

Rekenkamer Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest en Leidschendam-Voorburg (WVOLV)

Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Datum	2 juli 2024	Datum verzending	5 juli 2024
Uw kenmerk		Behandelaar	Annemarie van Hees
Ons zaaknummer	Z/23/081235	Bijlage	
Onderwerp	Bestuurlijke reactie rekenkameronderzoek Effectiviteit Woonbeleid		

Geachte leden van de rekenkamer,

Namens het college willen wij u hartelijk bedanken voor de concept-aanbiedingsbrief en de onderzoeksrapportage over de effectiviteit van het woonbeleid in de gemeente Wassenaar. Als college hebben we met belangstelling kennisgenomen van uw rapportage en de conclusies en aanbevelingen die u daarin verwoord heeft.

Het doel van het onderzoek is inzicht verkrijgen in het Wassenars woonbeleid: het verkrijgen van feiten en cijfers rondom de ontwikkeling van het aantal en typen woningen. Daarnaast is de commissie benieuwd naar de effectiviteit van het gemeentelijk beleid om dit aantal te vergroten en naar eventuele verbetermogelijkheden.

U heeft het college gevraagd een bestuurlijke reactie te geven op de conclusies en aanbevelingen zoals verwoord in uw aanbestedingsbrief en bijbehorende bijlagen. Deze brief bevat de door u gevraagde bestuurlijke reactie. Het college ondersteunt en waardeert dit onderzoeksinitiatief vanuit de Rekenkamer.

Bevindingen

Het onderdeel bevindingen in uw aanbiedingsbrief bevat de volgende onderdelen voor de gemeente Wassenaar.

- Het woonbeleid wordt in belangrijke mate bepaald door (boven)regionale afspraken, o.a. in (regionale) woondeals. Dit is voor Wassenaar nog niet doorvertaald in een woonvisie, zoals dat in Oegstgeest en Voorschoten wel is gebeurd.
- Gemeenten leggen bij het sturen op het realiseren van doelen van het woonbeleid randvoorwaarden vast via prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.
- Ontwikkende partijen hebben behoefte aan voldoende expertise (menskracht en kennis, bijvoorbeeld t.a.v. planeconomie) bij gemeenten en aan continuïteit in standpunten bij zowel ambtelijke dienst als college en raad. De gemeentelijke organisatie wordt door ontwikkelaars vaak als traag en ingewikkeld ervaren vanwege de versnipperde besluitvorming en complexiteit van de processen.

- Woningcorporaties pleiten voor een meer proactieve houding van de gemeenten. Zij geven aan dat er beter gekeken kan worden naar mogelijkheden van herontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed in combinatie met wonen en de aanwijzing van sociale woningbouw via de doelgroepenverordening.
- Er is geen vertaalslag van beleid naar uitvoeringsprogramma's. Het huidige programma is een optelsom van individuele projecten. Hierin is niet altijd duidelijk of het gaat over bruto (inclusief sloop en vervangende nieuwbouw) of netto toevoegingen.
- In de vier gemeenten is de ambtelijke capaciteit krap. In de praktijk wordt er relatief veel gewerkt met ingehuurde krachten, wat de continuïteit in complexe projecten als ruimtelijke ontwikkelingen niet ten goede komt.
- De vier gemeenten hebben (zeer) beperkt eigen grond. Binnen de vier gemeenten is beperkt ruimte voor woningbouw.
- Gemeenten zien voordelen van actief grondbeleid (meer sturing mogelijk) maar ook nadelen (wie bepaalt, betaalt en daarvoor ontbreken de middelen).
- Door de gemeenten wordt beperkt gebruik gemaakt van regionale versnellingstafels en subsidiemogelijkheden.
- De bouwdoelstelling en de planningscapaciteit (130% van de doelstelling) van de te realiseren woningen tot 2030 is – *m.u.v. Oegstgeest* - niet realistisch.
- In de vier gemeenten ontbreekt een vast ritme van informatiestroom (raadsinformatiebrieven) naar gemeenteraad. Informatie wordt meer op ad hoc-basis geleverd en via de P&C-cyclus. Het betreft doorgaans de status van projecten en de verwachtingen en knelpunten per project. Sturing op de realisatie van doelen (aantallen woningen, segmenten en doelgroepen) richting 2030 vindt niet plaats.
- De sturing van de raden is in sterke mate gericht op het behoud van de karakteristieke identiteit van de eigen gemeente en de belangen van de eigen inwoners en in mindere mate op het realiseren van de maatschappelijke opgaven om woningen voor alle doelgroepen te realiseren.

Aanbevelingen

Wij vinden de conclusies en aanbevelingen van uw rekenkamer over de voortgang van de woningbouw herkenbaar en kunnen ons als college vinden in de meeste conclusies en aanbevelingen. De Rekenkamer constateert in de eerste aanbeveling dat het woonbeleid in belangrijke mate door (boven)regionale afspraken wordt bepaald. Wij herkennen dat de woonvisie in Wassenaar hier nog niet op is aangepast. De woonvisie loopt t/m 2025. Wij zijn voornemens om gedurende 2025 de woonvisie te actualiseren naar een programma Wonen, dat aansluit bij de Omgevingswet, Wet betaalbare huur en de te verwachten Wet Versterking regie volkshuisvesting. Dit sluit aan op de tweede aanbeveling: anticiperen op de te verwachten Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Het derde punt waarin wordt aanbevolen om een omgevingsvisie op te stellen waarin zoeklocaties zijn aangewezen voor het toevoegen van woningbouw nemen wij mee bij het opstellen van de omgevingsvisie. Wij verkennen deze mogelijkheid binnen de grenzen van de gemeente Wassenaar.

In de vierde aanbeveling wordt aanbevolen om een woningbouwprogrammering op te stellen welke uitgaat van de landelijke geadviseerde 130% plancapaciteit. De opgave die in 2022 gesteld is, is gebaseerd op de toen volledige plancapaciteit (inclusief extra plannen). We hebben weinig mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen van Wassenaar. We doen ons uiterste best om de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Realisatieagenda Wonen te behalen. We proberen daarnaast om de beschikbare ruimte voor woningbouw, zoals de woningbouwprojecten waar we zelf grondeigenaar zijn (zoals Gemeentewerf en Kerkehout), zo optimaal mogelijk te benutten binnen de ruimtelijke kaders. Dit is in aansluiting op het vijfde punt om gebruik te maken van actief grondbeleid en de beschikbare ruimte voor woningbouw optimaal te benutten.

Ingaande op de zesde aanbeveling: de werkprocessen actualiseren; hier heeft de ambtelijke afdeling Wonen veel aandacht voor en is continu bezig met actualiseren van de werkprocessen.

De zevende aanbeveling gaat over de doelgroepenverordening met prioriteit te actualiseren. Op dit moment heeft gemeente Wassenaar geen doelgroepenverordening. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zal dit worden opgenomen in het omgevingsplan. De doelgroepenverordening is bij het college onder de aandacht.

Ingaande op de achtste en de negende aanbeveling: een woonmonitor ontwikkelen die voor raadsleden toegankelijk is en daarin aan te geven in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen; in juli zal er een raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad worden verzonden met de huidige stand van zaken van de woningbouwprogrammering en in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen die zijn gesteld in de Regionale Realisatieagenda Wonen. Op basis van deze data wordt de woonmonitor via wassenaarincijfers.nl geüpdatet. Deze site is openbaar toegankelijk.

Nogmaals wil het college u hartelijk bedanken voor uw waardevolle bijdrage. We hebben er vertrouwen in dat uw aanbevelingen zullen bijdragen aan een effectiever woonbeleid.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester