

Rekenkamercommissie Gooise Meren

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren

Betreft: Aanbevelingen Rekenkamercommissie bij rapport 'Onderzoek effectiviteit woonbeleid'

Bussum, 26 april 2022

Geachte leden van de Raad,

Hierbij bieden wij u aan het rapport met betrekking tot het onderzoek naar de effectiviteit van het woonbeleid in Gooise Meren. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de voortgang van de in de *Woonvisie* neergelegde doelstellingen met name op het punt van de uitbreiding van de woningvoorraad veel trager verloopt dan voorgenomen. Ook de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen loopt sterk achter bij de uitgesproken ambitie. De raad is daarover ruimhartig geïnformeerd.

Aangezien de gemeente een aanzienlijke woonopgave heeft in de komende jaren, inclusief een te realiseren inhaalslag, verdienen de volgende drie thema's absolute prioriteit:

- a) Een meer strategische inzet van mensen en middelen om aan de volumeambitie te kunnen voldoen. Hieronder vallen de tijdige ontwikkeling van nieuwe locaties, betere doorstroming en evenwicht tussen woningbehoefte en belangen van buurtbewoners
- b) Inzet op de vermindering van de eenzijdigheid van de woningvoorraad
- c) De versterking van de sturing door de gemeente, waaronder wordt begrepen een actieve grondpolitiek, structurele monitoring van de uitvoering, het tijdig

betrekken van burgers en andere stakeholders bij de planvorming en niet in de laatste plaats versterking van het ambtelijk apparaat op dit thema.

Aanleiding

In het verleden heeft de Rekenkamercommissie Gooise Meren vragen en opmerkingen gehad van raadsleden en fracties over het woningbeleid van de gemeente. Hierbij ging het vooral om de verdeling van woningen van duur tot sociale huur.

De gemeente heeft een eigen woonvisie. Deze is gekoppeld aan de Woonvisie van de regio Gooi en Vechtstreek. De gemeenteraad wordt onder meer geïnformeerd middels prestatieafspraken.

Hierbij was het voor de raadsleden vaak niet altijd even duidelijk welke invloed zij hebben op het woonbeleid. Met name de vraag hoe hun invloed zich verhoudt tot de rol van grote spelers op de markt – woningcorporaties en projectontwikkelaars – speelde hierbij een dominante rol.

Kort samengevat: “Hoe kan de gemeenteraad grip krijgen en houden op het woonbeleid?”

De rekenkamercommissie heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de effectiviteit van het woonbeleid in de periode 2017-2020. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau *Companen*. Het onderzoek was gericht op het geven van inzicht in antwoorden op de volgende kernvragen:

- De mate waarin de woonvisie van de gemeente Gooise Meren aansluit op de regionale woonvisie, de Woningwet 2015, Huisvestingswet 2014 en op het IBP¹;
- De voortgang in het behalen van de doelstellingen, dan wel de mate waarin het behalen van die doelstellingen aandacht vereist;
- Toekomstige opgaven die van belang zijn bij het woonbeleid van de komende jaren (lessen leren uit het verleden).

Onderzoeksvragen

De bovengenoemde kernvragen hebben geleid tot de volgende concrete onderzoeksvragen die aan de onderzoekers zijn meegegeven:

- Welke doelen stelt de gemeente zich, op welke uitgangspunten zijn die gebaseerd en hoe zijn die gerelateerd aan wet- en regelgeving en de lokale situatie (wensen inwoners)?
- Welke rol heeft de raad (vooraf, onderweg en achteraf)?
- Welke instrumenten heeft de gemeente ter beschikking en welke benut de gemeente wel en niet?
- Heeft de gemeente zicht op de effectiviteit van deze instrumenten?
- Hoe stelt de gemeente (ook tussentijds) de effectiviteit van het beleid vast?

¹ In het Interbestuurlijk programma (IBP) hebben gemeenten, het Rijk, provincies en waterschappen startafspraken gemaakt over tien maatschappelijke opgaven, waaronder “toekomstbestendig wonen”.

- Hoe rapporteert het college aan de raad?
- Wat doet de gemeente om onderweg bij te sturen?
- Welke actuele ontwikkelingen geven aanleiding tot bijsturing en hoe wordt daarop gereageerd?
- Welke opgaven zijn er voor de toekomst?

Conclusies

De conclusies zijn in de *Nota van bevindingen* gesplitst in drie onderdelen: woonbeleid, woningmarkt en effectiviteit van gemeentelijk beleid. Samengevat luiden deze als volgt.

Woonbeleid

- Het woonbeleid van Gooise Meren is vastgelegd in de *Woonvisie 2017-2025*
- De uitwerking van de *Woonvisie* in prestatieafspraken met de woningcorporaties kent een aanzienlijke "time lag", aangezien kaderstellende afspraken eerst in 2019 en productieafspraken in 2020 zijn gemaakt
- De *Woonvisie* is in hoge mate in overeenstemming met de Regionale Woonvisie uit 2016 van de regio Gooi en Vechtstreek en het daaruit voortvloeiende Regionaal Woonakkoord 2021
- De analyse van de sterke en zwakke punten, alsmede die van de kansen en bedreigingen van de woningmarkt – zoals opgenomen in de *Woonvisie* – wordt breed gedeeld. In grote lijnen worden de inhoudelijke beleidsuitgangspunten als actueel beoordeeld.

