Definitieve versie

2020

Sociale woningen in Landsmeer

Interim-rapportage



Rekenkamercommissie Landsmeer

17-12-2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Samenvatting en aanbevelingen 3
3. Inzicht in de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen 5
4. Inzet van beschikbare instrumenten 9
a) de huisvestingsverordening 9
b) aanbiedingsafspraken met de corporaties 10
c) ruimte die is vastgelegd in het bestemmingsplan 10
5. Conclusie 12
6. Bronnen 13
BIJLAGE I – Overzicht ambities Woonvisie voor aanbiedingsafspraken met de corporaties. 14
BIJLAGE II – Bestuurlijke reactie 15
Aanbeveling 1 15
Aanbeveling 2 15
Aanbeveling 3 16
Aanbeveling 4 16
Aanbeveling 5 17

1. Inleiding

In de regio rond Amsterdam bestaat een groot tekort aan woningen. De prijzen van koopwoningen rijzen de pan uit en huurwoningen zijn slechts beperkt beschikbaar. Vooral mensen met lagere inkomens – die veelal zijn aangewezen op huurwoningen in het sociale segment - hebben veel moeite een passende woning te vinden. Jonge gezinnen en alleenstaanden, die een woning in dit segment zoeken, moeten vaak jaren wachten voor hen een passende woning wordt aangeboden. In Landsmeer worden huurwoningen in het sociale segment door enkele woningcorporaties aangeboden. In de Woonvisie 2016-2024 van de gemeente Landsmeer wordt de rol van de corporaties omschreven als “het voorzien in de woningbehoefte van de kwetsbare groepen in de samenleving.” Dat zou kunnen worden gerealiseerd door “de omvang van de sociale woningvoorraad te behouden of liefst uit te breiden, het beschikbaar stellen van een zo groot mogelijk deel van deze vrijkomende woningen aan lokaal woningzoekenden en de zorg voor woongenot en een voldoende niveau van leefbaarheid in de gebieden waar corporatiewoningen zijn geconcentreerd.”

Na overleg met de fractievoorzitters van de partijen in de gemeenteraad heeft de Rekenkamercommissie besloten de onderzoekscapaciteit voor het jaar 2020 voor een belangrijk deel te besteden aan dit onderwerp en daarbij vooral aandacht te besteden aan de vraag of het gemeentelijke beleid toereikend is om de doelstellingen uit de Woonvisie 2016-2024 te realiseren, waarbij de in Landsmeer actieve woningcorporaties een belangrijke uitvoerende rol spelen.

Bij de eerste gesprekken met de betrokken medewerkers van de gemeente over de vragen van de Rekenkamercommissie werd duidelijk dat het College van B&W ook zelf in het najaar wil rapporteren over de voortgang van het uitvoeringsprogramma dat is vastgesteld voor de Woonvisie. Bovendien moet op korte termijn gerapporteerd worden over onderzoek naar de woonbehoefte in de gemeente Landsmeer. Omdat verwacht mocht worden dat deze rapportages een groot aantal vragen zouden beantwoorden die ook de Rekenkamercommissie zichzelf gesteld heeft, hebben wij ervoor gekozen om nu onze eerste, eigen, bevindingen te delen. Als bovenstaande rapportages daar aanleiding toe geven kan de rekenkamercommissie beslissen zich verder te verdiepen in deze materie. Op deze manier voorkomen we dat er dubbel werk wordt gedaan en dat meerdere onderzoeken omtrent dezelfde vragen worden uitgevoerd.

De Rekenkamercommissie heeft allereerst geprobeerd meer grip te krijgen op de vraag hoeveel sociale woningen er nodig zijn om te voorzien in de woonbehoefte van de kwetsbare groepen in Landsmeer. Deze vraag is moeilijker te beantwoorden dan misschien gedacht. In het eerste deel van deze rapportage lichten wij dat toe.

De Rekenkamercommissie heeft zich vervolgens verdiept in een aantal instrumenten die door de gemeente gebruikt worden om de beleidsdoelen te realiseren, te weten: de huisvestingsverordening, de aanbiedingsafspraken met de corporaties, het bestemmingsplan en overige instrumenten. Het tweede deel van deze rapportage laat zien dat deze instrumenten grotendeels in lijn met de Woonvisie worden ingezet met de kanttekening dat nieuwe sociale corporatiewoningen binnen deze kaders waarschijnlijk niet gerealiseerd zullen worden.

2. Samenvatting en aanbevelingen

Volgens de Woonvisie 2016-2024 wil de gemeente Landsmeer een vraaggericht woningaanbod creëren waarin mensen zelfredzaam kunnen zijn (aandachtspunt 3 uit de woonvisie) met extra aanbod voor jongeren, starters, mensen met minder financiële draagkracht, ouderen en zorgbehoevenden (aandachtspunt 6) en voldoende aanbod voor mensen met een psychiatrische achtergrond of lichamelijke of verstandelijke beperking (aandachtspunt 4). Om dat te bereiken moet de doorstroming op de woningmarkt verhoogd worden (aandachtspunt 1), moet de sociale voorraad behouden blijven en waar mogelijk uitgebreid worden (aandachtspunt 2) en moet er gebouwd worden op inbreidingslocaties (aandachtspunt 5). Daarnaast moet het veiligheidsgevoel van bewoners toenemen (aandachtspunt 7).

