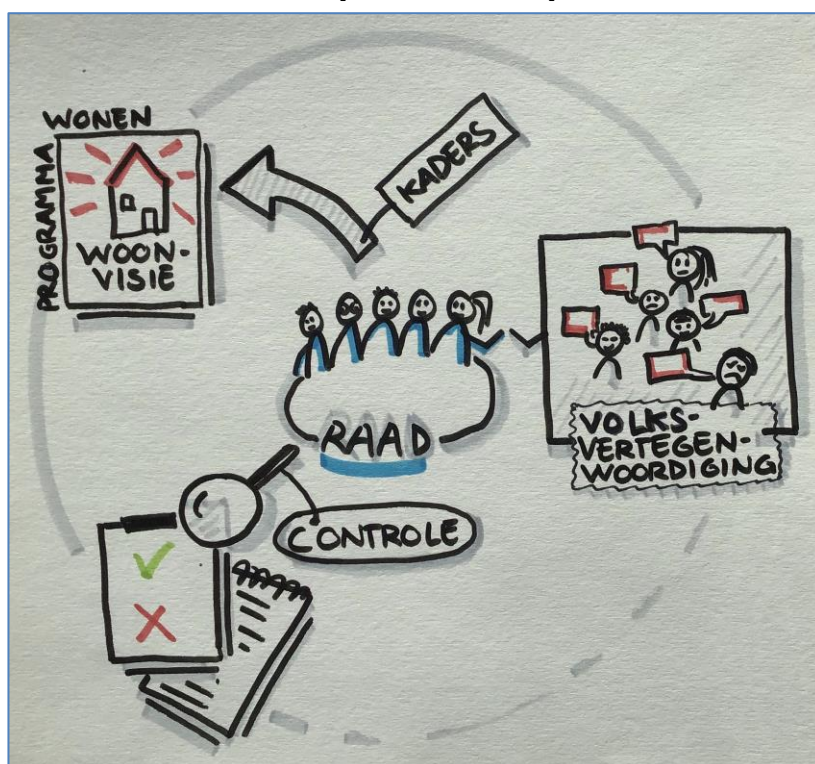


Gemeente Medemblik

Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen



Rolinvulling door de raad

Rapport - Deel 1: Bestuurlijke Nota

Voorwoord

Waarom dit rapport?

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor en hebben een belangrijke rol bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Prestatieafspraken kunnen een krachtig middel zijn om bij te dragen aan gemeentelijke doelen en er kan maatwerk op lokaal niveau geleverd worden. Periodiek maken gemeenten met woningcorporaties afspraken over prestaties voor de volkshuisvesting. Door de wijze waarop een gemeente haar woonvisie opstelt en haar prestatieafspraken maakt vult zij haar gemeentelijk beleid in en kan zij invloed uitoefenen op woningcorporaties die werkzaam zijn in haar gemeente. Dit rapport belicht vanuit deze optiek de doeltreffendheid van prestatieafspraken in de gemeente Medemblik.

Welke aspecten worden belicht?

Om de doeltreffendheid van de prestatieafspraken te beoordelen, bekijken we hoe de woonvisie en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en in hoeverre doelstellingen zijn gerealiseerd. We onderzoeken wie er bij betrokken zijn. We kijken in het bijzonder naar de positie en invloed van de raad en de veranderende rol van de raad. Inhoudelijk gaat het om de concrete afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die woningcorporaties gaan leveren¹. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, huisvesting van doelgroepen en kwaliteit en duurzaamheid. Als onderdeel van de lokale jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties kunnen afspraken worden gemaakt over de nadere woonruimteverdeling voor de categorieën spoedzoekers, doorstromers en bijzondere toewijzingen (dat betekent: lokaal maatwerk).

Voor wie is het rapport bestemd en hoe kan het worden gebruikt?

Het onderzoeksrapport - bestemd voor de gemeenteraad, het college en de organisatie van de gemeente Medemblik- bestaat uit twee delen:

Deel 1, de bestuurlijke nota met de resultaten op hoofdlijnen, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie.

Deel 2, de nota van bevindingen met bijlagen bevat de onderzoeksgegevens, nadere analyses en achtergrondinformatie.

Met de conclusies en aanbevelingen kan de raad zijn kaderstelling en controle meer richten op de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het college en de organisatie kunnen samen met woningcorporaties en maatschappelijke instellingen de totstandkoming en inhoud van de prestatieafspraken verbeteren.

Woord van dank

De RKC bedankt alle betrokken medewerkers van de gemeente Medemblik voor de gehouden interviews en de verkregen informatie.

De Rekenkamercommissie

Henk Wokke (voorzitter)

Nelleke Domburg

Edwin Westphal

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/afspraken-woningcorporaties-gemeenten-huurders>

Inhoudsopgave

<u>Bestuurlijke Nota</u>	4
1 Inleiding op prestatieafspraken woonbeleid	4
2 Resultaten op hoofdlijnen - scores	6
2.1 Context: beleid en prestatieafspraken in de sociale huursector	6
2.2 Samenvatting scores op kernpunten van het beleid	7
2.3 Samenvatting scores op kernpunten van de uitvoering	8
2.4 Samenvatting scores op rollen van de raad	9
3 Conclusies en aanbevelingen	10
3.1 Hoofdconclusies	10
3.2 Onderbouwing hoofdconclusies met deelconclusies en waarnemingen	11
3.3 Aanbevelingen	13
4 Bestuurlijk wederhoor en nawoord RKC	14

Bestuurlijke Nota

1 Inleiding op prestatieafspraken woonbeleid

In de Woningwet 2015 staat samenwerking op het gebied van de sociale huur centraal

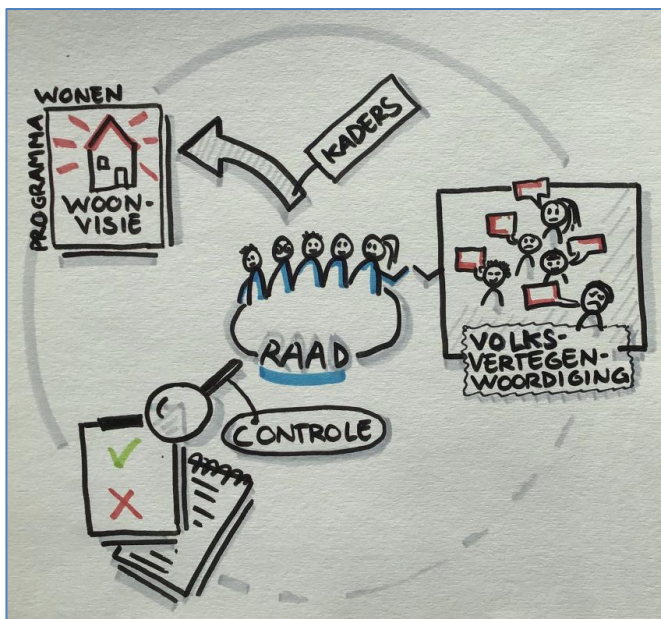
Het gaat daarbij om de lokale samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en huurders. Die samenwerking is gericht op het zo goed mogelijk huisvesten van de doelgroep (mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden).

