Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel Rekenkameronderzoek Woonbeleid
Zaakid	2024-145235
Auteur	Anna de Vries - Asselbergs +31793468269 A.E.de.Vries@zoetermeer.nl
Directeur	drs. R. Blokland MCM

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Alle
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Wonen en huisvesting zijn belangrijke en actuele thema's. Met dit onderzoek wil de Rekenkamer voor de raad duidelijk maken hoe effectief en efficiënt het gemeentelijk woonbeleid is. Ook wil de Rekenkamer de sturingsmogelijkheden voor de raad in beeld brengen. Uit het onderzoek blijkt dat de woonvisie sterk aan herziening toe is. Herziening biedt de mogelijkheid om het beschikbare instrumentarium te overwegen, heldere kaders te stellen en meetbare afspraken te maken. Wat de Rekenkamer betreft spelen de woningcorporaties hierin een belangrijke rol. Tevens benadrukt de Rekenkamer het belang van een pro-actieve houding van de raad ten aanzien van het woonbeleid. De Rekenkamer heeft diverse aanbevelingen geformuleerd aan zowel raad als college. Voorgesteld wordt deze aanbevelingen over te nemen.
Bijlagen	1. Aanbiedingsbrief raad en college onderzoek Woonbeleid 2. Onderzoeksrapport 'Nota van bevindingen woonbeleid' 3. Bestuurlijke nota Woonbeleid 4. Bestuurlijke reactie rekenkameronderzoek Woonbeleid

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Rekenkameronderzoek Woonbeleid
2024-145235

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het onderzoeksrapport van de Rekenkamer over het Woonbeleid en de bestuurlijke reactie hierop van het college van B&W

besluit

1. a. de aanbeveling aan college en raad om meer betrokkenheid van de raad te faciliteren, over te nemen en
   b. het college te verzoeken themabijeenkomsten voor de raad te blijven organiseren met verdiepende toelichting op projectontwikkeling en
   c. deze bijeenkomsten actief bij te wonen.

2. a. de aanbeveling aan de raad om een meer pro-actieve houding aan te nemen, over te nemen en
   b. het college te verzoeken uiterlijk 31 maart 2025 een nieuwe woonvisie ter besluitvorming aan de raad voor te leggen, die de komende jaren als integraal en actueel kader voor het woonbeleid kan fungeren met meetbare streefwaarden en
   c. het college op te dragen de onder 2b genoemde streefwaarden goed te monitoren en
   d. de raad daarover te informeren middels de periodieke rapportages;
   e. het college te verzoeken uiterlijk 31 maart 2025 een doelgroepenverordening ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
   f. de door het college toegezegde, meetbare, prestatieafspraken met de woningcorporaties te toetsen aan de geldende kaders;
   g. als raad consequent en transparant vast te houden aan de gestelde ambities voor huisvesting, ook als dat de raad plaatst voor ingewikkelde afwegingen van verschillende, individuele en collectieve, belangen;
   h. het presidium te verzoeken om met enige regelmaat een overleg met de woningcorporaties te organiseren.

3. a. de aanbeveling aan het college om een meer pro-actieve betrokkenheid van de raad bij het gemeentelijke woonbeleid te faciliteren, over te nemen en
   b. het college te verzoeken om de woningcorporaties een duidelijke positie te geven in het tot stand komen van de woonvisie (of uitvoeringsprogramma) en
   c. het college te verzoeken om heldere, bij voorkeur meetbare, prestatieafspraken te maken met de woningcorporaties en deze met regelmaat te monitoren.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een organisatorische aangelegenheid van de raad betreft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 4 november 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader
Tijdens de verschillende inlopen die de Rekenkamer organiseerde werden de thema's 'huisvesting' en 'woonbeleid' veelvuldig door raadsleden geopperd. 'Wonen' speelt een belangrijke rol in de ambities die de gemeente in het kader van Zoetermeer 2040 heeft geformuleerd. Hoe worden deze ambities vertaald in doelen en instrumenten van gemeentelijk woonbeleid? Welke resultaten worden geboekt? Op welke wijze kan de gemeente – gegeven de afhankelijkheden van Rijk, provincie en marktpartijen – regie pakken in de uitvoering? Wat zijn de mogelijkheden voor betrokkenheid van de raad? Dit zijn voorbeelden van vragen die de raad aan de Rekenkamer stelde. Overkoepelend wil de raad graag weten aan welke knoppen gedraaid kan worden.