Om te beginnen constateert de Rekenkamercommissie dat de Woonvisie geen concrete doelstellingen formuleert voor het realiseren van het vraaggerichte woningaanbod in termen van, bijvoorbeeld, het gewenste of noodzakelijke aantal nieuwe of vrijkomende woningen voor de verschillende doelgroepen. Ook het uitvoeringsprogramma formuleert geen concrete doelstellingen en de evaluatie van het uitvoeringsprogramma laat niet zien in hoeverre de activiteiten daadwerkelijk hebben bijgedragen aan het realiseren van bovenstaande ambities.

Het is, om een aantal fundamentele redenen, vrijwel onmogelijk om streefcijfers op basis van objectieve criteria vast te stellen. Enerzijds bepaalt het woningaanbod de bevolkingssamenstelling en voldoet in die zin het woningaanbod bijna per definitie aan de vraag die uit een gegeven bevolkingssamenstelling kan worden afgeleid. Anderzijds is de lokale woningmarkt geen gesloten systeem en kan het noodzakelijke lokale woningaanbod dus niet afgeleid worden uit de lokale woningvraag. Dat gezegd hebbende, zonder concrete doelen is niet duidelijk wat de gemeente *moet* doen en zal de gemeente zich beperken tot wat ze *kan* doen. De moeilijke, politieke keuzes die gemaakt moeten worden om ambitieuze doelen te realiseren komen niet op tafel. Het aantal gerealiseerde nieuwe woningen is zeer beperkt en de doorstroming komt daarmee nauwelijks op gang. De Rekenkamercommissie doet daarom de volgende aanbevelingen.

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.

Aanbeveling 2
Verzoek het College om bij de evaluatie van het uitvoeringprogramma niet alleen te rapporteren over de voortgang op individuele acties, maar ook over de voortgang bij het realiseren van de ambities van de Woonvisie.

Een analyse van het huidige woningaanbod, in het licht van de huidige bevolkingssamenstelling levert de volgende twee bevindingen op die volgens de rekenkamercommissie van belang zijn.

De belangrijkste verandering op de woningmarkt in de gemeente Landsmeer van de afgelopen jaren is het verlies van tientallen, mogelijk zelfs enkele honderden, sociale woningen in de particuliere sector. De Woonvisie heeft aan dit deel van de woningvoorraad nauwelijks aandacht besteed en er is onduidelijkheid over de exacte aantallen. Dat leidt tot de volgende aanbeveling:

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.

De gemeente Landsmeer heeft, vergeleken met de omliggende gemeenten, relatief weinig sociale huurwoningen. Landsmeer heeft ook een relatief groot aantal huishoudens met een laag inkomen dat niet in een sociale huurwoning woont. Bovendien lijkt dit aantal de afgelopen jaren te zijn gegroeid. Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn, dat het hier gaat om ouderen die na hun pensioen met een inkomensachteruitgang te maken hebben gekregen. Meer inzicht in deze ontwikkeling lijkt ons enerzijds relevant voor de mogelijke toekomstige vraag naar aangepaste (sociale) woningen en anderzijds relevant voor een nuancering van het begrip “laag inkomen”. Het is immers mogelijk dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen een gunstige vermogenspositie heeft. De Rekenkamercommissie doet daarom de volgende aanbeveling:

Aanbeveling 4
Verzoek het College nader te 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.

De belangrijkste instrumenten om de doelstellingen van de Woonvisie te realiseren zijn de huisvestingsverordening, de aanbiedingsafspraken met de corporaties en het bestemmingsplan. De manier waarop de instrumenten zijn ingezet is, binnen de wettelijke kaders, in lijn met wat de Woonvisie beoogde, met een fundamentele kanttekening. Meer sociale woningen 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 bewerkstelligen 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 en/of opbouw uit te breiden. De Rekenkamercommissie doet daarom de volgende aanbeveling:

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.

3. Inzicht in de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen

De Woonvisie formuleert de volgende ambities voor de omvang van het woningaanbod[1].

1. Creëren van vraaggericht woningaanbod waarin mensen zelfredzaam kunnen zijn.
2. Voldoende woningaanbod voor mensen met een psychiatrische achtergrond of lichamelijke en verstandelijke beperking.
3. Realiseren van extra aanbod voor jongeren, starters, mensen met minder financiële draagkracht, ouderen en zorgbehoevenden.

Om dit te realiseren wordt particuliere initiatiefnemers gevraagd om te bouwen voor middengroepen en wordt de corporaties gevraagd om hun investeringscapaciteit te gebruiken om sociale woningen in Landsmeer te bouwen. Daarnaast stelt de Woonvisie voor om enerzijds “na afronding van ons huidige woningbouwprogramma [...] de situatie op de woningmarkt in beeld [te brengen]” en om anderzijds het beleid te baseren op het onderzoek “Wonen in de regio Amsterdam (WIRA)”[2]. In het Uitvoeringsprogramma was het de bedoeling om in 2019 de woningmarkt in beeld te brengen. Volgens de voortgangsrapportage is deze woningmarktstudie nu in concept gereed.

Vier jaar na het vaststellen van de woonvisie is onduidelijk of, en zo ja hoeveel en welke, nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden om aan bovenstaande ambities te voldoen. Is het überhaupt mogelijk om die vraag te beantwoorden?

Tabel I vergelijkt het percentage huishoudens met laag, midden en hoog inkomen en de verdeling van de woonvoorraad in de gemeente Landsmeer, de regio Waterland en de Metropool Regio Amsterdam. De cijfers komen uit het factsheet voor de gemeente Landsmeer uit het 2-jaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) dat voor het laatst werd gehouden in 2019. De cijfers zijn deels afkomstig van de gemeentelijke administraties en deels afkomstig van enquêtes die voor dit onderzoek werden gehouden. Een belangrijke kanttekening bij deze cijfers is dat het beperkte aantal respondenten in Landsmeer (245) zorgt voor een foutmarge van enkele procentpunten in cijfers die zijn afgeleid uit de enquêtes.

[1] Woonvisie, doelstellingen 3, 4 en 6.
[2] Woonvisie, thema 1, actie 1.

	Landsmeer	Zaanstreek-Waterland	MRA
Huishoudens	4.866	309.148	1.185.892
Woningvoorraad	4.853		1.149.815
Lage inkomens, tot huurtoeslaggrens*	22%	21%	23%
Lage inkomens, tot €38.035	9%	18%	18%
Middeninkomens, tot €57.053	16%	20%	18%
Hoge inkomens, tot €76.070	14%	14%	11%
Hoge inkomens, vanaf €76.070	40%	26%	30%
Sociale huur, corporatie	20%	30%	30%
Sociale huur, particulier	0%	2%	8%
Vrije sector huur, corporatie**	6%	3%	3%
Vrije sector huur, particulier	7%	5%	11%
Koopwoningen, WOZ < €279.000	9%	44%	25%
Koopwoningen, WOZ > €279.000	57%	16%	23%
* eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.			
** inclusief woningen met sociaal contract maar huur boven liberalisatiegrens (scheefwoners).			

Tabel I, verdeling inkomensgroepen en woningcategorieën volgens WiMRA

Tabel II toont cijfers van WiMRA over de ontwikkeling van de woonvoorraad en de bevolkingssamenstelling in de gemeente Landsmeer tussen 2015 en 2019.

	2015	2019
Huishoudens met laag inkomen (tot €38.035)	27%	31%
Huishoudens met middeninkomen (tot €57.053)	17%	16%
Huishoudens met hoog inkomen (tot €76.070)	20%	14%
Huishoudens met hoog inkomen (vanaf €76.070)	35%	40%
Sociale huur, corporatie	19%	20%
Sociale huur, particulier	6%	0%
Vrije sector, corporatie	8%	6%
Vrije sector, particulier	0%	7%
Koopwoningen	67%	66%

Tabel II, ontwikkeling inkomensgroepen en woningcategorieën volgens WiMRA

Het percentage lage inkomens, met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in de gemeente Landsmeer wijkt niet substantieel af van het percentage in de regio Zaanstreek-Waterland en de metropoolregio. Het percentage sociale woningen in de gemeente Landsmeer is wel fors lager. Dat zien we vervolgens ook terug in het percentage lage inkomens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor toegang tot sociale woningen (€38.035 in 2019).

Het aantal respondenten in Landsmeer is te laag om de inkomensverdeling van de bewoners van de sociale corporatiewoningen te bepalen. Voor de regio Zaanstreek Waterland en de totale Metropoolregio is het percentage huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035) in een sociale corporatiewoning respectievelijk 80% en 82%. Het percentage huishoudens met een hoog inkomen (vanaf €57.053) is respectievelijk 6% en 8%. De cijfers in Landsmeer zullen hier niet veel van afwijken. Het beeld uit de regio is dat het percentage scheefwoners na 2017 niet verder gedaald is. Het effect van de boven-nominale huurstijging voor huishoudens met een inkomen boven de liberalisatiegrens, dat bedoeld was om mensen te bewegen hun sociale sectorwoning te verlaten, lijkt daarmee uitgewerkt.

Tussen 2015 en 2019 is het percentage mensen met een laag inkomen toegenomen van 27% naar 31%. In dezelfde tijd is het percentage sociale huurwoningen afgenomen van 25% naar 20%. Het is goed gelukt om de sociale voorraad corporatiewoningen te behouden en dit verlies moet dan ook volledig op het conto van de particuliere huurvoorraad worden geschreven. Deze zouden zijn afgenomen van 6% naar 0%. De vrije sector particuliere huur zouden juist toegenomen zijn van 0% naar 7%. Omdat deze cijfers gebaseerd zijn op enquêtes, kan niet zonder meer geconcludeerd worden dat alle sociale particuliere huurwoningen in een aantal jaar in de vrije sector zijn terechtgekomen. Het beeld dat de sociale particuliere voorraad aan het verdwijnen is past echter goed bij wat ook elders in de metropoolregio gezien wordt.

In de Woonvisie wordt gesproken over 400 particuliere huurwoningen in 2015 zonder dat is aangegeven welk deel daarvan een sociale huur heeft. Volgens WiMRA is in 2015 6% van de woningen in Landsmeer een particuliere huurwoningen. Dat komt overeen met ongeveer 300 particuliere huurwoningen. Het verschil in deze cijfers geeft al aan dat er onduidelijkheid over de particuliere huurmarkt in Landsmeer.