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid heeft sinds de Woningwet 2015 een formele status gekregen. Als er gemeentelijk beleid is (vaak in de vorm van een woonvisie), zal dit moeten leiden tot prestatieafspraken met corporaties, die in de gemeente actief zijn, en met huurdersorganisaties. Zowel op korte als op meerjaren-termijn zijn er afspraken over activiteiten die bijdragen aan de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.²

Het rijk heeft vier prioriteiten benoemd voor volkshuisvesting: 1) duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad, 2) wonen en zorg, 3) betaalbaarheid en/of beschikbaarheid en 4) bijzondere doelgroepen.

Het volkshuisvestingsbeleid staat ook op de agenda van de gemeenteraad

Aan de voorkant gaat het daarbij om het stellen van kaders voor het gemeentelijk beleid, de lokale woonvisie (in Medemblik: het Programma Wonen). Daarnaast gaat het om het controleren (en eventueel bijstellen) van het gevoerde beleid en om de volksvertegenwoordigende rol (betrekken van inwoners en partners van de gemeente). De rolinvulling door de raad bij het volkshuisvestingsbeleid is onderdeel van dit onderzoek (figuur 1.1).



Bij de *kaderstelling* gaat het om: samenwerking met partijen, formuleren van procesdoelen, ruimte geven aan inwoners en professionals. Van belang daarbij is ook het duidelijk formuleren van de rolopvatting van de gemeente.

Bij *controle* gaat het om de controle op procesdoelen en inhoudelijke doelen en om het organiseren van de eigen toetsing.

Bij *volksvertegenwoordiging* gaat het om de ombudsfunctie, hoorzittingen/inspraak en het bevragen van partners van de gemeente (zie verder bijlage 2 Nota van Bevindingen).

Figuur 1.1 Rollen van de raad

²Rijksoverheid (2015) De Woningwet 2015 in vogelvlucht, nieuwe spelregels voor de sociale huursector.

RKC Medemblik – Opmeer

Dit onderzoek richt zich op de doeltreffendheid van de prestatieafspraken wonen

Daarbij kijken we naar de totstandkoming van het beleid en de prestatieafspraken en naar de uitvoering daarvan. Voor het onderzoek zijn de volgende vier hoofdvragen geformuleerd:

1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
3. Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?

Zoals eerder aangegeven kijken we daarbij ook naar de rollen van de raad (zie figuur 1.2). Bij de beleidsonderdelen (oranje) kijken we daarbij vooral naar de volksvertegenwoordigende en kaderstellende rol van de raad. Bij de uitvoering (blauw) kijken we naar de informatieverstopping aan en de controlerende rol van de raad.



Figuur 1.2 Schematisch overzicht samenhang onderdelen onderzoek

Het onderzoek heeft vooral betrekking op de periode vanaf 2017. We behandelen de lokale woonvisie 2012-2020 en de huidige woonvisie 2018-2026 van Medemblik. In Medemblik heet de huidige woonvisie het Programma Wonen 2018-2026. Voor de prestatieafspraken focussen we op de periode 2017 tot en met 2020. Naast dit ex post gedeelte kijken we ook naar de aansluiting van de visie en de afspraken bij toekomstige ontwikkelingen (ex durante).

De beoordeling richt zich op de totstandkoming en het behalen van de doelen en afspraken
Hiervoor is een normenkader opgesteld waarin verschillende aspecten van totstandkoming en uitvoering zijn opgenomen. Voor de totstandkoming van het lokale beleid zijn zowel landelijke wetgeving en richtlijnen als regionaal volkshuisvestingsbeleid van belang. We kijken of deze aansluiting er is en of de doelstellingen en afspraken helder zijn.

De jaarlijkse verantwoording van de uitvoering van het beleid vindt plaats via de gemeentelijke Jaarrekening. Deze stukken geven een beeld van het behalen van de gestelde procesdoelen (voldoen aan een vastgestelde procedure) en inhoudelijke doelen (bereiken van de gewenste situatie).

Het gebruikte normenkader is uitgewerkt en verder toegelicht in de Nota van Bevindingen.

De samenvattende scores van het normenkader, gekoppeld aan de vier deelvragen, zijn in de volgende paragrafen toegelicht. Bij de beoordeling van de normen gebruiken we de volgende categorieën:

	De gemeente voldoet grotendeels aan de norm.
	De gemeente voldoet gedeeltelijk aan de norm.
	De gemeente voldoet niet / nauwelijks aan de norm.
	Het behalen van de norm ligt in de toekomst. Aandachtspunt voor de rol van de raad.