Conclusies
Op basis van de bevindingen zoals verwoord in het onderzoeksrapport, heeft de Rekenkamer de volgende conclusies getrokken:

1. De laatste woonvisie dateert van 2015. Bij de totstandkoming daarvan is voldoende gebruik gemaakt van de (toen beschikbare) feiten en cijfers, de doelstellingen zijn concreet geformuleerd, de participatie was op orde. Er zijn adequate afspraken gemaakt over de uitvoering van de woonvisie (per ambitie geconcretiseerd in maatregelen). De raad heeft sinds 2015 op verschillende momenten en aan de hand van diverse stukken op onderdelen kaders gesteld. Maar door het ontbreken van een geactualiseerde woonvisie is de samenhang tussen de verschillende documenten niet altijd even helder. Dit geldt zowel voor de raad als voor externe partners, waaronder de woningcorporaties.
2. In de afgelopen periode zijn de kwantitatief meetbare woningbouwambities min of meer gerealiseerd. De komende periode wordt dat een uitdaging, gelet op de sterke afhankelijkheid van de ontwikkeling van het Entreegebied en het gewenste aandeel (tweederde) van sociale en betaalbare nieuwbouw. De gemeente werkt aan het verminderen van deze afhankelijkheid door de haalbaarheid van alternatieve bouwlocaties te onderzoeken, maar de slaagkans hiervan is nog onzeker.
   Over de meer kwalitatieve aspecten van de woningbouwambities wordt niet systematisch gerapporteerd. Daardoor kunnen daarover geen conclusies worden getrokken.
3. Voor het voeren van woonbeleid beschikt de gemeente in beginsel over een breed instrumentarium. Aangezien de woonvisie niet is geëvalueerd en geactualiseerd, is er geen afweging gemaakt op effectiviteit en op mogelijk gewenste respectievelijk noodzakelijke uitbreiding van in te zetten instrumenten.
4. De wijk Meerzicht kenmerkt zich door een hoog aandeel sociale huur. Het streven naar een meer evenwichtige woningsamenstelling is mede afhankelijk van de mogelijkheden om elders in de stad – bijvoorbeeld in de Entree – sociale woningbouw te realiseren.
   De woningbouwambities van Zoetermeer zijn sterk afhankelijk van de gebiedsontwikkeling van de Entree. De ontwikkeling van dit gebied – waarin vooral diverse ontwikkelaars grondposities hebben – kent inmiddels een lange doorlooptijd. Strategische grondaankopen (al dan niet op grond van de Wvg) en het geven van een positie aan woningcorporaties zouden impasses kunnen doorbreken. Of de doorlooptijd hiermee verkort had kunnen worden en de doeltreffendheid van het beleid was vergroot, is achteraf bezien aannemelijk maar niet hard te maken. Inzet van deze instrumenten versterkt wel de positie van de gemeente.
5. In de voorgaande raadsperiode(s) zijn de relaties tussen de gemeente en de woningcorporaties behoorlijk verwaterd. Dat terwijl de corporaties een wezenlijke rol hebben in het vervullen van de ambities. Wanneer gekozen wordt voor minder sociale woningbouw in de ene wijk, verwachten de woningcorporaties dat dit wordt opgevangen in een andere wijk. Vanuit Meerzicht verschuift dit waterbed zich bijvoorbeeld naar de Entree. Het is

daarom van belang de woningcorporaties goed positie te geven en hen betrokken te houden. Het huidige college heeft wel weer bewust aandacht voor de woningcorporaties.
6. De gemeente zet flink in op participatie van burgers/omwonenden. Dat is ook nodig, gezien het aantal en de diversiteit aan belanghebbenden in bestaand stedelijk gebied. Vrij consequent kiest de gemeente daarbij voor participatie op het niveau van consultatie (raadpleging). Die raadpleging wordt ook serieus genomen. Dat laat onverlet dat omwonenden met enige regelmaat bezwaren inbrengen tegen ingrepen in hun omgeving. Het is uiteindelijk aan de raad om in voorkomende gevallen de verschillende belangen – van zittende en van nieuwe bewoners – tegen elkaar af te wegen.
7. Met betrekking tot de informatievoorziening aan de raad, concludeert de Rekenkamer dat college en raad duidelijke afspraken hebben over de wijze van verantwoorden. Dit gebeurt middels structurele rapportages over woonruimteverdeling, projectontwikkeling en leefbaarheid. Indien zich bijzonderheden voordoen, brengt het college de raad tussentijds op de hoogte door middel van memo's. De gemeenteraad kan de voortgang van de realisatie binnen de beleidskaders volgen op basis van de rapportage Ruimtelijk Fysiek en bijbehorende woningbouwmonitor. Deze rapportage is volledig, en voorzien van een korte toelichting op het vastgestelde kader. De raad ontvangt daarentegen geen specifieke informatie over de realisatie van de prestatieafspraken met woningcorporaties.
   Wat betreft de sturingsinstrumenten, heeft de raad onvoldoende zicht op mogelijk en gewenst instrumentarium.