Terwijl het aantal betaalbare huurwoningen is afgenomen is het percentage huishoudens met een laag inkomen toegenomen. Het is niet onmiddellijk duidelijk hoe dat mogelijk is. Enerzijds kan het zijn dat de corporatiewoningen beter worden toegewezen aan mensen met een laag inkomen, maar de mutatiegraad van corporatiewoningen is slechts 3% per jaar. Dat wil zeggen dat deze voor maximaal 0,6% per jaar aan verandering van de bevolkingssamenstelling kunnen bijdragen.

Opvallend is dat in de gemeente Landsmeer in 2019 maximaal 20%/31%=65% van de huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning woont. Dat percentage is nog lager als een deel van de sociale woningen bezet wordt door mensen met een hoger inkomen. Dat betekent dat ten minste 35% van de huishoudens met een laag inkomen niet in een sociale huurwoning woont. In Zaanstreek-Waterland is dat percentage 18% en in de metropoolregio is dat 8%. Ervan uitgaand dat deze groep vrije sector huurwoningen niet kan betalen, woont een derde van de huishoudens met een laag inkomen (10% van alle huishoudens in Landsmeer) in een koopwoning! In 2015 was dit percentage veel lager. Toen was de ondergrens van het aantal huishouden met een laag inkomen dat niet in een sociale huurwoning woonde slechts 8% (2% van alle huishoudens in Landsmeer). In het licht van de onzekerheid in de cijfers is enige scepsis over een dergelijke grote verandering gerechtvaardigd. Daar staat tegenover dat het verschijnsel dat een groeiende groep huishoudens met een laag inkomen in koopwoningen woont ook elders in de Metropoolregio gezien wordt.

Het is goed mogelijk dat deze groep voor een deel bestaat uit ouderen met een relatief laag inkomen, die ooit relatief goedkoop hun woning heeft kunnen kopen of ouderen wier inkomen door pensionering onder de grens van €38.035 is gezakt.

Uit het bovenstaande blijkt eens te meer hoe moeilijk het is om een relatie te leggen tussen de woonvoorraad en de samenstelling van de bevolking. Het is bijvoorbeeld helemaal niet duidelijk of huishoudens die nu in een (goedkope) koopwoning wonen, beter af zouden zijn in een sociale

huurwoning. Uit het relatief kleine aantal sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens met een laag inkomen kan dus niet afgeleid worden dat de vraag naar sociale huurwoningen in Landsmeer groter is dan elders. Omgekeerd mag overigens niet geconcludeerd worden dat er geen vraag is naar meer sociale huurwoningen alleen maar omdat vrijwel alle huishoudens de huidige woonlasten, blijkbaar, kunnen dragen. Het lijkt de Rekenkamercommissie goed om te benadrukken dat analyses van de omvang van doelgroepen in een gemeente, per definitie, weinig inzicht kunnen verschaffen in de gewenste structuur en omvang van de woningvoorraad. Het is immers de bestaande woningvoorraad die in belangrijke mate bepaalt wat de omvang van de doelgroepen is en niet andersom.

Bovenstaande analyse is slechts één van de manieren om naar de vraag naar sociale huurwoningen te kijken. De WiMRA stelt, op basis van de enquêtes, dat er op dit moment 500 huishoudens graag een sociale huurwoning in Landsmeer zouden willen hebben. Per jaar komen 30-40 sociale huurwoningen vrij die ook nog eens deels naar urgente woningenzoekende gaan. Het zou, bij het huidige aanbod, dus zeker 20 jaar duren om aan deze vraag te voldoen. In die zin is er een vraag waar het huidige aanbod niet aan voldoet. Maar, daar volgt nog niet uit hoe groot het aanbod zou moeten zijn om wel aan deze vraag te voldoen. Daarvoor is te weinig duidelijk over de achtergrond van deze vraag. Bovendien, als de gemeente een groot nieuw aanbod zou weten te creëren, dan volgt daar ook nieuwe vraag uit.

Waarschijnlijk is de beste manier om de vraag naar sociale woningen te onderbouwen een analyse van de doorstroming in de woningvoorraad. Dat betekent dat we niet naar de bevolkingssamenstelling en de totale omvang van de voorraad kijken maar naar de jaarlijkse in- en uitstroom van, bijvoorbeeld, de sociale voorraad. Bij een gelijkblijvende omvang van de voorraad zou de uitstroom gelijk moeten zijn aan de gewenste instroom om te voldoen aan de vraag. Omgekeerd zal, als de uitstroom ongelijk is aan de gewenste instroom, de voorraad navenant moeten groeien of krimpen. De woningmarkt in de gemeente Landsmeer is echter geen gesloten systeem. Meer dan de helft van de verhuizingen in Landsmeer betreft huishoudens afkomstig uit de metropoolregio of daarbuiten. Dat geldt ook voor de verhuizingen naar sociale huurwoningen. Het is dus vrijwel onmogelijk om vast te stellen welk aanbod gerealiseerd moet worden om aan de vraag vanuit Landsmeer zelf, bijvoorbeeld van starters, te voldoen.