2 Resultaten op hoofdlijnen - scores

2.1 Context: beleid en prestatieafspraken in de sociale huursector

Het regionale beleid is kaderstellend voor het lokale beleid

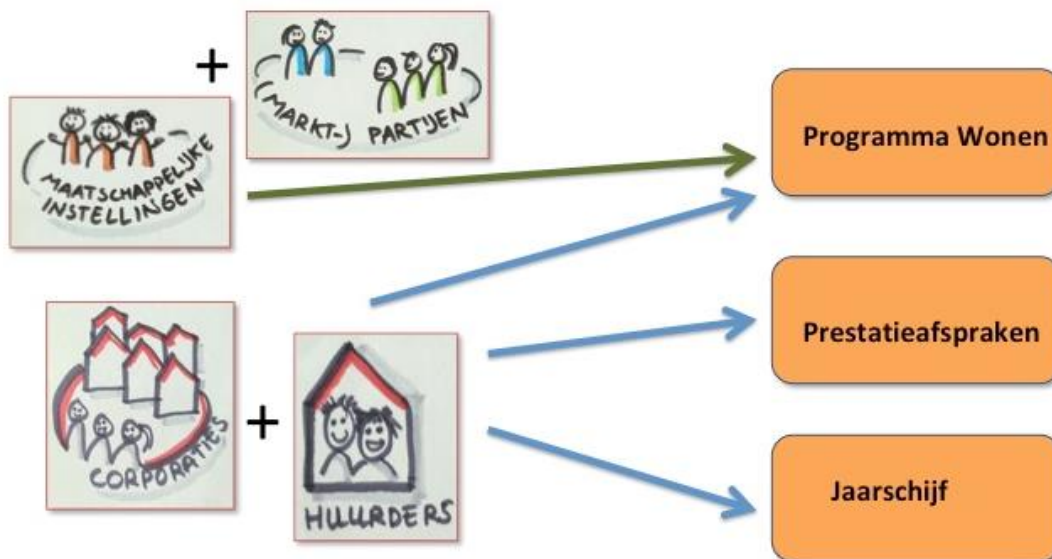
In Noord-Holland is in 2010 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Daarop volgde in 2011 in de regio West-Friesland de kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020. Deze kadernota gaf inzicht in het aantal te bouwen woningen in de verschillende gemeenten. Daarbij was er speciale aandacht voor ouderen, jongeren/starters en de lagere inkomensgroepen.

In 2017 is de Regionale woonvisie West-Friesland vastgesteld door de gemeenteraden. De vijf speerpunten uit de regionale woonvisie zijn:

- *Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;*
- *Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;*
- *Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;*
- *Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;*
- *Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.*

Deze woonvisie is uitgewerkt in het regionale actie programma (RAP).

De regionale beleidsstukken zijn de basis voor het lokale Programma Wonen 2018-2026, waarin ook specifieke doelstellingen voor Medemblik zijn opgenomen. Figuur 2.1 geeft de betrokkenheid van verschillende partijen bij het Programma Wonen (dat is de lokale woonvisie) en de (prestatie-) afspraken weer. (De betrokkenheid van de raad komt elders aan bod).



Figuur 2.1 Betrokkenheid partijen bij Programma Wonen en prestatieafspraken

In Medemblik zijn drie woningcorporaties actief en er is externe inbreng

Het Programma wonen heeft de gemeente gemaakt met inbreng van de corporaties, de huurders, de zorgpartijen, ondernemers en kernraden (maatschappelijke instellingen en (markt-) partijen). De gemeente maakt prestatieafspraken met drie woningcorporaties: De Woonschakel, Wooncompagnie en Het Grootslag. De gemeente heeft met deze corporaties en met huurdersverenigingen prestatieafspraken gemaakt voor de periodes 2013 t/m 2016 en 2017 t/m 2020. Jaarlijks worden zo ook jaarschijven opgesteld.

2.2 Samenvatting scores op kernpunten van het beleid

Kernpunten beleid (zie hoofdstuk 3 Nota van Bevindingen)

Bij de beoordeling van de totstandkoming van het beleid staan de volgende vragen centraal:

- Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
- Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?

De lokale Woonvisie Medemblik 2012-2020 was gebaseerd op de Regionale Woonvisie 2010. De raad had als kader meegegeven om te bouwen voor eigen behoefte + 20% groei. De planning in deze woonvisie is verwerkt in een capaciteitsplanning (per kern en per jaar op aangegeven locaties). Dit gaat zowel om koop- als huurwoningen. In 2018 is als opvolger van de lokale woonvisie het Programma Wonen 2018-2026 opgesteld. Bij de totstandkoming zijn de corporaties, de huurders, de zorgpartijen, de ondernemersfederatie en de kernraden betrokken. Ook hierin houdt de gemeente de ambitie om meer te bouwen dan nodig is voor de eigen behoefte, omdat dat goed is voor de eigen economie.

De gemeente heeft in 2013 een prestatieovereenkomst 2013 t/m 2016 gesloten met drie corporaties: De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie. In 2016 is een nieuwe prestatieovereenkomst 2017 t/m 2020 gesloten, waarbij ook de huurdersorganisaties zijn betrokken.

De scores en kernpunten op het gebied van beleid zijn in tabel 2.1 samengevat.

Tabel 2.1 Samenvattende scores en kernpunten: beleidsmatige normen

Scores normen beleid	Sterke punten	Verbeter- en aandachtspunten
Totstandkoming woonvisie 	• Beide woonvisies zijn afgestemd met regionale kaders. • Stakeholders zijn betrokken bij de opstelling. • De lokale woonvisies bevatten duidelijke doelstellingen.	• Voor de kernvoorraad is niet concreet benoemd het totaal aantal huurwoningen dat (vanuit maatschappelijke behoefte) nodig is voor mensen met een laag inkomen.
Totstandkoming prestatieafspraken 	• Prestatieafspraken 2017-2020 volgen proces en tijdlijn van de landelijke richtlijnen.³ • Afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie en landelijke speerpunten. • Prestatieafspraken zijn per thema concreet voor uitwerking in jaarschijven.	

De maatschappelijk behoefte aan huurwoningen is niet als doel benoemd. Dit doel fluctueert. In de Woonvisie 2012-2020 definieert de gemeente de kernvoorraad als het aantal woningen met een huur, waarvoor huurtoeslag mogelijk is. De omvang van de kernvoorraad bij de drie corporaties is totaal 4.182 woningen. Het beleidsdoel was de kernvoorraad in stand te houden. In het Programma Wonen 2018-2026 staat dat er 200 woningen bij moeten komen om de kernvoorraad op peil te houden. Er zijn op dat moment 4.500 huurwoningen bij de corporaties. Er is geen apart doel voor de kernvoorraad in aantal huurwoningen benoemd, maar er is aangegeven dat uitbreiding afhankelijk is van de wachttijd. In de prestatieafspraken staat dat als acceptabele wachttijd een actieve zoekperiode van maximaal 2 jaar wordt aangehouden.