Aanbevelingen
Naar aanleiding van de conclusies heeft de Rekenkamer de volgende aanbevelingen voor de raad en het college geformuleerd:

<u>Aan de raad en het college</u>
Faciliteer meer betrokkenheid van de raad: organiseer als college themabijeenkomsten met verdiepende toelichting op projectontwikkeling.

<u>Aan de raad</u>
Neem een meer pro-actieve houding aan:
   a. Zie toe op de spoedige totstandkoming van een nieuwe woonvisie die de komende jaren als integraal en actueel kader voor het woonbeleid kan fungeren. Leg daarbij meetbare streefwaarden vast en dring aan op een goede monitoring van die streefwaarden.
   b. Stuur aan op de vaststelling van een doelgroepenverordening.
   c. Toets de prestatieafspraken van de gemeente met woningcorporaties aan de geldende kaders.
   d. Houd consequent en transparant vast aan de gestelde ambities voor huisvesting, ook als dat de raad plaatst voor ingewikkelde afwegingen van verschillende, individuele en collectieve, belangen. Dat schept duidelijkheid voor de inwoners.
   e. Investeer in de contacten met de woningcorporaties.

<u>Aan het college</u>
1. Faciliteer een meer pro-actieve betrokkenheid van de raad bij het gemeentelijke woonbeleid, door op korte termijn ontwerpen voor een nieuwe woonvisie en een doelgroepenverordening voor te leggen.
2. Geef de Zoetermeerse woningcorporaties een duidelijke positie in het tot stand komen van de woonvisie (of uitvoeringsprogramma) en daarmee in het woonbeleid en maak heldere, bij voorkeur meetbare, prestatieafspraken. Monitor deze met regelmaat.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
Het college geeft in de bestuurlijke reactie aan zich in zijn algemeenheid herkennen in het door de Rekenkamer geschetste beeld en zich te kunnen vinden in de aanbevelingen. De bestuurlijke reactie is geen puntsgewijze reactie op de conclusies en aanbevelingen.

Besluitpunt 1 dient ertoe de raad actief betrokken te houden bij het woonbeleid. Het college geeft aan al aan deze aanbeveling te werken, en moet daar wat de Rekenkamer betreft vooral mee doorgaan. Betrokkenheid komt van twee kanten, het is aan de raad om gebruik te maken van de bijeenkomsten die het college biedt.

Het tweede besluitpunt heeft tot doel de raad handvatten te geven om een pro-actieve rol te spelen in het woonbeleid en gebruik te maken van het beschikbare instrumentarium. Nadrukkelijk wijst de Rekenkamer daarbij op de doelgroepenverordening. Het college is in zijn bestuurlijke reactie, naar de mening van de Rekenkamer, wat terughoudend over dit instrument 'daarbij valt onder ander te denken aan een doelgroepenverordening…'

Ten aanzien van besluitpunt 2g, heeft de Rekenkamer het volgende overwogen. Vooraf wordt er weliswaar volop geparticipeerd met burgers/omwonenden (op het niveau van consultatie), maar desalniettemin ontstaan er achteraf toch bezwaren bij inwoners. Met dit besluitpunt wil de Rekenkamer de raad aanmoedigen om in voorkomende gevallen vast te houden aan de gestelde ambities in de, soms lastige, afweging van de verschillende belangen. Hoewel dit een aanbeveling aan de raad betreft, verwacht de Rekenkamer dat het college de raad hierin behulpzaam is.

De besluitpunten 2 en 3 liggen in elkaars verlengde. De aanbeveling aan de raad is om zelf een meer pro-actieve rol aan te nemen, die aan het college om deze rol te faciliteren.

Financiën
Dit raadsbesluit heeft geen financiële gevolgen. De eventuele uitwerking van de aanbevelingen kan wel financiële gevolgen met zich meebrengen.

Controleprotocol
n.v.t.

Participatie en Communicatie
n.v.t.

Duurzaamheid
n.v.t.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
n.v.t.

Rapportage en evaluatie
Planning
Neem hier voor de gemeenteraad een planning in hoofdlijnen op.