

DATUM 22-01-2022

PROJECTNUMMER 1042.101

OPDRACHTGEVER Rekenkamercommissie Gooise Meren

Aanzet tot aanbevelingen n.a.v. onderzoek effectiviteit woonbeleid

Opgaven voor het woonbeleid in de komende jaren

De uitvoering van de Woonvisie is vrijwel over de gehele linie ingezet. Toch verloopt met name op het punt van de uitbreiding van de woningvoorraad de uitvoering (vooralsnog) trager dan voorgenomen. Dat geldt daarmee ook voor het ophogen van het aantal en aandeel betaalbare woningen in de gemeente. De effectiviteit van het beleid schiet op dat punt dus nog tekort.

De gemeente heeft een aanzienlijke woonopgave voor de komende periode, waarin tevens een achterstand ingehaald zal moeten worden. Een effectief beleid zal vooral bepaald kunnen worden door de volgende factoren:

- Woningbouw
- Een vermindering van de eenzijdigheid van de woningvoorraad
- De versterking van gemeentelijke sturing
- De versterking van de relaties met de regio en andere relevante beleidsterreinen binnen de gemeente.

Aanzet tot aanbevelingen

Op basis van de uitgevoerde analyses en gevoerde gesprekken zijn de volgende zaken voor de komende jaren aan te bevelen:

Woningbouw en differentiatie

- Op locatie De Krijgsman wordt een zeer groot deel van de nieuwbouwproductie gerealiseerd. Het is niet mogelijk om nog iets aan deze plannen te veranderen (qua aantallen, prijsklasse of verhuur) of om de bouw ervan tegen te houden. Daardoor is de gemeente niet in staat om het regionaal afgesproken percentage sociale huur (25%) en aandeel betaalbare bouw (1/3) te realiseren. Op de overige locaties is dit namelijk niet op een aanvaardbare en haalbare manier te compenseren¹. Om in de toekomst ook lage- en middeninkomens voldoende woonmogelijkheden te bieden, is het echter van groot belang dat er betaalbare huur- en koopwoningen aan de gemeente toegevoegd worden. **Het is daarom zaak om op de overige locaties zoveel mogelijk compensatie te behalen en niet rigide vast te houden aan het 1/3 deel**

¹ "Echter, dit te compenseren is geen reële ambitie, omdat dit zou betekenen dat vrijwel alle andere bouwprojecten een onrealistisch percentage sociale huur zouden moeten gaan bevatten." Woonvisie Gooise Meren, 2017-2025, p.25

betaalbare bouw. Bij een mogelijke update van de woonvisie is het aan te bevelen om te bezien of hier met argumenten beweging in te krijgen is.

- De primaire functie van de **doelgroepenverordening** is het realiseren van voldoende aanbod van betaalbare woningen in de nieuwbouw en het betaalbaar houden daarvan. Vanuit de Woonvisie is de voorgenomen **inzet hiervan in 2022 van groot belang**. Zowel ten behoeve van nieuwbouw als van doorstroming kan dit instrument dan worden ingezet. Het is dan ook zaak dat die verordening er dan ook daadwerkelijk komt, dan wel wordt geïncorporeerd in het Omgevingsplan zodra dat op basis van de Omgevingswet is gerealiseerd.
- Ook voor het op langere termijn betaalbaar houden van koopwoningen, kan de toepassing van een doelgroepenverordening de eenzijdigheid van de woningvoorraad in Gooise Meren verminderen.
- Doorgaans kan de wat oudere en goedkope corporatievoorraad in een segment voorzien dat in nieuwbouw lastiger te realiseren is: de goedkope koop. Maak daarom **met corporaties afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen** en de inzet van **koopconstructies**. Waak er echter voor dat de verkoop van sociale huur **niet ten koste gaat van de sociale huurvoorraad in de gemeente**, door dit bijvoorbeeld te compenseren met meer nieuwbouw (=argument voor hogere eis sociale huur bij nieuwbouw).
- De huidige prijsgrenzen voor goedkope- en betaalbare koopwoningen zoals opgenomen in de Woonvisie lijken in de huidige markt niet geheel realistisch. Door bijvoorbeeld de gestegen bouwkosten is het vandaag de dag (haast) niet meer mogelijk een woning <€200.000 op te leveren. Herzien/indexeer daarom (regionaal) de prijsgrenzen voor goedkope- en betaalbare koop uit woonvisie (en samenhangende verordeningen).