De bovenstaande analyse geldt ook meer specifieke woonvragen, zoals de vraag naar aangepaste woningen in de sociale sector. Het aantal mensen dat te maken heeft met fysieke of psychische beperkingen geeft op zichzelf geen heel erg goed inzicht in het aantal aangepaste woningen dat aanwezig moet zijn. Een betere analyse gaat uit van het aantal nieuwe mensen dat ieder jaar zodanig beperkt raakt dat zij een aangepaste woning nodig hebben en het aantal aangepaste woningen dat daadwerkelijk beschikbaar komt. De Rekenkamercommissie beschikt vooralsnog niet over cijfers waarmee zij deze analyse kan maken. De ervaring leert overigens dat de term “aangepaste woning” te weinig concreet is om voor specifieke zorgvragen te beoordelen of er voldoende geschikte woningen zijn. “Rolstoeltoegankelijk” en “nul-treden” werken beter. Ook is de vraag vaak acuut en moet de woning op korte termijn beschikbaar zijn. Tot slot blijft het verbazend hoe vaak mensen de voorkeur geven aan een minder goed aangepaste woning in de eigen buurt boven een beter toegankelijke woning elders. Dat gegeven past slecht bij een analyse van het woningaanbod op (boven)gemeentelijk niveau.

Met het bovenstaande in gedachte is het goed verdedigbaar dat de gemeente Landsmeer in de Woonvisie geen streefcijfers voor het aantal te realiseren nieuwe woningen of, bijvoorbeeld het aantal te realiseren verhuizingen, heeft opgenomen.

4. Inzet van beschikbare instrumenten

De gemeente beschikt over verschillende instrumenten om het aanbod van (aangepaste) sociale huurwoningen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de vraag door enerzijds de bestaande voorraad optimaal te benutten en anderzijds ruimte te creëren voor uitbreiding van de voorraad, te weten:

- De huisvestingsverordening.
- De aanbiedingsafspraken met de corporaties.
- De ruimte in het bestemmingsplan.

Daarnaast benoemt de woonvisie een aantal acties die een bijdrage zouden kunnen leveren aan het realiseren van de beleidsdoelen. Niet al deze acties zijn overgenomen in het uitvoeringsprogramma. Een deel lijkt echter toch uitgevoerd. De Rekenkamercommissie acht het, gezien de beperkte impact van deze acties, niet zinvol om, vooruitlopend op de voortgangsrapportage van het college, een volledige inventarisatie van deze acties te maken.

a) de huisvestingsverordening

De nieuwe huisvestingsverordening van de gemeente Landsmeer is begin 2020 vastgesteld. De verordening stelt de gemeente in staat om vrijkomende sociale corporatiewoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden tussen woningen die via directe bemiddeling worden toegewezen en woningen die via Woningnet (het aanbodinstrument) verdeeld worden.

Directe bemiddeling gebeurt in die gevallen waar het niet doelmatig is om huisvesting via Woningnet te realiseren. In de praktijk gaat dat met name over woningzoekenden met een urgentieverklaring en over asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen (vergunninghouders). Halfjaarlijks wordt vastgesteld voor hoeveel vergunninghouders iedere gemeente in huisvesting moet voorzien. Dit gebeurt naar rato van het aantal inwoners en voor gemeentes met relatief weinig sociale woningen, zoals Landsmeer, legt deze groep een relatief groot beslag op de vrijkomende woningen. Het daadwerkelijke beslag hangt overigens af van het aantal huishoudens in deze groep.

Voor woningen die via Woningnet worden aangeboden, kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria worden meegewogen. Passendheidscriteria zijn van toepassing als de woning passend is voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld ouderen, of mensen met een beperking. Bindingscriteria maken het mogelijk om bij maximaal 50% van het aanbod voorrang te geven aan huishoudens die gebonden aan de regio en voor 50% daarvan weer voorrang te geven aan huishoudens die gebonden zijn aan de gemeente. Als wordt voldaan aan de criteria dan hebben huishoudens met de langste inschrijvingsduur voorrang.

Op papier regelt de huisvestingsverordening dat sociale corporatiewoningen terecht komen bij de mensen voor wie ze zijn bedoeld, zoals is aangegeven in de Woonvisie. Er wordt voorrang gegeven aan bijzondere doelgroepen met het passendheidscriterium en aan inwoners van Landsmeer met het bindingscriterium. In de praktijk komen er slecht enkele tientallen woningen per jaar vrij. Een deel hiervan wordt door directe bemiddeling toegewezen. Als verschillende gegadigden voor een woning aan

de criteria voldoen geeft de inschrijfduur de doorslag. In Landsmeer komt het regelmatig voor dat je alleen kans hebt op een vrijkomende sociale corporatiewoningen als je beschikt over een inschrijfduur van twintig jaar.

b) aanbiedingsafspraken met de corporaties

De Rekenkamercommissie heeft geïnventariseerd of de in de Woonvisie geformuleerde ambities voor de aanbiedingsafspraken ook daadwerkelijk zijn ingevuld in de afspraken met respectievelijk Eigen Haard en Rochdale. Een overzicht hiervan vindt u in Bijlage I. Onze bevindingen, gebaseerd op de afspraken uit 2020, zijn als volgt.