³ Companen (2016). Handreiking Prestatieafspraken, Herziene versie. Samenwerken volgens de Woningwet 2015

2.3 Samenvatting scores op kernpunten van de uitvoering

Kernpunten uitvoering (zie hoofdstuk 4 Nota van Bevindingen)

De beoordeling van de uitvoering van het beleid heeft betrekking op de volgende vragen:

- Worden de doelen van de woonvisie m.b.t. prestatieafspraken gehaald?
- Worden de prestatieafspraken gehaald?

Er is geen evaluatie uitgevoerd van de Woonvisie 2012-2020, waardoor niet inzichtelijk is in hoeverre de doelen zijn behaald. De doelen hebben een plek gekregen in de prestatieafspraken met de corporaties. De doelen van de prestatieafspraken worden steeds per jaar concreter opgenomen in de jaarschijven.

Vanaf jaarschijf 2018 maken de woningcorporaties jaarlijks een overzicht op basis van de jaarschijf van wat is uitgevoerd en wat niet.

Bij de beoordeling van de doelen hebben we onderscheid gemaakt tussen:

- ✓ Procesdoel: een beschrijving van een bepaalde procedure of een actie die conform afspraak/beleid gevolgd moet worden;
- ✓ Inhoudelijk doel: de uiteindelijk gewenste situatie (het doel) van inzet beleid en uitvoering.

Tabel 2.2 geeft een samenvatting van de scores en kernpunten op het gebied van de uitvoering.

Tabel 2.2 Samenvattende scores en kernpunten: normen in relatie tot de uitvoering

Scores normen beleid	Sterke punten	Verbeter – en aandachtspunten
Resultaten woonvisie  	• De doelstellingen uit de woonvisies zijn verwerkt in de prestatieafspraken of jaarschijven. • Ook procesdoelen over samenwerking zijn hierin verwerkt. Deze procesdoelen zijn behaald.	• In 2020 is geconstateerd dat er op 1-1-2020 een tekort is van 83 huurwoningen t.o.v. het doel tot uitbreiding van 400 woningen tot en met 2030. (Eind 2018 was de informatie dat er een tekort was van 28 huurwoningen tot en met 2030.)
Resultaten prestatieafspraken  	• De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. • Er is een nauwe band met het sociaal domein (o.a. sociale werkgroep). • Woningcorporaties hebben de verbetering van het energielabel eind 2018 gehaald.	• De ambitie in prestatieafpraak 2013 was een kernvoorraad van 25%. Ultimo 2017 was dit 22,8% (4.290 woningen). • Nieuwbouw van huurwoningen ligt achter ten opzichte van het STEC-rapport. Er komen nieuwe plannen voor woningen voor 2030. • De inschrijftijd is toegenomen van 3,7 jaar in 2011 tot 7,6 jaar ultimo 2018. • De zoektijd is toegenomen van 0,9 jaar in 2011 tot 3,3 jaar in 2018. • Nog geen conclusie mogelijk over de realisatie van 21 woningen voor Beschermd Wonen.

De inschrijftijd wordt gemeten vanaf de datum waarop de woningzoekende zich heeft ingeschreven bij Woonmatch West-Friesland. Daarbij rekent RIGO de eventuele extra inschrijftijd die sommige woningzoekenden krijgen (bijvoorbeeld urgenten) niet mee.

De zoektijd wordt gemeten vanaf de datum waarop de woningzoekende voor het eerst op een woning heeft gereageerd bij Woonmatch West-Friesland.⁴

⁴ RIGO, 27 juni 2019. Woonruimteverdeling in West-Friesland. Analyse van wachttijden en zoekgedrag

2.4 Samenvatting scores op rollen van de raad

Kernpunten rollen van de raad (zie hoofdstuk 3 en 4 Nota van Bevindingen)

Bij de beoordeling van de rollen van de raad gaat het om de volgende vragen:

- Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?
- Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering en heeft de raad de mogelijkheid om bij te sturen?

Zoals in de Nota van Bevindingen uitgebreider is behandeld is de raad als volgt betrokken:

- In het raadsprogramma 2011-2014 heeft de raad gevraagd een woonvisie op te stellen. In dit programma zijn doelen geformuleerd. In mei 2011 heeft de raad kaders vastgesteld.
- De raad heeft de Woonvisie 2012-2020 vastgesteld op 22 november 2012 met inachtneming van twee amendementen (over krimp/vergrijzing en vestigingsgedrag arbeidsmigranten).
- Op 8 mei 2017 is er een themaraad geweest over de regionale woonvisie. Er is over vier dilemma's gediscussieerd. De raad heeft op 13 juli 2017 de regionale woonvisie vastgesteld.
- Op 22 februari 2018 heeft de raad het Programma Wonen 2018-2026 vastgesteld.
- De prestatieafspraken 2013 t/m 2016 en van 2017 t/m 2020 zijn niet (direct) naar de raad gegaan. De prestatieafspraken 2017 t/m 2020 zijn in september 2019 verstrekt.
- De raad heeft op 23 januari 2020 het 'Afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen' vastgesteld.

Zoals in de Nota van Bevindingen uitgebreider is behandeld is de raad als volgt geïnformeerd:

- Op 30 oktober 2018 is er een informatienota naar de raad gegaan over overzicht woningbehoefte met een schema potentiële locaties voor nieuwbouw huurwoningen.
- De raad heeft op 19 december 2019 ingestemd met het RIGO rapport 'Huisvesting van buitenlandse werknemers in Medemblik, een evaluatie van gemeentelijk beleid'.
- In de commissie Ruimte van 17 mei 2018 is de 'Verhuurrapportage gemeente Medemblik 2017' behandeld. Tijdens de commissie zijn ook vragen van commissieleden beantwoord.
- In de commissie Ruimte van 26 september 2019 is het voorgenomen toewijzingsbeleid van de woningcorporaties besproken.

De scores voor de rollen van de raad zijn samengevat in tabel 2.3.

