

Bestuurlijke reactie op de nota van bevindingen over het Onderzoek Effectiviteit Woonbeleid, gehouden door Companen in opdracht van de Rekenkamercommissie Gooise Meren en de aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek.

Geachte leden van de commissie,

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor het uitvoerige rapport met aanbevelingen dat u over de effectiviteit van het woonbeleid van gemeente Gooise Meren heeft laten opstellen. Wij waarderen het lerend perspectief waarin u het onderzoek plaatst met het oog op een toekomstbestendig woonbeleid. Op hoofdlijnen onderschrijven wij de nota van bevindingen en kunnen wij ons vinden in de aanbevelingen. De eindrapportage draagt bij aan het verder verbeteren van de effectiviteit van het woonbeleid. Terecht constateert u dat woonbeleid een kwestie van lange adem is. Het beleid voor wonen vraagt om commitment en continuïteit voor een langere periode en is nauw verbonden met, en daarmee afhankelijk van ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, grondbeleid en vergunningverlening.

Inleiding

U constateert dat de inhoudelijke beleidsrichtingen zoals vastgelegd in de woonvisie 2017-2025 van Gooise Meren nog steeds actueel zijn en dat daarvoor een breed draagvlak bestaat. De vijf prioriteiten in onze woonvisie en de vertaling daarvan naar de acties sluiten voldoende aan bij de toekomstige woonopgaven van Gooise Meren. Deze prioriteiten zijn: voldoende (passend en) gedifferentieerd woningaanbod; stimulering van doorstroming; meer kansen voor starters; een toekomstbestendige woningvoorraad en verduurzaming van de woningvoorraad. In uw rapport doet u een aantal aanbevelingen om het woonbeleid effectiever te maken. Om recht te doen aan uw aanbevelingen willen wij op een aantal punten nader ingaan.

Vertraging in de uitbreiding van de woningvoorraad

We zijn het met uw hoofdconclusie eens dat de uitbreiding van de woningvoorraad, met name van het segment van de sociale huur en betaalbare koop, te traag gaat. De oorzaken zijn bekend: GM heeft weinig eigen grondposities, voor een grote uitbreidingslocatie (De Krijgsman, 1300 woningen) zijn in het verleden afspraken gemaakt om enkel koopwoningen toe te voegen, procedures lopen lang en zittende bewoners maken vaak bezwaar (wat hun goed recht is) tot aan de Raad van State tegen bouwplannen in hun omgeving. Ambtelijke capaciteit schiet in omvang tekort mede door de overspannen arbeidsmarkt. Doordat we onvoldoende nieuw bouwen, en onvoldoende aansluiten bij de vraag vanuit de eigen (vergrijzende) bevolking stopt de doorstroming. Dure eengezins-nieuwbouw woningen trekken vooral vestigers van buiten.

Locaties

Het versnellen van de productie vergt het voldoende en tijdig ontwikkelen van locaties. Hierbij merken we op dat locatieontwikkeling per definitie breder is dan alleen woningbouw. Om een versnelling te realiseren is in 2020 de taskforce woningbouwlocaties opgericht. Door beperkte ambtelijke capaciteit is echter vertraging opgelopen in de voortgang van de afspraken.

Instrumentarium

Om de ambities voor met name sociale huur en middensegment woningen te realiseren zien we dat meer (en eerder) sturing nodig is in nieuwbouwprojecten. We willen het ruimtelijk-juridisch instrumentarium dat beschikbaar is verruimen en efficiënter inzetten om te sturen. Met heldere regels geven we ontwikkelende partijen in een vroeg stadium duidelijkheid over ons woonbeleid en het te realiseren programma. Ook intern werken we aan een betere samenwerking tussen afdelingen. Daarmee kunnen we onnodige vertraging in bouwplannen voorkomen.

Passende en gedifferentieerde woningvoorraad

De lokale groei van de bevolking komt vooral uit het segment een- en twee persoonshuishoudens en dan vooral de ouderen. Op hun beurt blijven ouderen wonen in hun ruime eengezinswoningen omdat aantrekkelijke en betaalbare alternatieven onvoldoende beschikbaar komen in de eigen wijk of buurt. Daarnaast krijgen we alarmerende geluiden uit de zorgsector dat zij er niet meer in slagen voldoende zorgmedewerkers aan te trekken omdat voor deze mensen betaalbare huisvesting (sociale huur en koop) ontbreekt. We onderschrijven uw constatering dat we bij de concretisering van bouwplannen zullen moeten focussen op het toevoegen van sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen. Daarnaast is de doorstroming het grootst als we ouderen kunnen verleiden te verhuizen naar voor hen aantrekkelijke, levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen. Zij brengen de langste verhuisketens tot stand waardoor uiteindelijk ook woningen beschikbaar komen voor starters.

Sociale huur en betaalbare koop

U verwijst naar de samenwerking met de woningcorporaties en de uitvoering van de prestatieafspraken. Ook noemt u de inzet van een doelgroepenverordening zoals ook is opgenomen in onze woonvisie. Een doelgroepenverordening is bij uitstek het instrument om ruimte te creëren voor sociale huur, midden huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap in de afspraken over de grondexploitatie. Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet zal het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen gerealiseerd moeten worden, plaatsvinden via het omgevingsplan. Dat betekent dat de noodzaak van een doelgroepenverordening lijkt te vervallen. We brengen in kaart hoe we in adequate regelgeving kunnen voorzien in de nieuwe situatie onder de Omgevingswet. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om het segment sociale huur dat volgens de Woonvisie ontwikkeld zou moeten worden enkel door de woningcorporaties te laten realiseren waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. Toezicht op en regulering van het segment sociale huur is dan optimaal.

Woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma

Het onderzoek dat we vorig jaar hebben laten uitvoeren als onderlegger onder de woonzorgvisie met uitvoeringsprogramma dat we nu ontwikkelen laat deze enorme opgave zien in de behoefte aan ook voor ouderen geschikte woningen. 1800 Geclusterde levensloopgeschikte woningen gaan we tekort komen in 2040 als we het beleid nu niet bijstellen. De woonzorgvisie met het bijbehorende uitvoeringsprogramma die deze zomer aan de raad zullen worden voorgelegd zijn een proeve van de samenwerking die u bepleit over de grenzen van het eigen beleidsterrein heen van de portefeuilles wonen en van zorg en welzijn. Woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook het inwonerspanel en vertegenwoordigers van doelgroepen zijn vroegtijdig betrokken bij de ontwikkeling van de visie en uitvoeringsprogramma.

Afsluiting

Uw aanbevelingen zullen worden meegegeven aan het nieuwe college. Het is aan het nieuwe college om uw aanbevelingen te prioriteren.

Het huidige college heeft al veel voorwerk verricht om tot een effectiever woonbeleid te komen.

We zijn ervan overtuigd dat in de komende raadsperiode de resultaten van het woonbeleid, dat aansluit bij de behoeften van de inwoners van Gooise Meren zichtbaar zullen worden.