

Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanbevelingen Rekenkamer Vught - Woningbouwproductie
Afdeling	Rekenkamer Vught
Datum behandeling in B&W	N.v.t.
Datum raadsvergadering	9 oktober 2025
Documentnummer	INT/25 - 703599
Zaaknummer	Z25 – 293885

Voorstel

1. Kenniste nemen van het onderzoeksrapport van Rekenkamer Vught over 'Woningbouwproductie';
2. Het college te verzoeken om uiterlijk in Q3 2026:
 - a. Aanbeveling 1 uit te werken in een plan van aanpak waarin wordt onderzocht bij welke bestaande langjarige overeenkomsten openbreken wenselijk en mogelijk is, mede in het licht van de uitvoerbaarheid van het nieuwe woonbeleid. Dit plan dient tevens te beschrijven op welke wijze de raad actief wordt geïnformeerd over dit onderzoek en de afwegingen die hierin worden gemaakt.
 - b. Aanbeveling 2 te vertalen naar het opstellen van een doelgroepenverordening, inclusief afweging van sturingsmogelijkheden ten aanzien van doelgroepgerichte woningbouw (zoals starters, jongeren en ouderen), minimale en/of maximale woonoppervlaktes en toegankelijkheidseisen. Deze verordening dient ter consultatie aan de raad te worden voorgelegd met duidelijke tijdlijnen voor vaststelling. Op deze manier wordt de sturing op doelgroepen juridisch zo goed als mogelijk geborgd.
 - c. Aanbeveling 3 uit te werken in een handvest (of protocol of gedragscode) in welke situaties het college de raad voorafgaand informeert op grond van de actieve informatieplicht, met bijzondere aandacht voor het (niet) openbreken van contracten en het hanteren van actiever grondbeleid. Het vastleggen van deze afspraken is aanvullend op de actualisering van de *Nota Grondbeleid* 2020, zodat ook in de tussentijd de raad een actievere betrokkenheid kan hebben bij de keuzes in concrete projecten.
 - d. Aanbeveling 4 te vertalen naar een verkenning van de mogelijkheden van toepassing van het nieuwe instrumentarium onder de Omgevingswet, inclusief de mogelijkheid om beleidskaders op te stellen, bijvoorbeeld in de vorm van een actualisering van het Programma Kostenverhaal. De raad wordt

hierbij actief geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en eventuele beleidsvoorstellen.

3. Opvolging te monitoren conform art. 10 lid 6 van de 'Verordening gemeentelijke rekenkamer Vught 2023'.

Eerdere besluitvorming

De raad heeft op 13 juli 2023 de 'Verordening gemeentelijke rekenkamer Vught 2023' vastgesteld. Daarnaast is de raad op 28 november 2024 door Rekenkamer Vught geïnformeerd over het jaarplan en onderzoeksprogramma 2025.

Aanleiding en verloop

Een onderzoek naar de woningbouw in de gemeente Vught stond al vanaf de start van de Rekenkamer op het wensenlijstje van de gemeenteraad. Om die reden is dit onderwerp dan ook opgenomen in het jaarplan en onderzoeksprogramma voor 2025.

Op 10 september 2024 vond een oriënterend gesprek plaats met twee ambtenaren over de actuele stand van zaken in Vught. Voor Rekenkamer Vught vormden deze gesprekken voldoende aanleiding om een onderzoek te starten naar de woningbouwproductie in de gemeente.

De volgende centrale onderzoeksvragen zijn geformuleerd:

1. Wat is de ontwikkeling in de periode 2016-2024 van de geplande woningbouw?
2. Heeft het college de beschikbare instrumenten in voldoende mate ingezet om de gestelde doelen te bereiken?
3. Is de raad in deze periode in voldoende mate betrokken geweest bij het beleid ten aanzien van woningbouw?

Onderzoeksbureau Metafoor werd aangetrokken om het onderzoek uit te voeren en startte in januari 2025. Het onderzoek kende vier fasen, waarin naast een uitgebreid documentatieonderzoek ook interviews plaatsvonden met projectleiders binnen de ambtelijke organisatie, een externe projectontwikkelaar, betrokken wethouders en een gezamenlijke sessie met een afvaardiging van de raad (fractievoorzitters).

De verkregen inzichten uit deze fasen zijn verwerkt in een conceptrapport en besproken met de geïnterviewde ambtenaren in het kader van hoor en wederhoor. Hun belangrijkste feedback is meegenomen in het eindrapport.

In de periode van 9 juni tot en met 2 juli 2025 heeft het eindrapport voor hoor en wederhoor bij het college gelegen. De reactie van het college is integraal opgenomen als bijlage in het voorliggende onderzoeksrapport, aangevuld met een nawoord van Rekenkamer Vught.

Op donderdag 4 september 2025 vond een raadsdialoog plaats, waarbij Rekenkamer Vught haar aanpak, conclusies en conceptaanbevelingen in een presentatie met de raad heeft gedeeld.

