



Rekenkamerrapport

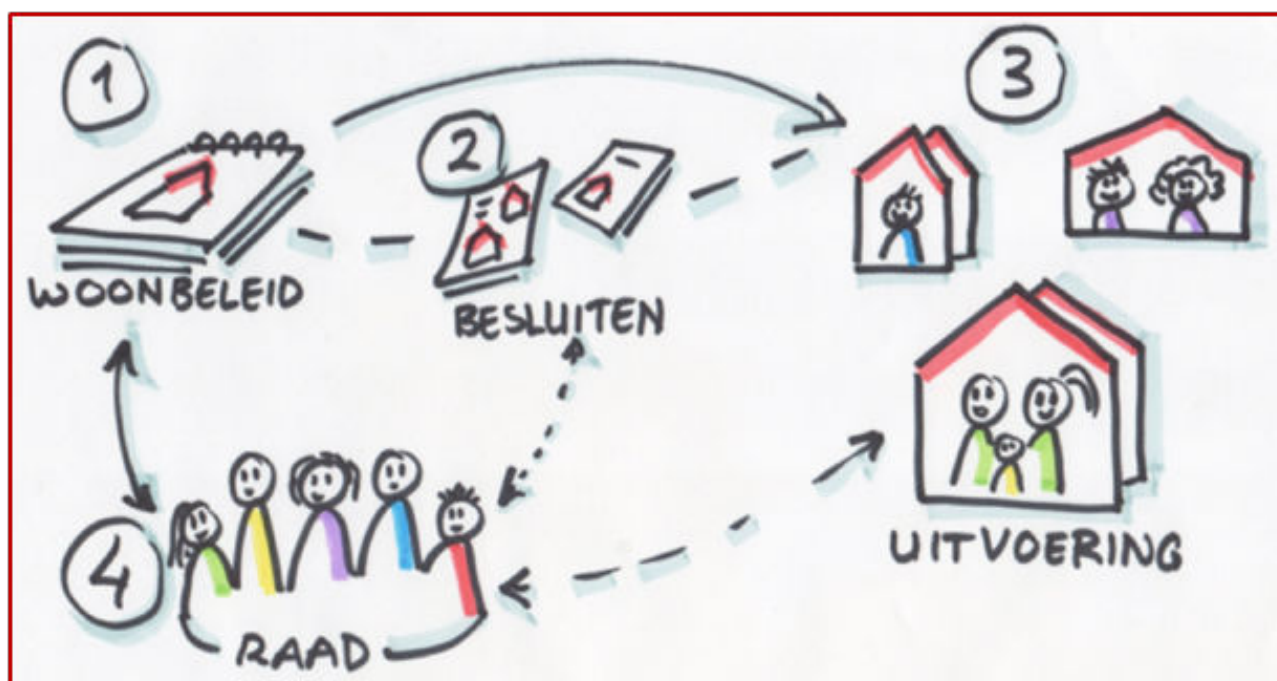
Doeltreffendheid woonbeleid

Gevarieerde woningbouw voor doelgroepen

Stede Broec – Enkhuizen – Drechterland

periode 2018-2022 en verder

Deel 1 Bestuurlijk Rapport



Voorwoord

Onderzoeksrapport in 2 delen.

De Rekenkamercommissie (RKC) heeft een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid – gevarieerde woningbouw in de gemeenten Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland. Het onderzoeksrapport bestaat uit 2 delen:

- Deel 1: Het Bestuurlijk Rapport. In dit deel staan de samenvatting, de conclusies, de aanbevelingen, de bestuurlijke reactie en het nawoord van de RKC.
- Deel 2: Het Rapport van Bevindingen. In dit deel 2 zijn de feiten en bevindingen weergegeven.

Deel 1 ligt nu voor u.

Woord van dank

Voor de verschillende onderwerpen hebben ambtenaren, de portefeuillehouders en diverse leden van de gemeenteraden ons tijdens dit onderzoek van informatie voorzien en hebben zij tijd vrijgemaakt om met ons te spreken. We willen hen hiervoor hartelijk bedanken.

