

Onderwerp technische vragen: Rapportage onderzoek Woningbouwproductie – Rekenkamer Vught

Datum vragen:	12 september 2025
Fractie:	Gemeentebelangen
Waar hebben de vragen betrekking op (bv. raadsvoorstel, agendapunt):	Rapportage onderzoek Woningbouwproductie - Rekenkamer
Wat is de aanleiding voor de vragen (toelichting/context):	Vragen naar aanleiding rapport
Zijn de vragen vertrouwelijk? <i>! Indien vragen vertrouwelijk dan beantwoording niet delen met voltallige raad.</i>	Nee

	Vraag	Antwoord
1.	Welke kosten zijn verbonden aan het onderzoeksbureau Metafoor?	De kosten voor het uitvoeren van het onderzoek door Metafoor bedragen 17.500 (ex BTW).
2.	Graag ontvangen wij de verslagen van de interviews die zijn afgenomen. Zowel van college als van de ambtelijke organisatie.	De gespreksverslagen van de interviews met zowel het college als de ambtelijke organisatie zijn opgesteld, gecontroleerd en goedgekeurd door de geïnterviewden zelf. Wij stellen deze verslagen graag ter beschikking aan u als raad, maar uitsluitend ter inzage. De reden daarvoor is dat de inhoud van de gesprekken herleidbaar is tot individuele personen. Wij vinden het belangrijk dat ambtenaren en bestuurders zich in alle openheid kunnen uitspreken tijdens een onderzoek, zonder dat zij zich zorgen hoeven maken dat hun woorden publiekelijk worden verspreid. Op deze manier kunt u als raad kennisnemen van de onderliggende informatie, terwijl tegelijkertijd de zorgvuldigheid richting de betrokkenen gewaarborgd blijft.

	Vraag	Antwoord
3.	Hoeveel ambtelijke inzet is met het onderzoek gemoeid geweest?	In bijgevoegde tabel vindt u een overzicht van de gesprekken die hebben plaatsgevonden met de ambtelijke organisatie over dit onderzoek.
4.	Op pag. 4 staat: <i>het aantal te realiseren woningen is ontoereikend om de verhoogde ambitie te kunnen realiseren.</i> Waarop is deze conclusie gebaseerd?	Op pagina 4 wordt niet gesproken over <i>het aantal te realiseren</i> maar over de <i>harde plancapaciteit</i> die ontoereikend is. Dit volgt uit de passage in dezelfde alinea, waarin wordt ingegaan op de feiten omtrent de verhoogde ambitie (2.100 woningen) en de harde plancapaciteit (1.224 woningen). Er zal dus nog voor tenminste 876 woningen planruimte moeten worden gezocht om de verhoogde ambitie te kunnen realiseren.
5.	In uw onderzoek gaat u ervan uit dat 2/3 betaalbare woningen moeten worden gebouwd. De woonvisie 2021-2025 ging uit van 45% betaalbare woningen, 45% middeldure woningen in twee prijsklassen en 10% dure woningen. Voor de Woonvisie. In het tweede addendum staat (vanaf staat 45% betaalbaar, waarvan 30% sociaal, 11,25% toegankelijk, 11,25% middelduur laag, 25% middelduur hoog en 10% duur. Dit tweede addendum is gepubliceerd in juli '25 en gaat in vanaf 2026, maar uw rapport loopt maar tot 2023. - Hoe bent u dan aan de aannahme 2/3 gekomen - Hoe verhoudt zich het tweede addendum tot het onderzoek?	De 2/3 betaalbare woningen zien op regionale afspraken ('woondeals') die zijn vertaald in de Woonvisie 2021-2025. Daaronder vallen de 45% betaalbare woningen en de helft van de 45% middeldure woningen. Deze twee woningcategorieën, samen 67,5% en dus ruim 2/3, blijven onder de van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens. Het tweede addendum heeft dit nader gespecificeerd, maar komt op dezelfde 67,5% onder de betaalbaarheidsgrens van het Rijk (op dit moment € 405.000,= VON). Dit addendum is echter niet meegenomen in ons onderzoek, omdat het buiten de onderzoeksperiode valt.
6.	In het hoofdstukje van ontwikkeling van de geplande woningbouw is te lezen dat: <i>De meer recente Woonvisie 2021-2025 waarin een concrete segmentering van de woningbouw is opgenomen, komt in deze periode nog onvoldoende tot zijn recht. Dit komt doordat de gemeente langjarige bestaande afspraken met projectontwikkelaars respecteert en niet openbreekt.</i> Welke contracten (zoals bij	De bedoelde conclusie is niet gebaseerd op specifieke projecten, maar op het feit dat vrijwel alle contracten van projecten die in ontwikkeling of gerealiseerd zijn in de onderzoeksperiode, zijn gebaseerd op de oude woonvisie. Voor deze projecten zijn al voor vaststelling van de Woonvisie 2021-2025 contractuele afspraken over de woningsegmentering vastgelegd, die geen van alle zijn opgebroken. Onze conclusie is dat van deze projecten in de