Beoogd doel

Dit onderzoek heeft tot doel te beoordelen of de gemeente Vught in de periode 2016 tot en met 2024 heeft voldaan aan de woningbouwdoelstellingen door op efficiënte wijze gebruik te maken van het beschikbare beleidsinstrumentarium.

Conclusies

Rekenkamer Vught heeft de volgende conclusies getrokken uit het onderzoek in relatie tot de drie centrale onderzoeksvragen:

1. Ontwikkeling in de periode 2016-2026 van de geplande woningbouw

- De gemeente Vught heeft haar bruto woningbouwdoelstelling voor de periode 2016–2024 gehaald (1.175 woningen t.o.v. 1.155 beoogd), maar blijft netto achter op de provinciale doelstelling van 900 woningen (met 867 woningen gerealiseerd).
- De woningbouwambitie is in 2023 verhoogd naar 2.100 woningen (voor de periode 2022–2030), waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. De harde plancapaciteit (1.224 woningen per 31 december 2023) is ontoereikend om de ambitie te behalen. Bovendien werkt de voorwaarde van twee derde realisatie in het betaalbare segment waarschijnlijk vertragend. Beide aspecten belemmeren de haalbaarheid van de gestelde doelen.
- De resultaten sluiten vooral aan bij de Woonvisie 2016. De Woonvisie 2021–2025 met duidelijke segmentering komt nog weinig tot uiting door bestaande afspraken en het feit dat de gemeente langjarige bestaande afspraken respecteert en niet openbreekt.
- De segmenteringsdoelen geven meer regie, maar beperken de flexibiliteit. Oude plannen missen vaak sociale en goedkope woningen, die in toekomstige projecten gecompenseerd moeten worden om de verhoogde woningambitie met de aanvullende voorwaarden te kunnen behalen.
- Betaalbare woningen worden binnen de afgesproken prijsgrenzen opgeleverd, maar er zijn geen harde garanties dat deze woningen op langere termijn binnen dat dezelfde prijssegment beschikbaar blijven.

2. Inzet wettelijk en beleidsinstrumentarium door het college

- De gemeente voert een situationeel grondbeleid, met doorgaans een faciliterende rol. Vooraf wordt niet altijd duidelijk waarom een actief of faciliterend grondbeleid wordt gevoerd, wat de sturingsmogelijkheden van de raad beperkt.

- Tot nu toe is vooral privaatrechtelijk instrumentarium gebruikt, passend bij de huidige marktsituatie. Om de gewenste segmentering in de toekomst te kunnen realiseren en om te kunnen anticiperen op veranderende marktomstandigheden is meer inzet van publiekrechtelijk instrumentarium wenselijk.
- De gemeente voorkomt op korte termijn woningbouwspeculatie om woningen beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep, maar dit biedt geen garantie voor de lange termijn. Er wordt niet gestuurd op specifieke woningtypes passend bij doelgroepen en prijsklassen.

3. Betrokkenheid van de raad bij het woningbouwbeleid

- De raad is actief betrokken bij beleidsvorming en voortgangsinformatie, maar krijgt vooraf weinig ruimte om te sturen in projecten.

Aanbevelingen

Op basis van deze conclusies doet Rekenkamer Vught de volgende vier aanbevelingen:

1. Vakerte overwegen om bestaande langjarige overeenkomsten met marktpartijen open te breken en het onderzoek hiernaar actief met de raad te delen.
2. Een doelgroepenverordening op te stellen.
3. De afspraken die het college maakt met de raad over de actieve informatieplicht vast te leggen in een handvest (of protocol of gedragscode).
4. De mogelijkheden van toepassing van nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet te verkennen en daarbij, indien gewenst, beleidskaders op te stellen.

Kanttekeningen

Met de aanbevelingen uit dit onderzoek meent Rekenkamer Vught uw raad instrumenten aan te reiken die u helpen in het uitvoeren van uw kaderstellende en controlerende taak. De instrumenten die de rekenkamer u aanreikt in de aanbevelingen, kunnen u helpen bij het doorgronden van informatie en het maken van keuzes. Als (delen van) de aanbevelingen van de Rekenkamer niet worden overgenomen, dient het college dit gemotiveerd aan de raad te verantwoorden. De raad behoudt het recht om hierover vragen te stellen of aanvullende besluiten te nemen. Wanneer hier geen opvolging aan wordt gegeven, bestaat het risico dat gesignaleerde knelpunten blijven bestaan, zoals beperkte regie op woningbouw of onvoldoende sturing op betaalbaarheid en doelgroepen.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties aan dit raadsvoorstel verbonden.

Communicatie

-

Hoogachtend,
Rekenkamer Vught

de secretaris,



D.A. Jansen

de voorzitter,



J.H. Vereijken

Openbare bijlagen:

1. Onderzoeksrapport
'Woningbouwproductie'

Vertrouwelijke bijlage(n):

Nee

Bijlagen onder geheimhouding:

Nee