

Aan: De gemeenteraadsleden en
burgercommissieleden van Wassenaar

Datum: 23 augustus 2024

Betreft: Onderzoek naar *Effectiviteit
Woonbeleid*

Bijlage: 1) Onderzoeksrapportage
2) Bestuurlijke reactie

Geachte leden,

Hoe kunnen de vier gemeenten, waarvoor uw Rekenkamer actief is, de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijk woonbeleid bevorderen? Dat heeft uw Rekenkamer laten onderzoeken. Bijgaand ontvangt u de onderzoeksrapportage.

Aanleiding onderzoek

Gemeenten hebben een rol in het uitvoeren van het nationaal en regionaal woonbeleid en dienen daartoe ook een eigen beleid op te stellen en uit te voeren. Zij zijn verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen.

Ook dienen gemeenten te voldoen aan landelijke regelgeving en afspraken, alsmede aan wensen en eisen wat betreft de huisvesting van doelgroepen.

Het onderzoeksonderwerp woonbeleid is geopperd tijdens overleggen van de Rekenkamer met de klankbordgroep van raadsleden. Het valt onder het thema 'sociaal domein'; één van de vier leidende thema's uit het Onderzoeksplan 2023-2024 van de Rekenkamer.

Doel onderzoek

De Rekenkamer wil inzicht bieden in feiten en cijfers rondom de ontwikkeling van het aantal en type woningen. Daarnaast is de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijke beleid bekeken om deze zo mogelijk te verbeteren en de realisatie van woningen te versnellen.

Uitvoering onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd door I&O Research en KAW. Van december 2023 tot en met april 2024 hebben de onderzoeksbureaus:

- documenten bestudeerd zoals beleidsvisies, begrotingen, verordeningen en beheerplannen;
- verdiepende gesprekken gevoerd met ambtenaren en verantwoordelijke wethouders;
- gesprekken gevoerd met partijen uit de woningbouwsector;
- de verzamelde informatie geanalyseerd en verwerkt, en daarover gerapporteerd.

Conclusies

Het woonbeleid wordt, in belangrijke mate bepaald door (boven)regionale afspraken, o.a. in (regionale) woondeals. Dit is voor Wassenaar nog niet doorvertaald in de 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 of netto toevoegingen.

In de vier gemeenten is de ambtelijke capaciteit krap. In de praktijk wordt er relatief veel gewerkt met ingehuurd 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 versnellingstafels¹ en subsidiemogelijkheden.

De bouwdoelstelling en de planningscapaciteit (130% van de doelstelling) van de te realiseren woningen tot 2030 is – m.u.v. Oegstgeest - onrealistisch hoog.

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

Verzoek uw college van burgemeester en wethouders om:

1. te zorgen dat de woonvisie actueel is en in lijn is met de regionale doelstellingen;
2. te anticiperen op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting;
3. een omgevingsvisie op te stellen waarin zoeklocaties zijn aangewezen voor het toevoegen van woningen;
4. een woningbouwprogrammering op te stellen dat uitgaat van de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130 procent;
5. gebruik te maken van instrumenten van actief grondbeleid en de beschikbare ruimte voor woningbouw optimaal te benutten;
6. de werkprocessen te actualiseren;
7. de doelgroepenverordening met prioriteit te actualiseren;
8. een woonmonitor te ontwikkelen dat voor raadsleden toegankelijk is;
9. in de woonmonitor aan te geven in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen;

¹ Een versnellingstafel is een platform waar knelpunten bij de realisatie van woningen worden opgelost.

10. u te informeren over de planning en voortgang van de uitvoering van deze aanbevelingen.

Bestuurlijke reactie, samengevat

Het college van B&W vindt de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamer over de voortgang van de woningbouw herkenbaar en het college kan zich vinden in de meeste conclusies en aanbevelingen.

De gemeente Wassenaar geeft aan zelf bezig te zijn met een update van de woonmonitor die voor iedereen toegankelijk is.

Het college dankt de Rekenkamer hartelijk voor de waardevolle bijdrage.

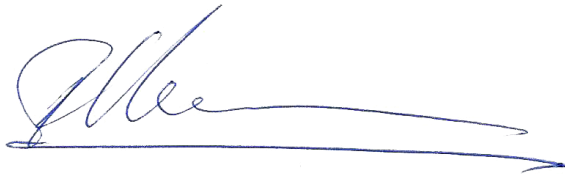
Het college van B&W heeft een afschrift ontvangen van deze aanbiedingsbrief.

Ten slotte

Wij gaan graag met u in gesprek over de onderzoeksrapportage en onze conclusies en aanbevelingen.

Met vriendelijke groet,

Rekenkamer Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest en Leidschendam-Voorburg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Kamermans', followed by a long horizontal line that tapers to a point on the right.

Dolf Kamermans, voorzitter