

Bijlage 5. Nawoord

Reactie op collegebrief d.d. 1 juli 2025

Wij danken het college voor de uitgebreide bestuurlijke reactie op onze rapportage over de woningbouwproductie. In dit nawoord reflecteren wij op deze reactie.

De woningbouw hangt af van veel factoren

Volgens het college laten de bevindingen van de Rekenkamer ‘een genuanceerd beeld zien’, maar zijn haar aanbevelingen door de gemiste analyse ‘oppervlakkig’ en mogelijk niet doeltreffend. Wij merken daarbij op dat de door u gemiste analyse van de factoren geen onderdeel van de onderzoeksopdracht was.

Ons onderzoek is over het algemeen positief over de gerealiseerde kwantitatieve doelen, maar plaatst daarbij wel kanttekeningen. Het college geeft terecht aan dat woningbouwproductie afhankelijk is van veel factoren, waarvan een deel buiten de directe invloed van de gemeente ligt. Die constatering sluit aan bij onze bevindingen, waarin wij aangeven dat het realiseren van de gestelde doelen niet per definitie voortvloeit uit het gevoerde beleid, maar mede te danken is aan gunstige marktomstandigheden. De aanbevelingen beogen juist om ook bij minder gunstige omstandigheden voorbereid te zijn. Daarbij pleiten wij bijvoorbeeld voor een actiever grondbeleid, om meer sturingsmogelijkheden te hebben bij veranderende marktomstandigheden. Wij bieden daarmee in het onderzoek wel degelijk handvatten om de doeltreffendheid van het beleid te verbeteren.

Wij zullen bij een volgend onderzoek ook in een vroegtijdig stadium mondeling de onderzoeksopzet met de betreffende portefeuillehouders bespreken, zodat er geen onduidelijkheid over de inhoud van het onderzoek kan ontstaan.

Openbreken overeenkomsten

Wat betreft onze aanbeveling om bestaande langjarige overeenkomsten te heroverwegen, begrijpen wij dat het openbreken van contracten complex kan zijn. Tegelijkertijd blijkt dat hier soms wél ruimte voor is – mits zorgvuldig onderzocht en in overleg met betrokken marktpartijen. In de landelijke praktijk blijkt dat marktpartijen regelmatig openstaan voor het opbreken van langjarige overeenkomsten, omdat daarin vaak ook aspecten zijn opgenomen die voor hen inmiddels (in ongunstige zin) zijn achterhaald. Het is daarbij denkbaar dat de nadelen van bijvoorbeeld een schadevergoeding voor de gemeente opweegt tegen de voordelen van het kunnen realiseren van gemeentelijke beleidsdoestellingen.

De rekenkamer moedigt daarom aan om deze mogelijkheid niet bij voorbaat uit te sluiten, maar juist een onderzoekende houding aan te nemen, zeker waar dit kan bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelen. Het actief delen van dergelijke afwegingen met de raad kan hieraan bijdragen. Overigens stelt het college ten onrechte dat het negatieve financiële effect van het aanpassen van het woningbouwprogramma per definitie niet door de gemeente mag worden vergoed. Dit geldt alleen als dit leidt tot een hogere winst voor een marktpartij (staatsteun), maar niet bij het compenseren van een aantoonbaar verlies op grond van gemeentelijk beleid.

Wij merken op dat de gemeente veel capaciteit en middelen steekt in het opstellen van nieuwe woonvisies, woonbeleidsaanpassingen, regelgeving e.d. Deze hebben nog lange tijd te maken met de beperking dat oude afspraken en overeenkomsten gerespecteerd dienen te blijven en nieuw gewenst beleid moeilijker en vertraagd wordt gerealiseerd. Dat is des te meer reden om heroverweging van bestaande langjarige overeenkomsten niet bij voorbaat af te wijzen.

Sturen op woningbouw voor bepaalde doelgroepen

In de reactie van het college wordt aangegeven dat aan onze tweede aanbeveling al invulling wordt gegeven en dat dit tevens zal worden meegenomen bij het opstellen van een nieuwe woonvisie. Wij ondersteunen de optie om doelgroepenbeleid mee te nemen in het Omgevingsplan, een verordening is inderdaad niet de enige mogelijke weg. Wel benadrukt de rekenkamer dat het vastleggen van doelgroepenbeleid in anterieure overeenkomsten beter en juridisch steviger is, wanneer hier een beleidskader aan ten grondslag ligt.

Informatievoorziening aan de raad

Het college geeft aan dat het actief betrekken van de raad bij het proces om te komen tot een keuze tussen actief en faciliterend grondbeleid strakker zal worden vormgegeven in een nieuwe Nota Grondbeleid. Naar verwachting zal de voorbereiding daarvan eind dit jaar worden gestart. De rekenkamer ondersteunt deze intentie, maar is van mening dat dat in de tussentijd een actievere betrokkenheid van de raad bij de keuzes in concrete projecten niet in de weg hoeft te staan. Ook op basis van de huidige beleidsnota is dit al mogelijk. Het vastleggen van deze afspraken is aanvullend op de actualisering van de Nota Grondbeleid 2020. De rekenkamer benadrukt daarom nogmaals de aanbeveling om actief grondbeleid vanaf nu bij concrete projecten tenminste te overwegen door het beleidsmatige afwegingskader uit de Nota Grondbeleid 2020 hiervoor te hanteren en de raad hierover actief te informeren.

Actualisatie Nota Kostenverhaal

Tenslotte geeft het college aan dat de Nota Kostenverhaal 2022 momenteel ter herziening voorligt bij de raad, met als doel deze om te vormen tot een Programma Kostenverhaal & Financiële Bijdragen. Daarmee verschuift dit beleidskader van een raadsinstrument naar een collegebevoegdheid.

Op het moment dat wij dit nawoord schrijven (augustus 2025) is de Nota Kostenverhaal 2022 door u vastgesteld. De actualisatie ziet volgens het college enkel op het in lijn brengen met de terminologie van de Omgevingswet. Wij zien de herziening van de Nota Kostenverhaal 2022 als een belangrijk moment om te verkennen hoe binnen de nieuwe kaders van de Omgevingswet aanvullende sturingsmogelijkheden kunnen worden benut, met name gericht op de realisatie van specifieke woningbouwsegmenten. De rekenkamer moedigt het college aan naar de toekomst toe te verkennen op welke wijze de Omgevingswet effectiever kan worden ingezet.

De huidige formulering in de Nota Kostenverhaal waar het college naar verwijst – “Vught kan in de toekomst onderzoeken of een financiële bijdrage als bedoeld in artikel 8.21 Ob lid 1 onder e kan helpen om haar woonambities te realiseren” – is wat de rekenkamer betreft te vrijblijvend geformuleerd. Naar onze mening biedt dit traject juist de kans om hier actiever op te sturen en passende instrumenten gericht in te zetten om beleidsdoelen te ondersteunen. Voor de

Rekenkamer is het niet duidelijk waarom het college op dit moment geen volledig beeld heeft van de mogelijkheden van de Omgevingswet.

De rekenkamer kijkt uit naar de behandeling van het rapport in de raad en het vervolg daarop. Wij hopen dat onze aanbevelingen kunnen bijdragen aan het verder versterken van het woningbouwbeleid in Vught en zien uit naar verdere constructieve samenwerking met zowel het college als de raad.

Rekenkamer Vught, augustus 2025