Tabel 2.3 Samenvattende scores en kernpunten: normen in relatie tot rollen raad

Scores normen beleid	Sterke punten	Verbeter- en aandachtspunten
Betrokkenheid raad bij woonvisie en prestatieafspraken 	• De raad heeft specifieke kaders vastgesteld in de lokale woonvisie. • De raad is middels een commissie /meedenkgroep betrokken bij de opstelling van Programma Wonen. • De raad is geïnformeerd over nieuwbouwplannen voor huurwoningen.	• Wettelijk is het vaststellen van de prestatieafspraken een bevoegdheid van het college. Dit is niet conform de Handreiking Prestatieafspraken. Directe beschikbaarheid van de prestatieafspraken voor de raad is belangrijk voor de maatschappelijke verankering.
Resultaten: betrokkenheid / bijsturing door de raad 	• De raad heeft informatienota's ontvangen over onderdelen van de woonvisie 2012-2020. Vooral over de tekorten. • Mede op basis van raadvragen zijn er diverse onderzoeken (arbeidsmigranten, verhuurrapportage, RIGO woonruimteverdeling) uitgevoerd. • Er is een nieuw woonruimteverdeelmiddel gekomen m.i.v. 2020.	• Behalen van de doelen van de Woonvisie 2012-2020 is niet geëvalueerd en ook voor het Programma Wonen 2018-2026 is geen evaluatie afgesproken. • De gemeente gebruik het STEC-rapport (juli 2017) als kompas. Er zijn geen actuelere gegevens over de voorraad huurwoningen in relatie tot de kernvoorraad (benodigd voor lage inkomens). Dit maakt gerichte bijsturing lastig.

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Hoofdconclusies

De twee hoofdconclusies zijn:

Hoofdconclusie A - Doeltreffendheid: *Procesdoelen en inhoudelijke doelen van prestatieafspraken sluiten aan op de Woonvisie 2012-2020 en het Programma Wonen 2018 - 2026. Aandachtspunt is de realisatie van de kernvoorraad.*

Procesdoelen. De 'organisatie en samenwerkingsafspraken' zoals als apart thema is uitgewerkt in de prestatieafspraken, hebben tot diverse concrete resultaten geleid. Deze dragen bij aan de doelen van de lokale Woonvisie 2012-2020 en het Programma Wonen 2018-2026.

Inhoudelijke doelen. De lokale woonvisies bevatten duidelijke doelen op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, maatschappelijke opgave en inzet in kernen. De prestatieafspraken zijn per thema concreet uitgewerkt in de jaarschijven. De doelen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn deels gehaald. Via het STEC-rapport is een indicatief doel bepaald voor 400 te realiseren huurwoningen tot 2030. Per 1 januari 2020 is het tekort ten opzichte van de plannen tot 2030 nog 83 woningen, echter zonder rekening te houden met sloop of verkoop. Een belangrijk aandachtspunt is dat in de lokale woonvisies geen direct doel is bepaald voor het maatschappelijk gewenste aantal huurwoningen als basis voor de kernvoorraad. De afgelopen jaren zijn inschrijftijden en zoektijden opgelopen tot respectievelijk 7,6 jaar en 3,3 jaar ultimo 2018. In het Programma Wonen is wel genoemd dat wachtlijsten gevolgd worden, maar is geen beleidsmatig doel voor de maximale wachttijd benoemd. In de prestatieafspraken staat dat 2 jaar wachttijd acceptabel is. Inschrijftijd en zoektijd zijn niet apart genoemd. Inmiddels is wel de woonruimteverdeling per 1 januari 2020 aangepast.

De doeltreffendheid voor de onderdelen kernvoorraad en wachttijd (vertaald naar inschrijftijd en zoektijd)) kan - door het ontbreken van gestelde doelen - niet worden vastgesteld of gecontroleerd.

Hoofdconclusie B - Rolinvulling van de raad: *De raad heeft zijn drie rollen in grote lijn over de hele periode actief ingevuld. Wel zijn er essentiële aandachtspunten die van belang zijn voor kaderstelling en controle en maatschappelijke verankering.*

Kaderstelling. De aandachtspunten liggen vooral op het gebied van de duidelijkheid van kaders op het gebied van de kernvoorraad en wachttijden voor het doel beschikbaarheid (zie onderdeel A).

Volksvertegenwoordiging. De raad heeft zelf een actieve rol gehad door te discussiëren over regionale woonvisie en via een meedenkgroep betrokken te zijn bij het Programma Wonen. Aandachtspunt is de maatschappelijke verankering. De directe beschikbaarheid en zicht op de prestatieafspraken is voor de raad van belang.

Controle. De raad krijgt en vraagt ook zelf om informatie. Echter een structurele evaluatie van de Woonvisie 2012-2020 heeft niet plaatsgevonden. Ook is er geen afspraak voor een evaluatie van het Programma Wonen 2018-2026. De raad stuurt op basis van bepaalde onderzoeken op (belangrijke) onderdelen bij, maar controle op de essentie van de beschikbaarheid van woningen vanuit maatschappelijke behoefte is door het ontbreken van dit kader en deze informatie niet goed mogelijk. Hoe stelt de raad vast dat er een afgesproken aantal huurwoningen beschikbaar is? Wat is voldoende voor woningzoekenden in Medemblik?

3.2 Onderbouwing hoofdconclusies met deelconclusies en waarnemingen

Hoofdconclusie A - Doeltreffendheid

De doeltreffendheid van het beleid is in beeld gebracht aan de hand van de verantwoordingsstukken. Er is gekeken naar de procesdoelen en inhoudelijke doelen.

Deelconclusies:

1. Procesdoelen woonbeleid / woonvisie (§2.3): De procesdoelen van de lokale Woonvisie 2012-2020 zijn -behalve evaluatie -gehaald. De procesdoelen van het Programma Wonen 2018-2026 zijn duidelijk in thema's en activiteiten vertaald en worden zo uitgevoerd.
2. Inhoudelijke doelen woonbeleid / woonvisie (§2.3): Het inhoudelijk indicatief doel van te bouwen sociale huurwoningen is voor een groot gedeelte gehaald, maar de betekenis voor de kernvoorraad is niet concreet bepaald (en is daarom bij controle niet goed in beeld).
3. Evaluatie van prestatieafspraken (§2.3): Twee maal per jaar is er bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken en de jaarschijven. Dit proces is de afgelopen jaren verbeterd en ontwikkelt zich nog. Hierdoor zijn de afspraken beter te volgen (en te controleren).

