



memo aan de gemeenteraad

aan de gemeenteraad
dossiernummer 5477
onderwerp Reactie college op rapportage Groene Hart Rekenkamer over het woonbeleid

van het college van burgemeester en wethouders
datum 26 oktober 2021

memo

De Groene Hart Rekenkamer heeft onderzoek verricht naar het woonbeleid in de gemeente Gouda en drie andere gemeenten in Midden-Holland te weten Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas. Centraal in het onderzoek staan drie onderwerpen. Ten eerste gaat het om de mate waarin de doelstellingen dankzij de inzet van het onderzochte woonbeleid (en beleidsinstrumenten) gerealiseerd zijn (doeltreffendheid). Ten tweede gaat het erover in welke mate de relatie tussen de effecten van het beleid en de kosten van het beleid overeenkomen (doelmatigheid). Ten derde is onderzocht in welke mate de uitvoering van het beleid voldoet aan de wettelijke kaders en regelgeving (rechtmatigheid).

De onderzoeksvragen zijn geweest:

- Wat werd bij aanvang beoogd met het woonbeleid zoals in de woonvisie is benoemd?
- Zijn de beleidsdoelen SMART en zijn ze gehaald?
- Welke aanbevelingen kunnen helpen om het woonbeleid te optimaliseren in het licht van de huidige en toekomstige (markt)ontwikkelingen?

Conclusies rekenkamer algemeen

De gemeente Gouda zet kleine en grote stappen richting realisatie van beleidsdoelen. In de basis is het woonbeleid gericht op de grote woningmarktopgaven. Als het gaat om de kwalitatieve doelen heeft Gouda die op het gebied van nieuwbouw gehaald. Op hoofdlijnen constateert de rekenkamer dat de resultaten van het woonbeleid bij de kwalitatieve ambities nog niet altijd zichtbaar zijn, ondanks inzet op de diverse thema's. Daarbij wordt ook erkend dat de realisatie van bepaalde beleidsambities en – uitgangspunten in ruimtelijke ontwikkelingen tijd nodig heeft en altijd “na-ebt”. Belemmeringen in de uitvoering komen deels voort uit een beperkte capaciteit en financiële middelen. In het wonen komen veel betrokkenen samen. De samenwerking met onder andere de woningcorporaties wordt positief ervaren, maar de stapeling van ambities kunnen soms wel vertragend werken. In de huidige situatie is het duidelijk dat er behoefte is aan extra woningen. Nieuwbouw is daarin belangrijk, maar de rekenkamer benadrukt dat zicht en sturing op ingrepen in de bestaande voorraad niet uit het oog verloren mogen worden. Dat komt ook voort uit de constatering dat nieuwbouw lange tijd nodig heeft om van de grond te komen, terwijl de woningmarktopgaven snellere oplossingen nodig hebben.

Wat betreft doelmatigheid van het woonbeleid stelt de rekenkamer dat de gemeente integraler werkt dan voorheen, maar dat integrale beleidsvorming, monitoring, rapportering en bijsturing de doelmatigheid nog kunnen verbeteren. Qua rechtmatigheid geldt dat de gemeente opereert binnen de wet- en regelgeving.

Reactie op de aanbevelingen

1. *Ga door met de uitvoering van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen*

De gemeente richt zich in haar beleid op het toevoegen van grote aantallen woningen en diverse relevante en actuele kwalitatieve thema's. Ga daar mee door. Het tot uitvoer brengen

van woonbeleid en woningbouwplannen kost tijd. Dit betekent dat effecten van huidig beleid pas over jaren zichtbaar zullen zijn. De verwachting is echter dat woningbehoefteprognoses verder worden opgeschaald. Het doorzetten van vigerend beleid en de huidige planvorming is daarom wezenlijk. Complicerende factor daarbij is dat de provinciale prognose de afgelopen jaren sterk achterbleef bij de daadwerkelijke vraag. Houd rekening met verandering en programmeer adaptief.