- Beide corporaties zetten zich in om de sociale voorraad te behouden en laten zich daarbij leiden door landelijke afspraken over huurprijsontwikkeling
- De gemeente heeft geen ruimte voor de corporaties om zelf nieuwbouw te realiseren en zet de anterieure overeenkomst (zie hieronder) ook niet in om sociale woningen af te dwingen en zo de corporaties in positie te brengen. Uitbreiding van de voorraad zal dus moeten komen van herontwikkeling van de bestaande voorraad. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan legt hen daarbij beperkingen op.
- De corporaties hebben de wettelijke plicht zich tot hun kerntaken te beperken en mogen dus geen bijdrage (meer) leveren aan investeringen in de veiligheid van de directe omgeving van complexen.
- De corporaties hebben inzicht geboden in het aantal aangepaste woningen en hebben zich ingespannen om mensen te begeleiden naar aangepaste woningen. Hierover moet het College nog rapporteren.

c) ruimte die is vastgelegd in het bestemmingsplan

Volgens de Woonvisie moet nieuwbouw gerealiseerd worden door inbreiding. Dat wil zeggen dat binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan ruimte gevonden zou moeten worden om:

- bestaande gebouwen uit te breiden met aanbouw en/of opbouw (stapeling), eventueel via sloop/nieuwbouw;
- onbebouwde (rest)ruimte alsnog te bebouwen;
- bestaande bebouwing te transformeren en de bestemming wonen te geven.

Landsmeer werkt met zogenaamde conserverende bestemmingsplannen. Dergelijke bestemmingsplannen leggen vast hoe de bestaande situatie feitelijk is. Inbreiding is dan alleen mogelijk door wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente heeft in 2019 Algemene Richtlijnen voor Woningbouw Landsmeer 2019-2024 vastgesteld, waarmee is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente bereid is om mee te werken aan wijziging van het bestemmingsplan.

De gemeente faciliteert initiatieven die zich richten op specifieke doelgroepen, te weten:

> **Ouderen;** van ouderenhuisvesting is sprake als de woningen levensloopbestendig zijn, als er sprake is van een woon/zorg combinatie, als er sprake van een bijzondere woonvorm gericht op zorg en als de locatie zich binnen 200 meter van maatschappelijke voorzieningen bevindt.
>
> **Jongeren en starters;** onder een jongerenwoning wordt verstaan: a) een kleinere zelfstandige huurwoning die steeds opnieuw beschikbaar komt als de bewoner ouder wordt, b) gedeelde

woningen in een zogenaamd ‘friends’ concept waarbij meerdere huishoudens in één woning wonen c) tijdelijke kleine woningen (finchwoningen/tiny houses) en d) starterswoningen met een prijs tot €265.000.

Bijzondere doelgroepen; tot deze groep horen mensen met een psychiatrische achtergrond of met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Het belangrijkst kenmerk van de woonvorm die de gemeente voor ogen heeft is dat ze kleinschalig en beschermd is.

Het is opvallend dat de gemeente betaalbaarheid van de te realiseren woningen niet als criterium in de beleidsregels heeft opgenomen, noch als voorwaarde bij het realiseren van woningen in bovenstaande categorieën, noch als zelfstandige categorie van mogelijk te realiseren woningen. Daarmee lijkt de gemeente een belangrijk instrument uit handen te hebben gegeven om nieuwe betaalbare woningen te realiseren. Dit raakt direct aan de paradox van het bestemmingsplan. De gemeente heeft meer mogelijkheden om het realiseren van sociale woningen af te dwingen naarmate er minder ruimte in het bestemmingsplan is voor het realiseren van woningen. Nieuwe woningen worden immers alleen sociale huurwoningen als de eigenaar van de nieuwe woningen genoegen neemt met de lagere huurinkomsten. Via een anterieure[3] overeenkomst kan een gemeente bedingen dat een ontwikkelaar, in ruil voor ruimte om woningen te realiseren, een deel van de woningen in het sociale segment realiseert. De gemeente lijkt met de gekozen beleidsmaatregelen op voorhand erg veel ruimte weg te geven, overigens met de bedoeling om ouderen, jongeren en bijzondere doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen.

De richtlijnen voorzien niet zonder meer in ruimte voor corporaties om hun bezit uit te breiden door aan- en/of opbouw. Corporaties bedienen immers niet exclusief bovenstaande doelgroepen. Dat lijkt de ruimte om het aantal woningen voor huishoudens met een laag inkomen uit te breiden meer te beperken dan de ruimte om het aantal woningen voor specifieke doelgroepen uit te breiden.

Andere manieren voor de gemeente om nieuwe goedkope woningen te realiseren zijn het transformeren van eigen bezit en het verkopen van eigen grond. De gemeente heeft dan de ruimte om genoegen te nemen met een lagere opbrengst waarmee goedkopere huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Helaas beschikt de gemeente Landsmeer, behoudens een locatie aan de Violierweg, niet over vastgoed dat hiervoor in aanmerking komt en de provincie wil niet dat nieuwe gebieden aan het woonareaal worden toegevoegd, zodat ook gronduitgifte op basis van residuele grondwaarde niet mogelijk is. Juist daarom moest vol worden ingezet op inbreiding.

Naar ons beste weten heeft een uitputtende inventarisatie van mogelijkheden om woningen te realiseren op inbreidinglocaties (nog) niet plaatsgevonden. Of een dergelijke inventarisatie zinvol is, is niet onmiddellijk duidelijk omdat het initiatief voor het realiseren van deze projecten van de eigenaren van de bestaande bebouwing moet komen.

[3] Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een ontwikkelaar en de gemeente waarin zaken geregeld worden als de bijdrage van de ontwikkelaar aan gebiedsontwikkeling, aanleg van infrastructuur, betalen van planschade maar eventueel ook de maximale huurprijs van (een deel van) de woningen.