Concretiseren van huidige zachte plannen

- In totaal zijn er plannen voor ruim 2.500 nieuwe woningen in de gemeente bekend. Ongeveer de helft van de plannen heeft een zachte planstatus. Dit betekent dat het nog (zeer) onzeker is of deze plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Op dit moment zijn er concrete/harde plannen voor het toevoegen van slechts 60 sociale huurwoningen. Zet als gemeente de komende jaren in op het concretiseren van de bestaande plannen. De **focus** zou hierbij moeten liggen op plannen voor **sociale huurwoningen**.
- Bij plannen waarvan de invulling nog (deels) onbekend is, zou het ten behoeve van differentiatie in de woningvoorraad **gewenst zijn om plannen zoveel mogelijk bij te sturen op het toevoegen van goedkope en betaalbare koopwoningen**.

Tijdig beschikbaar krijgen van nieuwe locaties (incl. transformatielocaties)

- Het wegwerken van de achterstand en het versnellen van de productie vergt het voldoende en tijdig ontwikkelen van nieuwe locaties. Daartoe is een **efficiënte en effectieve inzet van de opgerichte taskforce** van groot belang.
- Uit de gesprekken bleek dat er in Gooise Meren weinig geschikte nieuwe locaties beschikbaar zijn. Uitleglocaties zijn er amper doordat de gemeente omsloten wordt door natuurgebieden. De bouw van nieuwe woningen zal hierdoor dus grotendeels binnenstedelijk moeten worden opgevangen. In dit kader zou **stapeling van woningbouw** tot **efficiënter ruimtegebruik** kunnen leiden en daarmee ook **efficiënter woonbeleid**. Overweeg daarom op centrale locaties in te zetten op gestapelde bouw (appartementen), uiteraard zonder het karakter van de kernen onaanvaardbaar geweld aan te doen
- Belangen van woningzoekenden en huidige bewoners kunnen strijdig zijn. In tegenstelling tot huidige bewoners, participeren woningzoekenden niet tijdens het inspraakproces. In de

interviews is aan de orde geweest dat corporaties zich genoodzaakt zien om tijdens het inspraakproces op te komen voor de belangen van woningzoekenden. Deze belangentegenstelling heeft in sommige situaties tot vertraging of zelfs totale annulering van de woningbouw geleid.

Zet daarom als gemeente het **vroegtijdig betrekken van buurtbewoners** voort. Dit is nodig om geen vermijdbare tegenslagen in de ontwikkeling van nieuwe woningen te moeten incasseren.

Strategische inzet op doorstroming

- Zet in het bouwprogramma zoveel mogelijk in op **woonwensen van ouderen**: voeg naast appartementen ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen toe (zoals **patiobungalows**).
- Op dit moment zijn er geen formele instrumenten om sturing aan het realiseren van doelgerichte doorstroming te kunnen geven. Zo is een doelgroepenverordening (die de gemeente in 2022 wil instellen) niet van toepassing op via doorstroming vrijkomende woningen, maar alleen op nieuwbouw. De bestaande doorstroommakelaars hebben derhalve een belangrijke taak.
- Het huidige kabinet is wel voornemens om gemeenten de mogelijkheid te bieden eigen inwoners voorrang te geven bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Op dit moment ligt een wijziging van de Huisvestingswet ter consultatie voor. Met deze wijziging zouden gemeenten 30 procent van hun nieuwbouwwoningen tot €355.000 (NHG-grens per 1-1-2022) kunnen toewijzen aan eigen inwoners. Het gaat dan om mensen met een „economische of maatschappelijke binding” met de gemeente. Het is echter onzeker of deze mogelijkheid er daadwerkelijk komt. Het instellen van een voorrangsregeling is altijd omstreden geweest, omdat het ingaat tegen het grondrecht op vrije vestiging. Mocht deze mogelijkheid er straks komen, onderzoek dan de toepassing en mogelijke voor- en nadelen hiervan voor Gooise Meren.

