en in het woningbouwprogramma ligt er een belangrijk accent op appartementen van geringe omvang voor **starters** (eenpersoons huishoudens en jonge stellen). Dit leidt niet tot verhuisketens en draagt derhalve niet bij aan doorstroming.



Conclusie (3)

Wanneer gezorgd wordt voor een groter en gevarieerder aanbod van woningen voor **senioren**, afgestemd op de verscheidenheid aan woonwensen van deze doelgroep, komen er meer ruime koopwoningen beschikbaar. Daardoor ontstaan meer lange verhuisketens en wordt meer doorstroming gerealiseerd.



Groter aanbod nodig

(Nieuwe) woningen in koopsector voldoen vaak niet aan woonwensen van senioren: appartementen zijn veelal van beperkte omvang, woningen hebben onvoldoende aantrekkingskracht.



Gevarieerder aanbod nodig

De groeiende groep senioren is divers en ruimer van omvang dan de groep die zich richt op (toekomstige) zorgvraag.



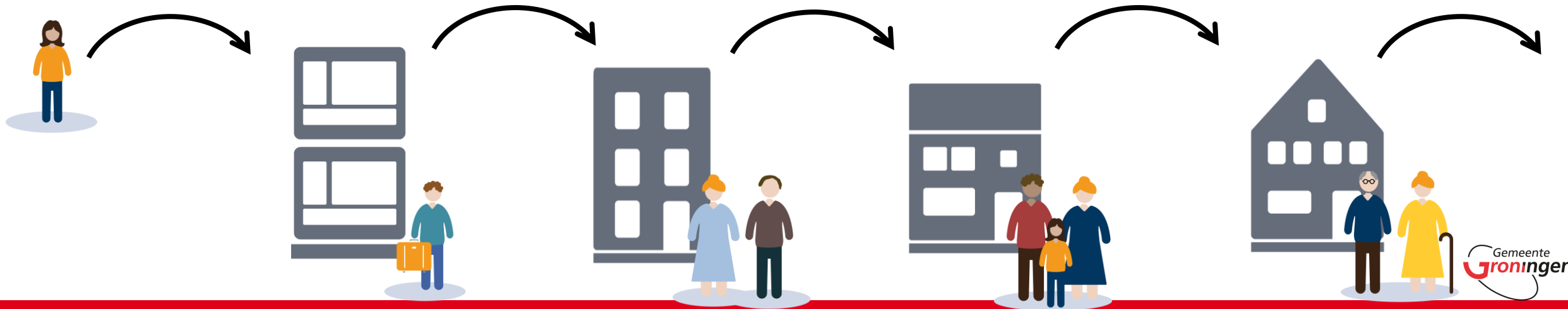
Meer inspanningen nodig

Er zijn ook andere inspanningen nodig om senioren te verleiden om een ruime woning te verruilen voor een woning van beperktere omvang.

Conclusie (4)

Met (aanpassingen aan) het woningbouwprogramma kan expliciet worden gestuurd op doorstroming: de gemiddelde verhuisketenlengte wordt beïnvloed door de verdeling van de woningtypen die worden gerealiseerd.

*Een **verhuisketenmodel** maakt inzichtelijk welke verdeling van woningtypen binnen het woningbouwprogramma leidt tot meer verhuisbewegingen, zodat meer huishoudens hun woonwensen kunnen vervullen.*

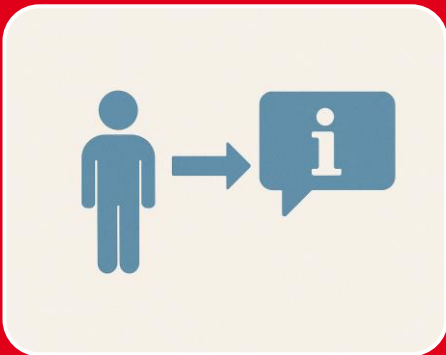


Aanbevelingen aan de raad



Bij bespreken Volkshuisvestingsprogramma:

- Beoordeel of er een overkoepelende visie is voor doorstroming.
- Beoordeel de voornemens voor het inzetten van instrumenten en te treffen maatregelen voor het bevorderen van doorstroming voor koop- en huursector.



Informatiepositie:

- Maak afspraken met het college over te ontvangen informatie over de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma en het woningbouwprogramma, met bijzondere aandacht voor doorstroming.
- Besteed bij het bespreken van deze informatie aandacht aan de effecten van beleid, programmering en realisatie op doorstroming.

Aanbevelingen aan de raad



Woningbouwprogrammering:

- Verzoek het college in kaart te brengen hoe het bestaande woningbouwprogramma tot 2030 kan worden aangepast om meer doorstroming te realiseren.
- Verzoek het college om inzicht te verwerven in de woonwensen van vitale senioren en dit te benutten bij de woningbouwprogrammering voor de periode 2030-2040.



Beschikbare middelen:

- Stel voldoende middelen ter beschikking om instrumenten te implementeren en maatregelen uit te voeren ter bevordering van doorstroming

Vragen