5. Conclusie

Voor de conclusies van dit onderzoek verwijzen we naar de samenvatting en aanbevelingen in het tweede hoofdstuk van dit rapport. Als afsluitende opmerking het volgende:

Deze Rekenkamercommissie begon deze analyse met de constatering dat de Woonvisie geen concrete doelstelling had geformuleerd voor het aantal te realiseren nieuwe (sociale) woningen. Als er wel concrete doelstellingen zouden zijn geformuleerd, moet betwijfeld worden of de inspanningen die, volgens de Woonvisie geleverd moeten worden, toereikend zouden zijn geweest om deze te realiseren. De fundamentele keuze om substantiële nieuwe ruimte te creëren voor nieuwe woningen, al dan niet in het sociale segment, wordt immers niet gemaakt.

Dat gezegd hebbende, stelt de Rekenkamercommissie vast dat met de corporaties succesvol afspraken zijn gemaakt over het behoud en zelfs een kleine groei van de sociale voorraad. Ook is er een aantal initiatieven voor transformatie en nieuwbouw op inbreidingslocaties. Daar staat tegenover dat een aantal onderzoeken nog in uitvoering zijn of zelfs moeten worden gestart. Dat betekent dat, vijf jaar na het vaststellen van de Woonvisie, voor een aantal knelpunten nog niet duidelijk is wat de omvang van het probleem is.

In het licht van het bovenstaande denkt de Rekenkamercommissie dat het goed is om na te denken ver de betekenis van een eigen Woonvisie in de context van een regionale woningmarkt, een regionale systematiek van woonruimteverdeling en een regionale, ruimtelijke visie op de rol van de groene gebieden in de gemeente Landsmeer. Daarbij zou ook het gedachte-experiment kunnen worden betrokken van een gezamenlijke Woonvisie met de gemeenten waar Landsmeer vergaande bestuurlijke samenwerking of fusie mee nastreeft. Op een ander schaalniveau is immers de keuze best verdedigbaar om rondom Landsmeer en Den Ilp geen ruimte voor nieuwe woningen beschikbaar te stellen.

Tot slot vragen wij ons af of de houdbaarheid van de Woonvisie, gegeven de enorme schaarste op de woningmarkt in de regio en gegeven de transformatieopgave om te voldoen aan de ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen van het rijk (van het gas af), daadwerkelijk reikt tot 2024.

6. Bronnen

Dit onderzoek is gebaseerd op de volgende documenten:

- Goed Wonen in Landsmeer, Woonvisie 2016-2024
- Goed Wonen in Landsmeer 2018-2020, Uitvoeringsprogramma
- Raadsinformatiebrief 27-10-2020, Evaluatie Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2020
- Huisvestingsverordening Landsmeer 2020
- Oog voor de Toekomst, Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019-2024
- Prestatieafspraken gemeente Landsmeer – Rochdale – bewonersafvaardiging Rochdale 2020
- Prestatieafspraken Landsmeer, Eigen Haard, 2020
- Wonen in de Metropool Regio Amsterdam (WiMRA) 2019

Daarnaast is gesproken met vertegenwoordigers van de gemeente Landsmeer, Rochdale, Eigen Haard en de dienst OIS van de gemeente Amsterdam, verantwoordelijk voor het onderzoek WiMRA.

BIJLAGE I – Overzicht ambities Woonvisie voor aanbiedingsafspraken met de corporaties.

	Woonvisie	**Eigen Haard**	**Rochdale**
1.1	Omvang sociale voorraad behouden	Ja	Ja
1.2	Huurbeleid matigen voor zowel zittende als nieuwe huurders	Huursombenadering	Huursombenadering
1.3	Voldoende betaalbaar aanbod garanderen	Zie 1.1 en 1.2	Zie 1.1 en 1.2
1.4	Aangeven hoe verduurzaming gerealiseerd gaat worden en hoe energielasten voor bewoners beperkt gaan worden, zodanig dat totale woonlasten niet stijgen	Niet expliciet	Niet expliciet
1.5	Openstaan voor initiatieven bewoners op het gebied van duurzaamheid	Ja	Ja
1.6	Openstaan voor zelfbeheer door bewoners	Ja	Ja
1.7	Huurder en huurvertegenwoordigers informeren over beleidskeuzes	Ja	Ja
1.8	Ruimte in wet- en regelgeving optimaal benutten	Niet expliciet	Niet expliciet
2.1	Aandacht voor toegankelijkheid	Ja	Ja
2.2	Betere toegankelijkheid leidt niet tot huurverhoging	Woonlastenmodel	Nee
2.3	Samenwerking met Wonenplus	Ja	Ja
2.4	Aangepaste woningen toewijzen aan doelgroep	Ja	Ja
2.5	Ouderen begeleiden naar meer passende woningen	Bij voldoende aanbod Groot naar Beter	Ja
2.6	Vrijkomende woningen optimaal benutten	Niet expliciet	Niet expliciet
2.7	Bijdragen aan het realiseren van bijzonder woonvormen voor mensen met beperking	Niet expliciet	Ja
2.8	De vraag naar aangepaste woningen in beeld brengen	Ja (rol gemeente)	Ja (rol gemeente)
3.1	Inzicht investeringscapaciteit	Ja	Ja
3.2	Bijdrage leveren aan nieuwbouw	Bereid	Bereid
3.3	Woonlasten verlagen door te bouwen tegen lagere kosten	Nee	Nee
3.4	Experimenteren met nieuwe vormen van samen wonen en leven	Ja	Niet expliciet
4.1	In stand houden leefbaarheid	Ja	Ja
4.2	Verbeteren toegankelijkheid omgeving wooncomplexen	Nee	Nee
4.3	Huurders participeren in beleidsvorming	Ja	Ja
4.4	Bewoners aanspreken op positief woongedrag	Ja	Ja
4.5	Inbraakveiligheid woningvoorraad (PKVW)	Ja	Nee
4.6	Nieuwe woningen voldoen aan PKVW-norm	Ja	Nee
4.7	Bewoners stimuleren om woningen te beveiligen	Nee	Ja
4.8	Bewoners informeren over subsidies woningbeveiliging	Nee	Ja