Vergroten kansen woningzoekenden sociale huur

- Het is een landelijk gegeven dat het aandeel directe toewijzingen in de sociale huursector sterk toeneemt. Directe toewijzingen gaan buiten het de reguliere woningtoewijzing om, waardoor er minder woningen voor de reguliere woningzoekenden beschikbaar komen. Uit de interviews blijkt dat ook in Gooise Meren het geval te zijn. Dit heeft gevolgen voor de slaagkansen van regulier woningzoekenden. Het is aan te raden om (in samenwerking met Woningnet/de regio) de **effecten van de directe toewijzingen op de slaagkansen van regulier woningzoekenden** nader in beeld te brengen. Als vervolgens blijkt dat bijsturing gewenst is, kan dit als argument worden meegenomen om het **aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen** verder te **verhogen**.
- In Gooise Meren worden nogal wat woningen door particuliere verhuurders verhuurd tegen een sociale huurprijs. De regelgeving vanuit de Huisvestingswet en -verordening zijn hierop echter niet van toepassing, waardoor particuliere verhuurders niet hoeven bij te dragen aan de opvang van diverse aandachtsgroepen. Wanneer nieuwe sociale huurwoningen enkel door woningcorporaties worden ontwikkeld of afgenomen, wordt het gereguleerde aanbod van sociale huurwoningen verruimd. In interviews is dit als wenselijk genoemd. Sommige gemeenten gebruiken hun doelgroepenverordening om hierop te sturen. Naast het aanwijzen van woningcategorieën, prijsgrenzen en een instandhoudingstermijn, wordt dan ook opgenomen dat sociale huurwoningen (bij nieuwbouw) afgenomen dienen te worden door toegelaten instellingen (woningcorporaties). **Onderzoek de mogelijkheden** om dit in de nieuwe **doelgroepenverordening op te nemen**, maar breng wel goed de mogelijke voordelen en risico's in beeld.

Monitoring

- Regelmatige monitoring van de uitvoering van de Woonvisie is een belangrijk sturingsinstrument. Dit wordt tot nu toe alleen ingezet bij de productieafspraken met de woningcorporaties. Een **breder en structurele monitoring** van de uitvoering van de woonvisie kan de stuurkracht vergroten en is daarom aan te bevelen.

Vergroting ambtelijke ondersteuning

- In de interviews is herhaaldelijk benoemd dat voldoende ambtelijke ondersteuning een belangrijke rem is op een effectieve uitvoering van het woonbeleid. Daarmee doelt men zeker niet op de kwaliteit van die ondersteuning, maar simpel op het feit dat het de gemeente niet lukt om voldoende personeel aan te trekken (en te behouden). Op sterkte brengen van de ondersteuning is derhalve een belangrijke uitdaging. Een sterkere sturing (bijvoorbeeld voor het invoeren van nieuwe regelgeving) vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit. Zonder capaciteit kunnen beleidsontwikkeling en monitoring niet (adequaat) worden uitgevoerd en kunnen verordeningen niet worden gehandhaafd. Kansen liggen mogelijk bij het zoeken van **regionale samenwerking**, want ook in de andere regiogemeenten vormt het ontbreken van ambtelijke ondersteuning een grote uitdaging, zo blijkt uit de gesprekken. Ondersteun elkaar en zoek de ambtelijke capaciteit zoveel mogelijk regionaal, bijvoorbeeld door **gezamenlijk onderzoeken** op te pakken of **verordeningen uit te werken**.

Uitwisseling verwante beleidssectoren

- De Woonvisie formuleert doelstellingen over verwante terreinen als wonen en zorg, opvang kwetsbare van mensen, buurtgerichte aanpak en duurzaamheid. De beleidsuitwerking vindt vaak onder andere portefeuilles of -onderdelen plaats, zoals het Beleidsplan Wonen en Zorg (Woonzorgvisie) dat nu in ontwikkeling is. Dat geldt ook voor het duurzaamheidsbeleid dat onder een andere portefeuillehouder valt (Barbara Boudewijnse). Het woonbeleid is daarbij in beginsel volgend, uiteraard met uitzondering van de afspraken met de corporaties over verduurzaming. Zorg voor een **tijdige uitwisseling** tussen alle beleidssectoren, bijvoorbeeld door **periodiek een integraal overleg** te organiseren. Dit kan niet alleen de effectiviteit van het woonbeleid versterken, maar past ook helemaal binnen de lijn van de nieuwe omgevingswet die (naar verwachting) per 1 juli 2022 in werking zal treden.

Betrekken van marktpartijen en inwoners bij beleidsvorming

- Het pro-actief **betrekken van stakeholders / marktpartijen** bij woonvisie- en ander beleidstrajecten, ten einde alle stakeholders een gelijkwaardige startpositie te geven, kan het draagvlak en de effectiviteit van het beleid vergroten. Inwoners zijn per definitie continu betrokken bij het wel en wee van het wonen in de gemeente. Verder is voor veel marktpartijen zoals makelaars en ontwikkelaars Gooise Meren hun dagelijkse werkgebied. Ze kennen de gemeente goed, en spreken bovendien dagelijks met mensen die in de gemeente (willen gaan) wonen. Marktpartijen beschikken daarmee over specialistische kennis die binnen de gemeente niet altijd aanwezig is. Benut als gemeente de betrokkenheid van de eigen inwoners en de kennis van marktpartijen door hen vroegtijdig input te laten leveren. Het creëren van een 'woontafel' kan daartoe een geschikt instrument zijn.