	Vraag	Antwoord
	toelichting aan de raad) zijn ingezien door de Rekenkamer en op basis van welke projecten zijn uw conclusies gebaseerd?	onderzoekperiode resultaten meetbaar zijn, maar dat van projecten die na vaststelling van de Woonvisie 2021-2025 zijn gecontracteerd nog nauwelijks resultaten meetbaar zijn. Dit wordt veroorzaakt door de tijdspanne tussen het contracteren en de daadwerkelijke realisatie van woningen. Deze is tussen vaststelling van de genoemde woonvisie en het einde van onze onderzoekperiode feitelijk te kort om resultaten te kunnen meten.
7.	Op pag. 5 geeft u aan dat er geen harde garanties zijn dat betaalbare woningen op langere termijn binnen het zelfde prijssegment en daarmee voor de beoogde doelgroep beschikbaar blijven. Kunt u dit nader toelichten over de onderzochte periode en de onderzochte bouwlocaties?	Deze conclusie is niet gebaseerd op specifieke cijfers of bevindingen over de onderzochte projecten, maar op de wijze waarop het instrumentarium in de praktijk wordt ingezet. Wij constateren dat er bij de realisatie van nieuwe woningen vooral wordt gestuurd op aantallen woningen binnen bepaalde prijscategorieën. Daarbij wordt speculatie met woningen in lagere prijssegmenten zoveel mogelijk tegengegaan door het opnemen van anti-speculatiebedingen. Wat wij echter missen, is een gerichte sturing op de product-markt-combinatie: of de woningen die gebouwd worden qua type en omvang ook daadwerkelijk duurzaam passen bij de gestelde prijscategorie en de behoefte van de beoogde doelgroep. Zonder die koppeling is er een reëel risico dat de gerealiseerde woningen – na afloop van het anti-speculatiebeding – in een hoger segment op de markt worden gebracht. Dat betekent dat op de langere termijn de betaalbare voorraad onder druk kan komen te staan en dat het woonprogramma uit balans raakt. Daarmee bestaat het risico dat de doelgroepen waarvoor deze woningen oorspronkelijk bedoeld waren, onvoldoende bediend blijven.

	Vraag	Antwoord
8.	Welke aanbevelingen van het college heeft u meegenomen in uw eindrapportage?	In de reactie van het college zijn geen aanbevelingen opgenomen. In het nawoord van het onderzoek is wel te lezen dat wij als rekenkamer per aanbeveling die wij hebben gedaan een reactie hebben gegeven op het standpunt van het college. Daarmee is inzichtelijk gemaakt waar wij ons kunnen vinden in de reactie van het college, en waar wij nog nadere aandacht of verdieping wenselijk achten.
9.	T.a.v. uw conclusie grondbeleid: Is het u bekend dat reeds een raadsdialoog op 6 nov. a.s. is belegd waarin de raad wordt meegenomen middels het raadsspel programma grondbeleid?	Dit was ons niet bekend. We zien dat dit initiatief ruim na afronding van het onderzoek is geïnitieerd. Bij navraag hebben wij begrepen dat het op 28 augustus is besproken in de agendacommissie en daarna gepubliceerd. Wij vinden het een positieve ontwikkeling dat de raad op deze manier actief wordt meegenomen in het grondbeleid. Het organiseren van een raadsdialoog met behulp van een raadsspel sluit bovendien goed aan bij de aanbevelingen in ons rapport, waarin wij pleiten voor een meer structurele en actieve betrokkenheid van de raad bij beleidsontwikkeling, met name op het gebied van het woon- en grondbeleid. Deze stap draagt bij aan een beter geïnformeerde raad en versterkt de kaderstellende rol die de raad op dit terrein heeft.
10.	Op basis van welke feiten stoelt uw aanbeveling voor verkenning van de nota kostenverhaal?	Wij constateren dat niet alle mogelijkheden die de wetgever biedt om kosten te kunnen verhalen op ontwikkelende partijen door de gemeente worden benut. We doelen hier met name op de mogelijkheden om een tekort aan sociale woningbouw op de ene locatie te compenseren op een andere locatie middels een

	Vraag	Antwoord
		financiële bijdrage (vanuit de locatie waar te weinig sociale woningbouw wordt gerealiseerd). Dit instrument biedt de mogelijkheid om te sturen op de realisatie van de gewenste woningbouwsegmentering over de gehele gemeente. Op dit moment wordt daar niet gebruik van gemaakt.
11.	Bent u het met ons eens dat de aanbeveling m.b.t. de gedragscode overbodig is omdat de raad altijd pro actief meegenomen moet worden?	In theorie zou het inderdaad vanzelfsprekend moeten zijn dat de raad proactief wordt meegenomen bij belangrijke ontwikkelingen. In de praktijk blijkt echter dat dit niet altijd vanzelf gaat. Door hierover heldere afspraken te maken en deze vast te leggen in een protocol, handvest of gedragscode, wordt de informatievoorziening en de onderlinge rolverdeling sterker en transparanter.
12.	Tijdens uw presentatie gaf u aan in opdracht van gemeenteraad en college te werken. Is dit correct?	Zoals volgt uit de Verordening gemeentelijke rekenkamer Vught 2023 is de rekenkamer ingesteld door de raad, en heeft de rekenkamer een adviserende rol naar de raad. Daarbij bepaalt de rekenkamer zelf welke onderzoeken worden uitgevoerd. Tegelijkertijd zien wij onze rol breder dan alleen het bedienen van de raad. De onderzoeken die wij doen zijn immers bedoeld om het functioneren van de gemeente als geheel verder te helpen: zowel de raad, het college als de ambtelijke organisatie. In die zin werken wij voor de hele gemeente. Zo betrekken wij het college bijvoorbeeld bij het opstellen van een plan van aanpak, om een onderzoek nog effectiever te maken. Onze onafhankelijkheid waarborgt dat wij dit vanuit een objectieve en controlerende positie kunnen doen.