BIJLAGE II – Bestuurlijke reactie

De Rekenkamercommissie heeft dit rapport en de bijbehorende aanbevelingen voorgelegd aan het College van B&W en gevraagd om een bestuurlijke reactie. Voor iedere aanbeveling is deze reactie, en de reactie daarop van de Rekenkamercommissie, hieronder weergegeven.

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.

Reactie College

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.

Reactie Rekenkamercommissie

Het lijkt ons met name wenselijk om beter inzichtelijk te maken welke doelen worden nagestreefd en welke inspanning noodzakelijk is om deze doelen te realiseren. Als er slechts een beperkte inspanning geleverd kan worden, bijvoorbeeld omdat de gemeente geen eigen grond heeft, lijkt het ons zinvol om vast te stellen welke doelen dan realistisch gerealiseerd zouden kunnen worden, zodat de Raad daarin keuzes kan maken. De zorg over speculatieve grondverwerving zou een debat over de inzet van schaarse middelen niet in de weg moeten staan.

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.

Reactie College

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.

Reactie Rekenkamercommissie

Het lijkt ons van belang om steeds voor ogen te houden wat met (de uitvoering van) het beleid wordt nagestreefd. De huisvestingsverordening heeft bijvoorbeeld onder andere tot doel om vrijkomende sociale woningen voor een deel bij woningzoekenden uit Landsmeer terecht te laten komen. Het lijkt ons dan zinvol om niet alleen te concluderen, dat er een nieuwe verordening is vastgesteld, maar daarna ook na te gaan of er daadwerkelijk woningzoekenden uit Landsmeer in de sociale woningen terecht komen. Als de Raad zou aangeven welke indicatoren zij wil gebruiken om de voortgang te beoordelen bij het realiseren van de door de raad gestelde doelen, dan lijkt ons de periodieke evaluatie van het uitvoeringsprogramma een voor de hand liggende plek om deze indicatoren te presenteren.

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.

Reactie College

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.

Reactie Rekenkamercommissie

In 2015 werd in de woonvisie terecht geconstateerd dat het aantal sociale huurwoningen in Landsmeer ongeveer gelijk was aan het aantal huishouden met een laag inkomen. Het beleid richtte zich daarom primair op instrumenten om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk bij huishoudens met een laag inkomen terecht zouden komen. De constatering was echter mede gebaseerd op de 400 sociale particuliere huurwoningen. In 2019 lijkt een flink deel van deze particuliere huurwoningen te zijn verdwenen uit de sociale voorraad. Een van de uitgangspunten van de woonvisie klopt dus niet meer. Het lijkt ons zinvol om te proberen vast te stellen hoe groot het probleem is en wat er gedaan kan worden om het op te lossen. Als het College gelijk heeft dat het probleem niet oplosbaar is, dan lijkt het ons zinvol om na te gaan wat dat zou moeten betekenen voor de in de woonvisie gemaakte beleidskeuzes.

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.

Reactie College

Het is niet geheel duidelijk wat u precies met deze aanbeveling bedoelt. Uit de alinea voorafgaande aan deze aanbeveling lijkt het erop 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.

Reactie Rekenkamercommissie

De aanbeveling omvat eigenlijk twee aanbevelingen. Wellicht dat dat aan de verwarring heeft bijgedragen.

Anders dan in 2015 woont in 2019 een groot deel van de huishoudens met een laag inkomen niet in een sociale huurwoning. Dit relatief nieuwe fenomeen kan op dit moment niet goed geplaatst worden. De eerste aanbeveling is dan ook om inzicht te verwerven in dit fenomeen. Het speelt in de hele metropoolregio en wij kunnen ons voorstellen dat de gemeenten samenwerken om eventuele onderzoeken te doen.

Wij vermoeden dat het verschijnsel in ieder geval voor een deel verklaard zou kunnen worden door in koopwoningen wonende ouderen wiens inkomen achteruit is gegaan na hun pensionering. Dat betekent dat de komende jaren mogelijk een nieuwe groep inwoners een beroep gaat doen op voorzieningen die bedoeld zijn om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Als dat zo is, dan bevelen wij aan om deze groep een plek te geven in het beleid.

Het was niet onze bedoeling om een onderzoek op het niveau van individuele huishoudens te laten doen.

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.

Reactie College

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.

Reactie Rekenkamercommissie

Wij hebben het document “Oog voor de Toekomst, Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019-2024,” gelezen als een beleidskader voor nieuwbouwprojecten. Als het College stelt dat een beleidskader ontbreekt, dan hebben wij mogelijk niet goed begrepen wat de status van dat document is. Dat gezegd hebbende, lijkt het ons inderdaad zinvol dat de gemeenteraad een aantal beleidsregels vaststelt.