Rekenkamer Nieuwkoop

Raadsbrief Rekenkamerrapport Evaluatie Ruimte voor Ruimte

Aan: Gemeenteraad Nieuwkoop
Van: Job van Meijeren - directeur Rekenkamer Nieuwkoop
Datum: 27 januari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief ontvangt u het onderzoeksrapport van de Rekenkamer Nieuwkoop met de evaluatie van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Een onderzoek dat de rekenkamer na een aangenomen motie van uw raad extra heeft uitgevoerd in 2025.

Graag leg ik u dit rapport met een raadsbrief voor zodat het rapport besproken kan worden in uw oriënterende en meningsvormende raad. Op basis van de politieke discussie kan een raadsvoorstel worden opgesteld en ingebracht indien uw raad een besluit wil nemen naar aanleiding van de conclusies en aanbevelingen in het rapport.

Aanleiding

Tijdens de behandeling van het Raadsvoorstel Vaststelling Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de Besluitvormende Raadsvergadering van 12 december 2024 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen met de bedoeling om een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de Ruimte voor Ruimte regeling. De rekenkamer stond positief tegenover dit verzoek van de raad en heeft het onderzoek nu uitgevoerd.

Door de rekenkamer zijn twee hoofdvragen onderzocht:

1. *Is de Ruimte voor Ruimte-regeling in de gemeente Nieuwkoop in de periode 1 augustus 2014 tot en met 31 december 2024 doelmatig, doeltreffend en rechtmatig toegepast?*
2. *Welke aanknopingspunten zijn er op basis van de ervaringen in de afgelopen tien jaar om de Ruimte voor Ruimte-regeling en de toepassing ervan te verbeteren?*

Uitvoering onderzoek

Het onderzoek hiernaar heeft in de periode van april 2025 tot en met november 2025 plaatsgevonden. In deze periode zijn documenten bestudeerd en hebben interviews plaatsgevonden met betrokken ambtenaren, (voormalig) bestuurders en initiatiefnemers. Er heeft ook een raadsgesprek plaatsgehad. Daarnaast is gekeken naar de toepassing van soortgelijke regelingen bij drie andere gemeenten. De rekenkamer heeft een Nota van bevindingen opgesteld van het onderzoek, hierop heeft feitelijk wederhoor plaatsgevonden. De organisatie heeft feitelijke opmerkingen teruggegeven, welke door de rekenkamer zijn verwerkt. Op 1 december is het rapport aangeboden voor bestuurlijk wederhoor. De bestuurlijke reactie van het college treft u in de bestuurlijke nota van de rapportage aan.

In de rapportage zijn aan de hand van de deelvragen 8 kernbevindingen opgenomen.
De rekenkamer heeft hieraan 6 conclusies en 2 aanbevelingen verbonden.

Conclusies

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek komt de rekenkamer tot de volgende conclusies in het rapport 'Evaluatie Ruimte voor Ruimte regeling':

1. De Ruimte voor Ruimte-regeling heeft geleid tot een succesvolle sanering van 79.449 m2 aan kassen en agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van 23 nieuwe woningen. Hiermee voldoet deze regeling aan zijn doelstelling. In de meeste gevallen wordt de nieuwe woning op een andere locatie dan de saneringslocatie gerealiseerd.
2. In de meeste gevallen heeft de gemeenteraad besloten over het gebruik van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Onder de Omgevingswet is dat nog sterker het uitgangspunt, behalve voor compensatiewoningen die worden toegevoegd op basis van reeds beschikbare rechten.
3. De bouw van de compensatiewoning(en) vindt in de meeste gevallen niet (alleen) plaats op de saneringslocatie. De handel in beursrechten helpt en stimuleert de bouw van woningen.
4. Er is voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling geen maatwerk toegepast. Drie gevallen voor maatwerk zijn niet op basis van de regeling tot stand gekomen. Om de toepassing van maatwerk richting de toekomst te faciliteren heeft de gemeenteraad een separaat afwegingskader opgesteld. Dit is toepasbaar bij initiatieven vanaf drie woningen.
5. De toepassing van de regeling leidt tot een situatie waarin enkel maximale compensatiewoningen worden gebouwd. De gehanteerde ruilvoet is in lijn met de provinciale omgevingsverordening. Deze maakt echter een flexibelere toepassing mogelijk.
6. Initiatiefnemers weten niet goed wat een bestuurlijk principeverzoek kan toevoegen ten opzichte van een ambtelijke principeverzoek en maken hiervan, ook gelet op de kosten, dan ook beperkt gebruik. Tegelijkertijd hebben zij niet altijd begrip voor de inhoudelijke motivering op een principeverzoek.

Aanbevelingen

De rekenkamer heeft een tweetal aanbevelingen voor nader gesprek in uw raad. Besproken moet worden of de raad op deze punten de huidige regeling en afspraken wil aanpassen. Het gaat daarbij om:

1. de wenselijkheid om maatwerk toe te passen bij initiatieven voor minder dan drie woningen binnen de regeling; en
2. het maken van afspraken over de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd als compensatiewoningen onder het bevoegde gezag van het college worden gerealiseerd.

Het college heeft in haar bestuurlijke reactie bij elk van deze punten ook een aantal kanttekeningen geplaatst. In mijn ogen is het aan u om een richting te bepalen voor beide gesprekspunten. Op basis van uw politieke gesprek naar aanleiding van beide aanbevelingen kunt u als raad hierna besluitvorming laten plaatsvinden over deze gesprekspunten. In dat geval kan verzocht worden om hierbij een raadsvoorstel op te stellen.

Tenslotte

Samen met één van de onderzoekers hoop ik het onderzoek aan uw raad nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Job van Meijeren
Directeur rekenkamer Nieuwkoop