Gemeente Landsmeer

Bezoekadres: Raadhuisstraat 1 – 1121 XC Landsmeer
Postadres: Postbus 1 - 1120 AA Landsmeer
Communicatie: T: 020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl
Informatie: www.landsmeer.nl

Telefoon: 020 - 4877 111
Uw brief van: 19 november 2020
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: FBP/KC/RKC
Datum: 8 december 2020
Onderwerp: bestuurlijke reactie op tussenrapport 'Sociale Huurwoningen' van de Rekenkamercommissie

Geachte heer De Koning,

Op 19 november 2020 ontvingen wij het tussenrapport met het verzoek om een bestuurlijke reactie. Eerder is door de ambtelijke organisatie al een feitelijke ambtelijke reactie gegeven. In deze brief willen wij van de mogelijkheid gebruik maken om een bestuurlijke reactie te geven op de aanbevelingen in het rapport.

Aanbeveling 1
Verzoek het College in een nieuw uitvoeringsprogramma concrete, realistische doelen op te nemen voor het aantal te realiseren nieuwe woningen en de gewenste doorstroming en in kaart te brengen welke projecten gerealiseerd moeten worden om deze doelen te bereiken. Verzoek het College tevens om knelpunten bij de uitvoering in een vroeg stadium aan de raad voor te leggen.
Wij delen uw mening dat indien er een nieuw uitvoeringsprogramma wordt opgesteld, deze concrete en realistische doelen dienen te bevatten. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat concrete aantallen woningen projecteren op gronden die in eigendom zijn van particulieren waar nog geen plannen voor zijn, en het bestemmingsplan de bouw van woningen ook niet toestaat, speculatieve grondverwerving in de hand werkt. Het is de vraag of het benoemen van deze concrete locaties bijdraagt aan snellere woningbouw. Ook wekt het verwachtingen terwijl wij als gemeente niet de mogelijkheden hebben om zelf de ontwikkeling te kunnen realiseren, de gemeente heeft dan immers geen grondpositie. Wij zijn het ook eens met uw constatering op pagina 12 van het tussenrapport dat als er concrete doelstellingen waren geformuleerd in de Woonvisie, betwijfeld moet worden in hoeverre de inspanningen toereikend zouden zijn geweest om deze te realiseren.
Het College onderschrijft uw aanbeveling om knelpunten bij de uitvoering in een vroeg stadium aan de raad voor te leggen.

Aanbeveling 2
Verzoek het College om bij de evaluatie van het uitvoeringsprogramma niet alleen te rapporteren over de voortgang op individuele acties, maar ook over de voortgang bij het realiseren van de ambities van de Woonvisie.
Het uitvoeringsprogramma is een programma dat voortvloeit uit de Woonvisie. In het uitvoeringsprogramma zijn de projecten opgenomen waarmee is gepoogd om de ambities van de gemeenteraad te verwezenlijken. De evaluatie van het uitvoeringsprogramma is inmiddels gedeeld met de gemeenteraad. Wij geven met de rapportage over de projecten ook informatie over de voortgang van de ambities uit de Woonvisie. Onduidelijk is over welke voortgang nog gerapporteerd moet worden op het moment dat alle projecten afzonderlijk zijn opgepakt en/of uitgevoerd.

Aanbeveling 3
Verzoek het College de particuliere huurvoorraad beter in beeld te brengen en te onderzoeken of de resterende sociale particuliere voorraad beter beschermd kan worden met behulp van het woningwaarderingsstelsel.
Bij het opstellen van de Woonvisie is de particuliere huurvoorraad onderzocht. In de Woonvisie staat dat het om 400 huurwoningen gaat die in bezit zijn van particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers. In theorie zou onderzocht kunnen worden welke van die 400 huurwoningen kunnen worden aangemerkt als sociale huurwoningen. Hierbij geldt dat de starthuurprijs bij het aangaan van het huurcontract bepalend is. Afgevraagd kan worden wat de toegevoegde waarde van deze informatie is, omdat de sturingsmogelijkheden van de gemeente zeer beperkt zijn. Met name omdat de huurprijzen op basis van het woningwaarderingsstelsel al snel boven de sociale huurgrens komen. Het effect om meer sociale woningen toe te voegen door deze in de sociale voorraad te brengen door middel van het woningwaarderingsstelsel is daarom minimaal.

Aanbeveling 4
Verzoek het College nader onderzoek te doen naar huishoudens met een laag inkomen die niet in een sociale huurwoning wonen en de uitkomsten daarvan te betrekken bij het beleid voor de ondersteuning van zelfstandig wonende ouderen.
Het is niet geheel duidelijk wat u precies met deze aanbeveling bedoelt. Uit de alinea voorafgaande aan deze aanbeveling lijkt het er op dat u wellicht bedoelt om het aantal huishoudens met een laag inkomen die niet in een sociale huurwoning wonen, te onderzoeken. Wij merken op dat dit soort onderzoeken kostbaar zijn in de uitvoering, mede vanwege de regelgeving die het delen van persoonlijke gegevens zoals inkomen, bemoeilijkt.

Aanbeveling 5
Verzoek het College, in overleg met de corporaties, vast te stellen of de huidige beleidsregels voldoende ruimte bieden aan de corporaties om via aan- en/of opbouw nieuwe sociale woningen op inbreidingslocaties te realiseren.
In de alinea voorafgaand aan de aanbeveling wordt een korte inleiding gegeven: *"Meer sociale huurwoningen kunnen alleen worden gerealiseerd als door ontwikkelaars genoegen wordt genomen met de lagere huuropbrengst. De gemeente Landsmeer kan dat, bij gebrek aan beschikbare eigen grond alleen bewerkstellingen door daarover afspraken te maken met ontwikkelaars. In ruil voor de ruimte om te ontwikkelen kan de gemeente bedingen dat een deel van de woningen sociaal wordt. De gemeente lijkt deze ruimte echter op voorhand weg te geven ten behoeve van het bouwen voor specifieke doelgroepen. Omdat corporaties niet specifiek deze doelgroepen bedienen, is bovendien onduidelijk welke ruimte zij hebben om hun bezit via aan/of opbouw uit te breiden".*
Wij herkennen het beeld dat een concreet beleidskader ontbreekt bij nieuwbouwprojecten. Er is geen concreet beleid, waardoor elk projectplan dat wordt ingediend met maatwerk moet worden behandeld en beoordeeld in hoeverre het resultaat bijdraagt aan de doelstellingen uit de Woonvisie. Hierbij merken we op dat de door de raad vastgestelde Woonvisie ook zelf hierin geen concrete duidelijkheid biedt. Aan de ene kant wordt meegegeven om de sociale voorraad uit te breiden en aan de andere kant staat dat we woningen willen realiseren in het middensegment (pagina 18 van de Woonvisie).
Het is echter niet zo dat wij op voorhand ruimte weggeven. Het is wel zo dat het per project discussie oplevert of het resultaat recht doet aan de ambities uit de Woonvisie. Door de gemeenteraad beleidsregels (bijvoorbeeld voor één-derde sociale bouw) te laten vaststellen, kan worden bijdragen aan meer duidelijkheid.

Tot slot willen wij de RKC bedanken voor het opgeleverde tussenrapport over de sociale woningbouw in de gemeente Landsmeer. We zien het definitieve rapport – die aan de raad wordt voorgelegd – graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Het College van burgemeester en wethouders