Welkom bij de
Groene Hart Rekenkamer

Donderdag 16 september 2021

Presentatie onderzoek naar woonbeleid in Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas

De Rekenkamercommissie

Groene Hart Rekenkamer

werkt voor de gemeenten
Bodegraven-Reeuwijk
Gouda
Waddinxveen
Zuidplas

De Rekenkamercommissie

Groene Hart Rekenkamer

bestaat uit
Marjolijn Blom (voorzitter)
Maarten ter Hoeve
Jeroen van Oort

en wordt ambtelijk ondersteund door
Elly van der Welle (secretaris)

Woononderzoek

van groslijst naar onderzoek

inventariseren onderzoeksonderwerpen
dialoog met programmacommissie
selectie onderzoeksbureau na offertes en selectiegesprekken

stec groep

Woonbeleid in het Groene Hart

Rekenkameronderzoek



Stec Groep aan gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas

Esther Geuting & Lotte Huiskens
16 september 2021

stec
groep

Vandaag met u te bespreken

- Aanleiding voor het Rekenkameronderzoek
- Onderzoeksmethode
- Conclusies vier gemeenten
- Opvallendheden per gemeente
- Aanbevelingen vier gemeenten
- Vragen en opmerkingen

stec
groep

Evaluatie woonbeleid: hoe doeltreffend, doelmatig en rechtmatig is uw woonbeleid?

Onderzoek naar (mis)match tussen doelen woonbeleid en harde marktgegevens en prognoses







stec
groep

Onderzoekstappen



stec
groep

Speelveld woningmarkt: zeer urgent en veranderlijk!



stec
groep

Speelveld woningmarkt: wonen in een sterk veranderende context

- Woningwet: in GH veel aandacht voor prestatieafspraken en samenwerking met corporaties
- Ladder voor duurzame verstedelijking: gemeenten GH lopen deels tegen grenzen planologische ruimte aan
- Provinciale Ruimtelijke Verordening
- Samenwerking Midden-Holland: uitgangspunt is voldoende, betaalbare, passende woningen. Zoveel mogelijk binnenstedelijk. Ook samen huisvestingsverordening.
- Decentralisaties zorg: binnen Midden-Holland afspraken gemaakt over faciliteren van behoefte aan wonen met zorg.
- Klimaatakkoord: gemeenten moeten eind 2021 een Transitievisie Warmte hebben.
- Komst van Omgevingswet: meer ruimte voor initiatieven
- ……



stec
groep

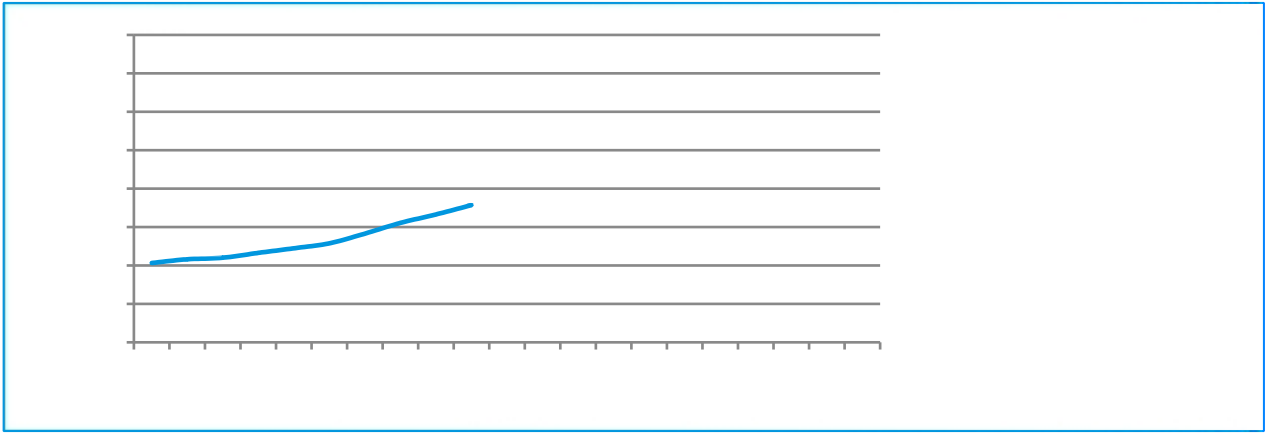
Conclusies

stec
groep

Demografische prognoses zijn volatiel in regio en hebben sterk sturende werking (1)

- Kwantitatieve doelen (ruim) behaald
- Kwalitatief: aandeel sociaal/betaalbaar niet behaald
- Toch groot woningtekort!