De Rekenkamercommissie,
Henk Wokke (voorzitter)
Tijmen Siermann
Laurens van Ede



Inhoudsopgave

1.	Bestuurlijke conclusies en aanbevelingen	4
1.1.	Bestuurlijke aspecten onderzoek	4
1.2.	Beantwoording centrale vraagstelling	4
1.3.	Hoofdconclusies en aanbevelingen	8
1.4.	Deelconclusies en concretisering aanbevelingen	9
2.	Hoofdlijnen onderzoeksbevindingen	11
2.1.	Leeswijzer onderzoeksbevindingen	12
2.2.	Hoofdlijn beleid wonen	12
2.3.	Hoofdlijn besluiten en projecten	15
2.4.	Hoofdlijn uitvoering	18
2.5.	Hoofdlijn: rol van de raad	20
3.	Bestuurlijke reactie en nawoord RKC	23
3.1.	Bestuurlijke reactie colleges	23
3.2.	Nawoord RKC	33

1. Bestuurlijke conclusies en aanbevelingen

1.1. Bestuurlijke aspecten onderzoek

Uit het onderzoek wordt duidelijk dat er twee belangrijke bestuurlijke aspecten zijn aan het woonbeleid:

- 1) De doeltreffendheid van het vastgestelde en uitgevoerde woonbeleid en de rol die de raden daarin hebben vervuld. Het gaat dan om de doeltreffendheid in de uitvoering door de colleges van het beleid en de daaraan verbonden doelstellingen. En voor wat betreft de rol van de raden, hun betrokkenheid bij het stellen van kaders en de informatie die de raad heeft om haar controlerende raad in te vullen.
- 2) De politieke keuzes van de gemeentebesturen (colleges en raden) die hebben geleid tot het opgestelde beleid. Politieke keuzes die te maken hebben met hoe om te gaan met zaken als woningbehoeften, woningtekorten, bouwplanprogrammering en afspraken op regionaal niveau met andere gemeenten en met de provincie Noord-Holland. Zoals in de Bevolkingsprognose 2019-2040 van de provincie is aangegeven is de vraag of een woningtekort acceptabel is en hoe groot dit mag zijn uiteindelijk een politieke vraag.

Beide aspecten komen, omdat zij samenhangen, in dit bestuurlijk rapport aan de orde. De RKC richt zich gezien haar taak op aspect één: het onderzoeken van de doeltreffendheid van het vastgestelde beleid en de uitvoering. De gemaakte of te maken politieke keuzes zijn de verantwoordelijkheid van het bestuur van de gemeente: de gemeenteraad en het college. Politieke keuzes behoren uitdrukkelijk niet tot de taak van de RKC. Wel benoemt de RKC de gemaakte/ eventueel te maken politieke keuzes, omdat deze keuzes effect hebben op de doeltreffendheid van beleid en uitvoering.

1.2. Beantwoording centrale vraagstelling

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre is het woonbeleid van de SED gemeenten in de raadsperiode 2018-2022 doeltreffend (focus gevarieerde woningbouw) en in hoeverre hebben de raden hierbij invulling gegeven aan hun rol?

Doeltreffendheid woonbeleid

In het collegeprogramma 2018-2022 waren de algemene doelstellingen: een toekomstbestendige woningvoorraad tot stand brengen (SB en Enk) en het (extra) toevoegen van woningen passend bij de behoefte, inclusief het realiseren van gevarieerde woningbouw met aandacht voor doelgroepen (DL). In de woonvisies is dit uitgewerkt in specifieke doelstellingen, waarvan de volgende belangrijkste doelen centraal stonden in ons onderzoek:

Doelstellingen	Realisatie/ te verwachten realisatie van plannen
----------------	--



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland

Stede Broec (begin 2020).

Kwantitatief. Uitgangspunt is dat er tot en met 2025 nog 630 woningen extra nodig zijn.

Variatie doelgroepen: De streefpercentages zijn: sociale huur (20%), middeldure huur (10%), betaalbare-(30%) middeldure-(25%) en dure (15%) koop.