Toelichting met waarnemingen

1. Uit de prestatieafspraken 2017 t/m 2020 blijken concrete afspraken voor de overlegstructuur, de samenwerking bij onderzoek en beleid, de looptijd/evaluatie en actualisering van afspraken, de werkwijze van de jaarschijven en voor bijzondere omstandigheden (geschillen).
2. Het doel uit de lokale Woonvisie 2012-2020 was de kernvoorraad in stand te houden. In de jaarschijf 2013 is daarbij de ambitie geformuleerd van 25% van het totaal aantal woningen. Eind 2017 was het aantal huurwoningen bij de drie corporaties 4.290 woningen (22,8% van totaal aantal). Na de woonvisie is de stap gemaakt (via het STEC-rapport) naar een aantal van 400 te bouwen huurwoningen voor 2030. Dit is vervolgens als indicatief – maar geen hard- doel gaan fungeren. Voor de realisatie tot en met 2020 was er een tekort van 37 woningen voor de eerste 200 woningen. Per 1 januari 2020 is op basis van een intern overzicht bepaald dat ten opzichte van de tweede 200 nog te realiseren woningen, er een nieuwbouwtekort is van 46 huurwoningen. Het totaal tekort komt hiermee op 83 woningen tot en met 2030. Een terugkoppeling naar wat dit betekent voor de kernvoorraad (in aantal huurwoningen of in percentage van de ambitie) is niet gemaakt. In de Prestatieafspraken 2017 t/m 2020 staat dat de omvang van de woningvoorraad 4.301 huurwoningen is bij de drie corporaties (november 2016). Hierbij heeft alleen de grootste corporatie de visie om haar aantal uit te breiden. In de woonvisie 2018-2026 (februari 2018) staat dat er op dat moment 4.500 huurwoningen bij de corporaties zijn. In de jaarschijven 2018, 2019, 2020 is de omvang van het aantal huurwoningen niet meer genoemd. Er zijn wel afspraken over nieuwbouw, sloop en verkoop. Vanuit deze afspraken is het niet eenvoudig om vanuit de nieuwbouw-, sloop- en verkoop aantallen van woningen het toekomstig totaal aantal huurwoningen te bepalen. Zicht op de beschikbare sociale huurwoningen ten opzichte van de prognose benodigde kernvoorraad gebaseerd op maatschappelijke behoefte is nu niet aanwezig.
3. Vanaf de jaarschijf 2018 stellen de wooncorporaties notities op waarin zij de nakoming van de specifieke afspraken per jaarschijf vaststellen. Dit wordt vervolgens weer besproken in het bestuurlijk overleg. In het najaar van 2019 is een ambtelijk vooroverleg ingevoerd om de voortgang van actiepunten beter te bewaken. Dit is in ontwikkeling.

Hoofdconclusie B - Rolinvulling van de raad

Met betrekking tot de rolinvulling door de raad is in dit onderzoek gekeken naar:

- de kaderstellende en volksvertegenwoordigende rol bij de totstandkoming van woonvisie en prestatieafspraken (zie § 2.2);
- de controlerende rol, gekoppeld aan de informatievoorziening, bij de uitvoering (zie §2.4).

Deelconclusies:

1. Totstandkoming beleid , o.a. Programma Wonen (§2.2 en §2.4) - kaderstelling:
De raad heeft diverse kaders gesteld voor de lokale woonvisies. De totstandkoming van het Programma Wonen 2018-2026 voldoet aan de gestelde normen en de raad is actief betrokken geweest bij de totstandkoming.
2. Totstandkoming beleid , o.a. Programma Wonen (§2.2 en §2.4) – volksvertegenwoordiging:
Stakeholders zijn betrokken bij de opstelling van het Programma wonen. Uit de lokale woonvisies voortvloeiende prestatieafspraken zijn niet (of later) naar de raad gegaan. Dit is wel van belang voor maatschappelijke verankering.
3. Informatiestromen en onderzoeken (§2.2 en § 2.4) - controlerende rol:
Vooral op basis van vragen van raadsleden zijn er bespreknotities opgesteld en onderzoeken uitgevoerd. Deze informatiestromen richting de raad zijn grotendeels adequaat voor aanvullend beleid of kaderstelling. Een totaal evaluatie voor Programma Wonen is nog niet afgesproken voor de controlerende rol van de raad.

Toelichting met waarnemingen:

1. De raad had als algemeen kader voor (koop- en huur-) woningen meegegeven om te bouwen voor eigen behoefte +20% (Woonvisie 2012-2020) of voor extra woningbouw (Programma Wonen). In het Programma Wonen waren er specifieke kaders van de raad. Er was aandacht voor o.a. extra woningbouwcontingent, nieuwbouw in alle kernen, particulier initiatief, duurzaamheid, experiment, minder voorschriften en mantelzorgwoningen. Zoals genoemd (zie hoofdconclusie A punt 2) was er geen kader voor de totale kernvoorraad huurwoningen.
2. Het Programma Wonen en de prestatieafspraken zijn grotendeels in lijn met de Handreiking Prestatieafspraken tot stand gekomen. Aandachtspunt is dat in deze handreiking staat dat prestatieafspraken naar de raad horen te gaan, vanuit het doel van maatschappelijke verankering. Dat is niet gebeurd, omdat de gemeente alleen uitgegaan is van de Woningwet. Hierin is bepaald dat het opstellen van de prestatieafspraken een collegebevoegdheid is.
3. Van de Woonvisie 2012-2020 is geen totaalevaluatie opgesteld om de doelen te controleren. In 2018 is er naar aanleiding van commissievragen een Verhuurrapportage opgesteld over woningvoorraad en wachttijden. In 2019 is het toewijzingsbeleid van corporaties besproken. Op grond hiervan is de woonruimteverdeling per 1 januari 2020 aangepast. Begin 2020 heeft de raad het 'Afwegingskader voor woningbouw in kleine kernen' vastgesteld, met als doel een versnelling van de woningbouw voor koopwoningen. De verwachting is dat er in 2020 nog beleid komt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. In het Programma Wonen of het bijbehorend raadsvoorstel is geen afspraak gemaakt voor een totaal evaluatie. Uit een ambtelijk interview is gebleken dat er mogelijk wel een totaal overzicht ten aanzien van nieuwbouw koop- en huurwoningen (als onderdeel deel van het totaal Programma Wonen) naar de raad komt als er een herijking van de woonvisie plaatsvindt.

3.3 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Stel concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden.