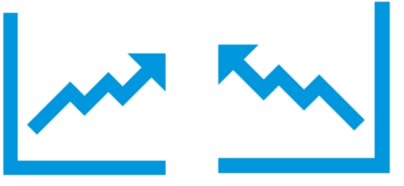
In GH-gemeenten verschillen tussen prognoses enorm



stec
groep

Demografische prognoses zijn volatiel in regio en hebben sterk sturende werking (2)

- Ten tijde van vaststelling woonbeleid was sprake van laagconjunctuur → planvoorraad verminderen
- Door afschalen is ambtelijke kennis en expertise bij gemeenten verloren gegaan
- Nu sprake van hoogconjunctuur → versnellen
- Kost veel tijd en aandacht, capaciteit ontbreekt vaak



stec
groep

Doelstellingen woonbeleid hebben betrekking op passende thema's

- Onderwerpen in woonvisie zijn passend gezien de opgaven: nieuwbouw, verduurzaming, wonen en zorg.

- Sturingsfilosofie Omgevingswet:
  - Participatie inwoners/stakeholders: welke vorm passend en wanneer echt voldoende?
  - Beperkt sprake van echt integraal beleid (wel koppeling zorg, duurzaamheid, leefbaarheid).



stec
groep

Doelstellingen vertaalden zich slechts beperkt in aanpassing van de werkwijze

- Gebiedsgericht werken (OW) vraagt om integrale samenwerking: sociaal domein, ruimtelijke ordening, grond - en gebiedsontwikkeling, economie.

- Gemeenten werken in een mix van faciliterend en actief woonbeleid. Expliciet keuzes in maken.



stec
groep

Alle gemeenten hebben te maken met gebrek aan ambtelijke capaciteit (1)

- Beperkte capaciteit wonen, kwetsbaar
- Benodigde inzet kan niet overal geleverd worden
- Wonen vraagt naar toekomst toe meer, vooral tempo van planuitvoering (realisatie) en beschikbaarheid van (betaalbare) woningen voor alle doelgroepen
- Dagelijkse werkzaamheden laten beperkt ruimte over voor strategische keuzes en verdieping hierop



stec
groep

Alle gemeenten hebben te maken met gebrek aan ambtelijke capaciteit (2)

- Gemeenten worstelen met gebrek aan eigen expertise op gebiedsontwikkeling: kennis verloren gegaan na crisis (projectleiders, planeconomen, etc.)
- Nu niet altijd in staat om op te schalen en expertise terug in eigen huis te halen: vaker op basis van inhuur
- Inhuur goede oplossing voor korte termijn, maar risico bestaat dat ‘geheugen van projecten’ weer vertrekt
- Heeft consequenties voor effectiviteit in samenwerking intern, en met corporaties, bouwers en ontwikkelaars





stec
groep

Integrale monitoringsinformatie slechts beperkt beschikbaar

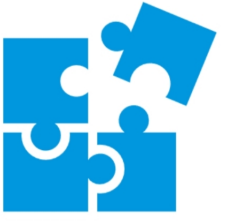
- Gemeenteraden worden geïnformeerd over voortgang woonbeleid (aantallen, segmenten, plannen, etc.)
- Echter zijn niet alle doelstellingen vertaald naar meetbare aspecten: voortgang niet altijd inzichtelijk
- Hierop zijn al stappen gezet maar kan meer SMART



stec
groep

Doelstellingen in het regionaal beleid bieden noodzakelijke focus en efficiencywinst

- Regionaal samenwerken goede manier om met weinig menskracht veel te doen: Regionale Agenda Wonen
- RAW: versnelling, woonmilieus, betaalbaarheid, etc.
- Regionaal planoverzicht: voorkomen dat moeilijk te realiseren plannen de pijplijn verstopt houden
- Black box rondom proces Vijfde Dorp in Zuidplas leidt tot onzekerheid over ruimte voor andere gemeenten



stec
groep

Wat valt op per gemeente

stec
groep

Bodegraven-Reeuwijk: realisatie boven kwantitatieve doelstelling

- Woonvisie 2021-2025 recentelijk vastgesteld.
- Kwantitatieve doelstelling was 400 tot 600 woningen (tussen 2015-2020), realisatie was 860 woningen.
- Ambitie in ‘nieuwe’ woonvisie bijgesteld naar boven: 1.200 woningen, waarvoor 1.900 in plannen.