Reactie: De opgaven in het wonen zijn groot. Betaalbaarheid en beschikbaarheid staan onder druk, terwijl er ook op het gebied van onder andere verduurzaming en wonen en zorg heel veel speelt. Dit vraagt om blijvende inzet op het gebied van voldoende betaalbare woningen. Hiervoor zet het college in op een groot aantal woningbouwplannen. In het nieuwe beleid zet het college in op het nemen van meer regie voor wat betreft de betaalbaarheid van woningen. Met een nieuw op te zetten fonds voor betaalbare (huur)woningen versterkt het college de sturing op woningbouwsegmentering en het nastreven van gemengde wijken. Het college is blij dat geconcludeerd wordt dat de gemeente Gouda op de goede weg is en ziet ook dat de inzet blijvende aandacht vergt.

2. *Prioriteer kwalitatieve doelen en borg deze op gemeenteniveau*

De woningbouw voor doorstroming is en blijft de kern. Daarbij moet de gemeente prioriteit blijven geven aan meer betaalbare (huur)woningen en levensloop geschikte huisvesting. De rekenkamercommissie beveelt aan om door te gaan met de middenhuurverordening en om in regionaal verband werk te maken van een doelgroepenverordening. Op deze twee prioriteiten zou de gemeente ook ambtelijk en financieel in moeten zetten. Voor andere kwalitatieve doelstellingen op het snijvlak van wonen en zorg, duurzaamheid, mobiliteit beveelt de rekenkamercommissie aan te volstaan met het voldoen aan de wettelijke eisen, omdat de praktijk leert dat eigen, hogere ambities tegen de tijd van realisatie veelal door nationale wet- en regelgeving is ingehaald. Tenslotte zou de gemeente er goed aan doen om de realisatie van beleidsdoelstellingen integraal en over de totale woningmarkt te monitoren.

Reactie: Het college ziet in de aanbevelingen terug dat de rekenkamer zich achter de ingezette werkwijze schaaft. Meer betaalbare (huur)woningen en woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking vormen een belangrijk deel van de inzet van Gouda. Dat doet het college al door intensief samen te werken met partners in het wonen, eisen te stellen aan voldoende sociale huurwoningen in woningbouwplannen en met ontwikkelende partijen afspraken te maken over middenhuurwoningen. In de nieuwe woon(zorg)visie staat ook opgenomen dat er een fonds wordt opgezet, waarmee nog sterker gestuurd zal worden op langdurig beschikbaar komende betaalbare woningen. Het college heeft de ambitie om meer te doen dan wettelijk wordt gevraagd, omdat dat positieve effecten heeft op de lange termijn. Een kritische noot plaatst het college wel bij de opmerking dat meer doorstroming de kern blijft. In de ogen van het college is het voorzien in voldoende betaalbaar aanbod voor Gouwenaars de kern, dat onder andere door doorstroming kan worden bereikt. Met de sterk stijgende woningprijzen is dat een grote uitdaging.

3. *Benut kansen die de Omgevingswet biedt voor integrale en gebiedsgerichte werkwijze*

De Omgevingswet biedt kansen voor een integrale en gebiedsgerichte aanpak, maar dit vraagt wel om een andere mindset en werkwijze van de gemeente. Daarvoor is het belangrijk dat gestopt wordt met het 'silo-denken' en er meer gewerkt wordt aan outputgerichte uitvoering van doelstellingen.

Reactie: Het college onderschrijft de aanbeveling dat er kansen benut moeten worden die de Omgevingswet biedt. Door met een omgevingstafel te werken, worden aan de voorkant alle beleidsterreinen bij elkaar genomen. Daarmee worden beslissingen over een betere benutting én bescherming van de leefomgeving integraal in beeld gebracht.