Woningmarkt

- Hoewel de samenstelling van de bevolking van Gooise Meren (relatief veel huishoudens met hoge(re) inkomens) en de woningvoorraad (meerderheid van de voorraad bestaat uit duurdere koopwoningen) redelijk op elkaar aansluiten, heeft toch ca. een derde van de huishoudens een inkomen dat onder het gemiddelde van Gooise Meren ligt en daardoor zijn aangewezen op sociale huurwoningen of goedkope(re) koopwoningen
- De bevolking van Gooise Meren groeit al een aantal jaren door instroom vanuit Amsterdam, hetgeen een bedreiging is voor de doorstroomkansen op de gemeentelijke woningmarkt
- Een en ander betekent tevens een toenemende druk op zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt
- De gemiddelde woningproductie bedraagt sinds 2017 ca. 130 woningen per jaar, terwijl in de *Woonvisie* wordt uitgegaan van een jaarlijkse productie van 350

woningen. De totale gemiddelde jaarlijkse stijging van de woningvoorraad bedraagt ca. 160 woningen

- Binnen de totale bouwambitie van 350 woningen per jaar is in de *Woonvisie* een ruimte van 45 sociale huurwoningen opgenomen. De realisatie hiervan blijft in de periode 2017 – 2021 25% achter, terwijl voor de periode 2021 – 2030 weinig concrete plannen voor sociale huurwoningen klaarliggen.

Effectiviteit

- Het gemeentelijk woonbeleid sluit grosso modo goed aan bij de regionale en landelijke beleidskaders, waarbij in het algemeen goed gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die dergelijke kaders bieden. Het beleid is daarmee effectief te noemen. Verbetering van effectiviteit is vooral te vinden in
 - a) grotere inzet op productie van sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen
 - b) versterking ambtelijke ondersteuning
 - c) huisvesting van kwetsbare doelgroepen, anders dan ouderen
 - d) ondersteuning van bouwiniciatieven van inwonersgroepen en/of wooncorporaties
- De voortgang van de in de *Woonvisie* neergelegde doelstellingen verloopt met name op het punt van de uitbreiding van de woningvoorraad veel trager dan voorgenomen. Ook de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen loopt sterk achter bij de uitgesproken ambitie. Daarbij komt een ontbrekende structurele monitoring van de voortgang van de beleidsuitvoering. Hier schiet de effectiviteit dus tekort. Daarmee is uitdrukkelijk niet gezegd dat de raad hiervan onkundig is gelaten, integendeel: de raad is bij voortdurend ruimhartig geïnformeerd over alle belangrijke uitvoeringskwesties
- Aangezien de gemeente een aanzienlijk woonopgave heeft in de komende jaren, inclusief een te realiseren inhaalslag, zal effectief beleid langs de volgende vier thema's vorm kunnen krijgen, **waarbij de eerste drie thema's absolute prioriteit verdienen:**
 - a) Een meer strategische inzet van mensen en middelen om aan de volumeambitie te kunnen voldoen. Hieronder vallen de tijdige ontwikkeling van nieuwe locaties, betere doorstroming en evenwicht tussen woningbehoefte en belangen van buurtbewoners
 - b) Inzet op de vermindering van de eenzijdigheid van de woningvoorraad
 - c) De versterking van de sturing door de gemeente, waaronder wordt begrepen een actieve grondpolitiek, structurele monitoring van de uitvoering, het tijdig betrekken van burgers en andere stakeholders bij de planvorming en niet in de laatste plaats versterking van het ambtelijk apparaat op dit thema.

Daarnaast verdient het aanbeveling om tevens aandacht te geven aan:

- d) Het versterken van de relaties met de regio en het versterken van de samenwerking binnen de gemeente op het gebied van Zorg, Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid.

Bestuurlijke reactie

Wij zijn blij dat het College van B&W in zijn reactie de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek in grote lijnen onderschrijft en dat deze zullen worden meegegeven aan het nieuw te vormen College. Toch zijn wij ook van mening dat de bestuurlijke reactie defensief van aard is. Wij denken dat het College zich (te) vaak verschuilt achter dat wat **niet** kan, in plaats van actief de kansen – die er zeker zijn – op te zoeken. Wij roepen daarom nadrukkelijk op om echt werk te gaan maken van een sterkere sturing door de gemeente (zie onder punt c. hierboven).

Aanbevelingen

In algemene zin bevelen wij aan de Raad aan om in de komende raadsperiode, maar ook daarna, de discussie over de **uitvoering** van het woonbeleid – zoals neergelegd in de *Woonvisie 2017-2030* – te intensiveren. Een en ander zou dan langs de lijnen van de in dit onderzoeksrapport beschreven bevindingen dienen plaats te vinden. Het verdient daarbij aanbeveling om als Raad het College te vragen zo concreet mogelijk te worden in het realiseren van de gezamenlijk uitgesproken ambities, zowel qua volume als qua differentiatie in de te bouwen woningen. Kortom: “Werk aan de winkel!”

Het onderhavige onderzoeksrapport kan daarbij als onderlegger dienen.

Als bijlage bij deze aanbiedingsbrief zijn het onderzoeksrapport van *Companen* en de bestuurlijke reactie van het College van B&W toegevoegd.

Wij wensen u een vruchtbare discussie toe, zowel over het onderzoek als over de uitvoering van het toekomstige woonbeleid in de gemeente Gooise Meren.

Met vriendelijke groet,

De Rekenkamercommissie van de gemeente Gooise Meren,

Drs. Anton C. Barske (voorzitter)