- Kwalitatieve ambities sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop niet behaald in gerealiseerde woningen.
- In plannen wordt aandeel middeldure huur wel gehaald, sociale huur en betaalbare koop blijven aandachtspunt.





stec
groep

Bodegraven-Reeuwijk: ontwikkelen van kleine locaties zorgt voor uitdagingen

- Ontwikkelen van relatief veel kleinere locaties kost veel ambtelijke capaciteit.
- Daarnaast kunnen niet alle kwalitatieve ambities behaald worden in kleinere plannen (betaalbaarheid).
- Gemeente werkt met volkshuisvestingsfonds. Relatief nieuw instrument, werkt nog niet optimaal.
- Door te werken met rollen in plaats van functies zijn stappen gezet naar integraler werken binnen de gemeente.

stec
groep

Gouda: kwantitatieve realisatie in lijn met prognose, verwachting nu omhoog

- Nieuwe woonvisie wordt opgesteld.
- Kwantitatieve doelstelling was jaarlijks 210 tot 320 woningen (van 2015-2025), realisatie was gemiddeld 300 per jaar.
- Nieuwe prognoses gaan uit van 5.000 tot 7.000 woningen tot 2031. Gemeente heeft 5.600 woningen in plannen.

- Kwalitatieve ambities sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop niet behaald in gerealiseerde woningen
- In plannen wordt aandeel sociale en middeldure huur wel gehaald, betaalbare koop blijft aandachtspunt





stec
groep

Gouda: maakt werk van kwalitatieve doelstellingen door middenhuurverordening

- Duidelijke focus op nieuwbouw in Westergouwe en Spoorzone, maar ook aandacht op bestaande voorraad en wijkontwikkeling Gouda Oost en Korte Akkeren.
- Gouda had een van de meest concrete actieprogramma's bij de woonvisie. Nieuwe woonvisie heeft ook uitgebreid actieprogramma: waak voor te weinig prioritering.
- Gemeente heeft een middenhuurverordening: werkt als stok achter de deur, maar zorgt in eerste instantie ook voor duidelijkheid richting initiatiefnemers.



stec
groep

Waddinxveen: realisatie boven kwantitatieve doelstelling

- Kwantitatieve doelstelling was jaarlijks 110 tot 150 woningen (van 2015-2030), realisatie was gemiddeld 350 per jaar.
- Nieuwe prognoses gaan uit van 1.900 tot 3.100 woningen tot 2031. Gemeente heeft circa 3.500 woningen in plannen.

- Kwalitatieve ambities sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop niet behaald in gerealiseerde woningen.
- In plannen wordt aandeel middeldure huur wel gehaald, sociale huur en betaalbare koop blijven aandachtspunt.

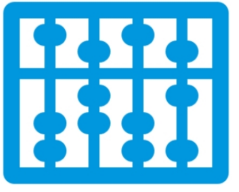




stec
groep

Waddinxveen: maakt werk van monitoring door dashboard wonen

- Waddinxveen zet stappen op gebied van monitoring, door ontwikkeling van Dashboard Wonen. Hierdoor meer inzicht in realisatie en grip voor bijsturen van plannen.
- Ook Waddinxveen kent – naast Park Triangel – relatief veel kleine ontwikkellocaties.
- Transitievisie Warmte is al vastgesteld door gemeenteraad.
- Gemeente heeft een middenhuurverordening: werkt als stok achter de deur, maar zorgt in eerste instantie ook voor duidelijkheid richting initiatiefnemers.



stec
groep

Zuidplas: realisatie boven kwantitatieve doelstelling

- Kwantitatieve doelstelling was jaarlijks 250 woningen (van 2018-2030), realisatie 2019 en 2020 respectievelijk 485 en 575
- Nieuwe prognoses gaan uit van circa 4.500 woningen tot 2031. Gemeente heeft circa 8.000 woningen in plannen.