- **College:** Leg zichtbaarder een relatie tussen nieuwbouwplannen en ambitie voor de kernvoorraad huurwoningen. Leg juist over het behalen van deze inhoudelijke doelstellingen (kernvoorraad en wachttijden, uitgedrukt als inschrijftijd en/of zoektijd) verantwoording af. Concretiseer op deze punten de woonvisie en de prestatieafspraken.
- **Raad:** Stel concrete controleerbare kaders voor de beschikbaarheid van huurwoningen. Richt de controle juist ook op deze doelen om zo nodig concreet bij te sturen. Kijk hierbij zowel naar de rol van de gemeente en de realisatie per corporatie.

Toelichting:

De kaderstelling (en controle) is nu vooral gericht op diverse onderdelen/doelgroepen (jongeren, particulier initiatief, huisvesting buitenlandse werknemers, zorg/ouderen), maar minder op beschikbaarheid voor de hele doelgroep: woningen waarvoor een huurtoeslag mogelijk is (kernvoorraad). In de kaders (en in de controle) ontbreekt de relatie tussen de beschikbare en gewenste kernvoorraad bij de prognose van toename van (huur-)huishoudens. En hoe dit is onderverdeeld naar behaalde en te behalen resultaten (nieuwbouw, verkoop, sloop) van de corporaties. Maak de bijdrage van jaarlijkse uitvoering en resultaten aan de langere termijn doelen inzichtelijker voor de raad. Dan is dit makkelijker controleerbaar voor de raad en komt de raad beter in positie om zo nodig in totaliteit bij te sturen. Voor de rol van de gemeente kan het daarbij ook gaan om beschikbaarheid van bouwgronden en voortgang van bestemmingsplannen. Zie verder paragraaf 4.3 van de Nota van Bevindingen.

Aanbeveling 2: Evalueer structureel en doe dat op totaalniveau, waarbij maatschappelijke verankering een belangrijker plaats krijgt. Dit versterkt de controle en belangrijker het vergroot de volksvertegenwoordigende rol.

- **College:** Zorg dat de raad direct inzicht krijgt in nieuw af te sluiten prestatieafspraken. Gebruik de ontwikkeling van voortgang op actiepunten om te komen tot een jaarlijkse evaluatie van voortgang naar de raad. Gebruik dit voor structurele evaluatie van het Programma Wonen.
- **Raad:** Vraag vooraf om de prestatieafspraken. Richt de controle meer op het totaal van ambities/doelen gebaseerd op het oorspronkelijke Programma Wonen. Spreek hiervoor een vast evaluatiemoment met het college af.

Toelichting:

De afgelopen jaren zijn er vele vragen om informatie door de raad gesteld of onderwerpen via bespreknotities aan de orde gesteld. Gelijktijdig zijn er geen structurele evaluaties geweest of afgesproken voor de toekomst. De raad wordt veelal op onderdelen geïnformeerd en vervolgens wordt er op dat moment bijgestuurd. Momenteel wordt er ambtelijk aan gewerkt om de voortgang van acties met woningcorporaties te verbeteren. Dan is het nog een kleine stap naar een jaarlijkse evaluatie van de voortgang van alle afspraken. Dit overzicht ondersteunt het college en kan bijvoorbeeld via een informatienota jaarlijks aan de raad gestuurd worden. Zo ontstaat er een vanzelfsprekend ritme van mogelijke bijsturing. Als de raad al goed op de hoogte is van de prestatieafspraken, past deze informatienota hierbij. De landelijke Handreiking Prestatieafspraken, die zich toespitst op maatschappelijke verankering, zegt hierover: "Doorgaans vindt vaststelling van prestatieafspraken plaats in het college en gaan ze ter informatie naar de raad." De vaststelling blijft conform de Woningwet een bevoegdheid van het college, de raad is hier dan wel over geïnformeerd.

4 Bestuurlijk wederhoor en nawoord RKC

Rekenkamercommissie Medemblik - Opmeer

Postbus 45

1645 ZG WOGNUM

Uw kenmerk

Uw brief van 30 april 2020

Zaaknummer Z-20-096717

Documentnummer DOC-20-254911

Bijlage(n) 0

Telefoonnummer 0229 856000

Verzonden

Behandelend ambtenaar Leon Elsten

Onderwerp Bestuurlijke Nota RKC prestatieafspraken

Geachte heer, mevrouw,

U heeft onderzoek gedaan naar de doeltreffendheid van de prestatieafspraken die wij maken met de woningcorporaties in onze gemeente. Boodschap is de raad beter in positie te brengen. Hiervoor doet u twee aanbevelingen.

1. Stel concrete doelen voor kernvoorraad en wachttijden.
2. Evalueer structureel en doe dat op totaalniveau.

Onze reactie hierop: wij zijn graag bereid de raad meer te betrekken. Het is een aanvulling op de woningwet, die de gemeenteraad geen expliciete rol toekent bij de prestatieafspraken. We nemen uw advies dus over. Kanttekening hierbij: we hebben een kleine formatie, er is geen ruimte voor extra werklast. Daarom kiezen we voor een eenvoudige invulling.

Hieronder gaan wij in op uw aanbevelingen. We doen dat in perspectief van de status die prestatieafspraken hebben in de woningwet. Prestatieafspraken zijn afspraken tussen gelijkwaardige partijen. De gemeente kan dus niet iets voorschrijven of opleggen aan de corporaties. De opzet is dat we samen oplossingen realiseren.

Aanbeveling 1: kernvoorraad en wachttijden.

De kernvoorraad definiëren wij als woningen waarvoor huurtoeslag mogelijk is. De benodigde omvang is niet met een eenvoudige rekensom te bepalen. Daarom hebben we adviesbureau STEC gevraagd de behoefte te objectiveren. De uitkomst staat in het programma wonen (400 nieuwe huurwoningen tot 2030; hiervan 200 tussen 2017 - 2020 en 200 tussen 2020 - 2030). Gevoegd bij de uitgangssituatie van 4.500 (zie programma wonen, pag. 4) komt de benodigde kernvoorraad dan op 4.700 (in 2020) resp. 4.900 woningen (in 2030). Terecht geeft u aan dat toename van de kernvoorraad wordt bepaald door de netto aanwas: het saldo van nieuwbouw en onttrekkingen door sloop en verkoop.