4. *Breng gemeenteraad in positie om integrale afwegingen te kunnen maken*

Integraliteit is niet alleen ambtelijk, maar ook bestuurlijk van groot belang. Het helpt om de relatie tussen verschillende beleidsdoelstellingen als samenhangend pakket te presenteren. Alleen als de raad duidelijk en integraal geïnformeerd wordt, en kennisneemt van de consequenties voor andere doelstellingen, kan de raad een afgewogen keuze maken.

Uiteraard is het daarbij van belang dat de raad keuzes op hoofdlijnen maakt. Kernkeuzes voor woonbeleid zorgen voor focus in uitvoering hiervan.

Reactie: Het college kan zich vinden in deze aanbeveling. In hoofdlijnen laat de nieuwe woon(zorg)visie de relatie met andere beleidsdoelstellingen zien. De visie sluit aan op de doelstellingen zoals die onder andere in de omgevingsvisie (concept), transitievisie warmte (concept) en nota sociaal domein staan opgenomen.

5. *Zet in op snelle bouwproductie en meer ambtelijke uitvoeringscapaciteit*

De behoefte aan extra woningen is, en blijft waarschijnlijk, groot. Het is daarom van belang om een grote pijplijn aan plannen te hebben. De rekenkamercommissie adviseert om vol in te zetten op de harde woningbouwplannen en op projecten met woningen die doorstroming bevorderen. Ook adviseert de rekenkamercommissie niet te lang te wachten op vertraagde projecten die opstopping veroorzaken. De zachte plannen kunnen vervolgens op basis van massa en kwalitatieve eisen geprioriteerd worden. Dit geeft sturing aan initiatiefnemers en zorgt voor betere plannen aan de voorkant. Daarbij geeft de rekenkamercommissie nadrukkelijk in overweging om extra, liefst vaste, ambtelijke capaciteit beschikbaar te maken.

Reactie: het versnellen van de bouwproductie heeft de volle aandacht van het college. Veel van de genoemde versnellingsstips maken al onderdeel uit van de uitvoering bij woningbouwplannen of zullen op korte termijn onderdeel uitmaken van de werkwijze. In lijn met aanbeveling 2 is wel duidelijk dat er in een aantal gevallen prioritering benodigd is, zeker zolang er geen extra ambtelijke capaciteit is. Bij de uitvoeringsagenda behorend bij de woon(zorg)visie ligt ook een voorstel voor beperkte uitbreiding van capaciteit voor om meer prioriteiten tijdig ten uitvoer te kunnen brengen.

6. *Maak meer werk van structurele monitoring toekomstbestendigheid voorraad*

Op dit moment vindt monitoring van de resultaten gefragmenteerd plaats. Hierdoor is niet duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden en waar bijgestuurd moet worden. Maak meer werk van structurele monitoring van de bestaande woningvoorraad.

Reactie: Het college herkent de analyse en er wordt al aan gewerkt. Er is een regionale woonmonitor in de maak, waarin de ontwikkelingen in Midden-Holland en ook specifiek in Gouda beter in beeld worden gebracht. Hiervoor wordt eveneens Goudse ambtelijke capaciteit voor ingezet.

7. *Stem af met Zuidplas over Middengebied*

De rekenkamercommissie beveelt de gemeente Gouda nadrukkelijk aan om met de gemeente Zuidplas in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het middengebied ofwel de Zuidplaspolder. In dat gebied worden 8.000 woningen gepland. Deze ontwikkeling zal grote gevolgen hebben voor de regio en de haalbaarheid van projectontwikkeling in uw gemeente negatief beïnvloeden.

Reactie: Het programma van het Vijfde Dorp is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2021. Deze lijst is bij de provincie aangeleverd voor toetsing. De programmering is vooraf ambtelijk afgestemd met de regio en provincie. De bewering dat de ontwikkeling een negatieve invloed zou hebben op projecten in Gouda deelt het college niet. Binnen Gouda zijn de woningbouwprojecten meer op (hoog)stedelijke woonmilieus gericht, het dorpse woonmilieu van het Vijfde Dorp is een ander woonmilieu.