- Kwalitatieve ambities sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop niet behaald in gerealiseerde woningen.
- Plannen liggen meer in lijn met kwalitatieve ambities, maar voor groot deel van plannen is de invulling nog onbekend





stec
groep

Zuidplas: Vestia-dossier en Middengebied kosten groot deel ambtelijke capaciteit

- Vestia-dossier: keuzes hebben (financiële) gevolgen voor andere beleidsdoelstellingen. Gemeente en woningcorporaties streven naar afspraken in 2021.
- Duidelijkheid over realisatie en invulling Middengebied nodig, voor toekomstige ontwikkeling en onderbouwing van lokale en regionale plannen
- Gemeente heeft een middenhuurverordening opgesteld, maar is nog niet in werking getreden



stec
groep

Wat te doen?

stec
groep

Focus op plannen die snel in productie gebracht kunnen worden

In de lucht houden van álle projecten en álle beleidsmatige thema's vraagt veel ambtelijke capaciteit

Werk met een afwegingskader om prioriteit te geven aan de meest aantrekkelijke projecten:

- Kwantitatieve behoefte (meer plannen/woningen)
- Kwalitatieve behoefte (betaalbaar/levensloopgeschikt/kleiner)
- Aandacht voor mobiliteitsdruk (ook i.r.t. betaalbaarheid plan)
- Bestaand stedelijk gebied (Ladder voor duurzame verstedelijking)
- Meer snelheid door up-or-out (afspraken over bouwtempo)



stec
groep

Benut instrumenten om sneller te komen tot harde plantitels

Alle vier gemeenten hebben te maken met vertragingen van het hard maken van zachte plannen

- Kruimelregeling (Bor, bijlage 2)
- Coördinatieregeling (Wro)
- Crisis- en Herstelwet (anticiperend op Omgevingswet)



stec
groep

Zet steviger in op beschikbaar instrumen-tarium om planvertraging aan te pakken (1)

Planvertraging van harde plannen, zowel bij gemeentelijk grondeigendom als grond in eigendom van marktpartijen

Financiële haalbaarheid van plannen grootste probleem, herprogrammering leidt dan weer tot vertraging



Ook spelen planologische problemen (o.a. stikstof, welstand en beroepsprocedures)

Meestal niet een enkele oorzaak verantwoordelijk voor vertraging, daarom is een combinatie van instrumenten noodzakelijk om vertraging te voorkomen

stec groep

Zet steviger in op beschikbaar instrumen-tarium om planvertraging aan te pakken (2)

Instrument / actie	Bouwplicht bij selectieprocedure	POmet bouwplicht	AOmet bouwplicht	Onteigeningswet	Wvg	Bouwclaimmet realisatieplicht	Boeteclausule bij gronduitgifte	Fasering dmv exploitatieplan
Gemeentelijk grondeigendom, zonder bouwclaim								
Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim, zonder realisatietermijn								
Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim of ander contract, met verstreken realisatie termijn								
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, geen anterieure overeenkomst								
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, met anterieure overeenkomst								
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, vastgesteld exploitatieplan								
Anders namelijk...(denk aan de voorgaande situaties, in geval van erfpacht, et cetera)								

stec
groep

Voorkom stapeling van ambities bij nieuwbouw

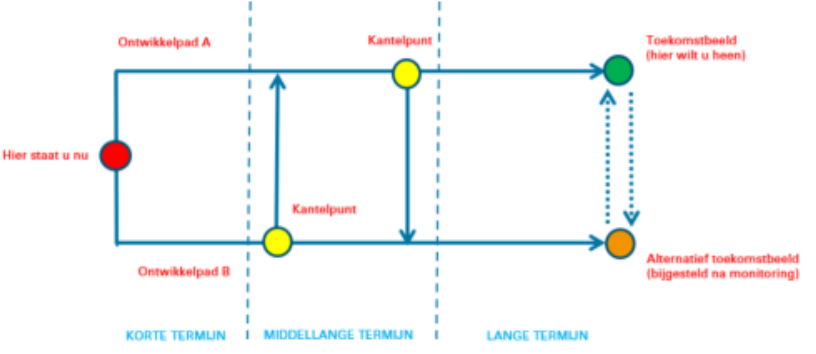
- Speerpunt: betaalbare huur- en koopwoningen.
- niet inzetten op te veel eisen die betaalbaarheid onder druk zetten
- (regionaal) benutten van beschikbaar instrumentarium, zoals doelgroepenverordening, middenhuur-verordening, vereveningsarrangement, volkshuisvestingsfonds.



stec
groep

Maak werk van adaptieve woningbouw-programmering in regionaal verband

- Adaptief programmeren als werkwijze om met onzekerheden (o.a. prognoses) om te gaan
- Werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden
- Beheersen van proces in plaats van uitkomst
- Flexibel inspelen wanneer realiteit anders is dan verwachtingen



stec
groep

Vragen?