De behoefte aan huurwoningen kan fluctueren in de tijd. Met een onderzoek als dat van STEC ontstaat stabiliteit voor een aantal jaren. We willen zo'n onderzoek periodiek herhalen. Een cyclus van 5 jaar is een goede basis. Het nieuwe onderzoek is dan in 2022. De oplopende wachttijden zijn een signaal voor de krapte en krijgen een plaats in het onderzoek. Het is goed daarbij te kijken naar de zoektijd van actief woningzoekenden en niet naar de inschrijfduur. Daar zit verschil in, omdat

RKC Medemblik – Opmeer

mensen zich ook inschrijven uit voorzorg. Het nieuwe onderzoek biedt een handvat om bij te sturen, indien nodig.

Evaluatie.

De prestatieafspraken stellen we voortaan beschikbaar voor de raad. Als een jaar voorbij is evalueren we samen met de corporaties. Dat doen we met een “terugblik in één oogopslag”. Die laat zien welke punten zijn gerealiseerd en welke niet. Ook dit document komt voor de raad beschikbaar. Desgewenst geven corporaties aanvullend een toelichting in de commissie. Op die manier krijgt de raad goed zicht op de voortgang. Zo nodig kan de raad ook bijsturen.

Wat doen we nog meer?

Vorig jaar heeft de raad in een motie aangegeven dat jongeren (23 - 30 jaar) sneller een woning moeten krijgen. Dat punt heeft vervolgens een plek gekregen in de jaarschijf. Die manier van werken, waarbij de raad ons vooraf punten meegeeft voor het nieuwe jaar, willen wij als vast onderdeel opnemen in de jaarcyclus. De raad staat dan aan het begin van het proces. We beginnen er dit jaar mee, dus voor de jaarschijf 2021.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Medemblik,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Zwaan

F.R. Streng

⁵ De bestuurlijke reactie is ontvangen op 19 mei 2020. De brief is niet ondertekend. Door thuiswerken i.v.m. corona-maatregelen was dat niet mogelijk.

Nawoord RKC

De RKC vindt het een goede zaak dat het college bereid is de raad meer te betrekken en dat het college de aanbevelingen (het advies) dus overneemt.

In de Woningwet staat dat de raad de woonvisie vaststelt. Naast de verplichte Woningwet is ook de Handreiking Prestatieafspraken van belang. De Handreiking Prestatieafspraken (van ministerie BZK, VNG en Woonbond) benadrukt dat samenwerking en gelijkwaardigheid belangrijke uitgangspunten zijn. Deze handreiking, een duidelijke en landelijk gevolgde leidraad, gaat over de maatschappelijke verankering van het beleid. Specifiek staat in deze handreiking een aantal elementen over de betrokkenheid van de raad. De belangrijkste zijn:

- "Door het dualisme hebben corporaties en huurdersorganisatie doorgaans te maken met de wethouder, maar worden besluiten genomen door de gemeenteraad. "
- "De betrokkenheid van raadsleden is te organiseren door hen aanwezig te laten zijn op momenten waarbij belanghebbenden aanwezig zijn, bijvoorbeeld bij themadiscussies." Dit biedt raadsleden de mogelijkheid om hun standpunten kenbaar te maken, hen mee te nemen in de achtergronden bij beleidskeuzes en te laten kiezen uit een aantal strategische richtingen.
- "Doorgaans vindt vaststelling van prestatieafspraken plaats in het college en gaan ze ter informatie naar de raad."

Wat betreft de kanttkening die het college maakt, adviseren we de raad en het college een door hen gewenste balans te vinden tussen benodigde formatie (budget) en gewenste invulling.

Hieronder gaan we in op de bestuurlijke reactie per aanbeveling. De opzet dat gelijkwaardige partijen samen oplossingen realiseren is een goed uitgangspunt. We verwijzen hiervoor naar de eerste alinea van hoofdstuk 1.

Aanbeveling 1: kernvoorraad en wachttijden.

De gebruikte definitie door de gemeente (woningen waarvoor huurtoeslag mogelijk is) gaat uit van het aanbod van woningen. In onze aanbeveling noemen we dit de beschikbare kernvoorraad. De gewenste/ benodigde kernvoorraad gaat uit van de vraag naar woningen en is bepalend voor de doelstelling van voldoende en betaalbare woningen. Het is dus belangrijk voor de gewenste/benodigde kernvoorraad doelen te stellen (en te controleren op realisatie), ondanks dat deze fluctueert en niet eenvoudig objectief is vast te stellen. Verder is de aanbeveling om doelen te bepalen over de wachttijden. Het gaat dan om inschrijftijd en zoektijd (beide zijn de afgelopen jaren toegenomen). Indien de gewenste kernvoorraad met een basis van vijf jaar vastgesteld wordt, zijn dit belangrijke signalen om beleid tussentijds bij te kunnen stellen. Het is zinvol de jaarlijkse stand van de inschrijftijd en zoektijd op basis van Woonmatchcijfers te beoordelen. Voor de verschillen in inschrijftijd en zoektijd verwijzen wij naar hoofdconclusie A en de toelichting op aanbeveling 1 en naar paragraaf 4.3 van de Nota van Bevindingen (deel 2 van het Rapport).

RKC Medemblik – Opmeer

Aanbeveling 2: evaluatie.

In de bestuurlijke reactie geeft het college de wijze van invulling van de aanbeveling weer. Deze invulling spreekt de RKC aan. Als aanvulling hierop is het belangrijk dat niet alleen een terugblik wordt gegeven, maar juist ook – en dat zal zo bedoeld zijn - een vooruitblik. Dit kan ook een plek krijgen in de aanvullende toelichting van de corporaties in de commissie. Zo kan de raad met de geformuleerde doelen op kernvoorraad, inschrijftijd en zoektijd gericht bijsturen.

Wat doen we nog meer?

Het college geeft aan dat in 2019 een motie is aangenomen dat jongeren sneller een woning moeten krijgen. Wij verwijzen hiervoor naar de toelichting op blz. 24 in deel 2 van het Rapport (Nota van Bevindingen). De manier van werken waarbij de raad het college vooraf punten meegeeft, ligt in lijn met de Handreiking Prestatieafspraken (zie ook de vorige bladzijde). Zo staat de raad aan het begin van het proces. En door goed te evalueren ook aan het einde van het proces.