Enkhuizen (2014).

Kwantitatief. Een groei van 85 huishoudens per jaar en een stabilisatie/ lichte afname na 2030 vertaald in een nieuwbouwprogrammering van 400-600 woningen in de periode 2013-2020

Variatie doelgroepen. Voor de huidige en toekomstige inwoners zal naar verwachting het geactualiseerde beleid leiden tot een uitkomst waarbij het aantal woningen en de gewenste kwaliteit passend is en aansluit bij hun behoefte. Hierbij is speciale aandacht voor kwetsbare groepen. De doelstelling is in 2014 niet geconcretiseerd.

Drechterland (sept 2021).

Kwantitatief. Het streven is 700 extra woningen te bouwen tot 2025 (t.o.v. het peiljaar 2019).

Variatie doelgroepen. De streefpercentages per soort woning zijn: sociale huur (25%), middeldure huur (10%), betaalbare koop (10%), middeldure koop (20%) en dure koop (35%).

Stede Broec (programmering begin 2020).

Kwantitatief. Er is een harde plancapaciteit van 365 woningen en een zachte plancapaciteit van 625 woningen met oplevering voor 2025.

Variatie doelgroepen: Sociale huur (9%), vrije sector huur (3%), koop (63%), nog onbekend (25%).

Enkhuizen (2014).

Kwantitatief. In de jaren 2012-2020 is de voorraad woningen gestegen met ca. 400 woningen. De harde plancapaciteit van 556 woningen volgens de regionale woningbouwprogrammering (maart 2020) is ruim voldoende voor de woningbehoefte tot 2025.

Variatie doelgroepen. Voor het project GWW was deze wel geconcretiseerd (20% sociale huur en 76% koop) en wordt gehaald. In totaliteit van zachte en harde plannen is de verdeling: sociale huur (11%), vrije sector huur (2%), koop (38%), nog onbekend (49%).

Drechterland (2021).

Kwantitatief. De harde plannen betreffen 334 woningen. Dat betekent dat het doel van 700 woningen gehaald zou worden, indien heel veel zachte plannen (voor 400 woningen) gerealiseerd worden.

Variatie doelgroepen. Sociale huur (22%), vrije sector huur (10%), koop (67%), nog onbekend (4%).

We merken op dat de woonvisies van Stede Broec en Enkhuizen zijn opgesteld voor de vaststelling van het regionaal woonakkoord in februari 2021. Het woonprogramma van Drechterland is opgesteld na het regionaal woonakkoord. Bij de realisatie zijn de regionale kaders, benoemd in het woonakkoord 2020-2025, van toepassing.

De overall antwoorden t.a.v. de te verwachten doeltreffendheid zijn:

Stede Broec. Alle harde en zachte plannen hebben een bouwgereed datum van uiterlijk 2024, met uitzondering van het Florapark (260 woningen). Daarmee lijkt het doel uit de woonvisie - minimaal 630 woningen tot en met 2025 - gehaald te worden. Wel valt op dat enkele plannen die in 2022 zouden starten nog een zachte planstatus hebben. Snelle realisatie van zachte plannen is hierbij ingecalculeerd. De variatie naar doelgroepen kan gerealiseerd worden indien de te bouwen woningen voldoende de gewenste categorieën sociale huur en betaalbare koop af zullen dekken.

Enkhuizen. De kwantiteit van de doelstelling uit 2014 is gehaald. Dat zal ook gelden voor de te bouwen woningen tot 2025, gezien de adequate harde plancapaciteit die de behoefte overtreft. De variatie naar doelgroepen is niet geconcretiseerd in 2014. Van de zachte plannen is voor het grootste deel (480 woningen) nog niet bekend welke soort woningen gebouwd gaan worden, dus op termijn is sturing hier nog mogelijk.

Drechterland. De kwantiteit kan gehaald worden als veel zachte plannen gerealiseerd worden. Bij Drechterland bestaat een groot aandeel uit zachte plannen. Met Hoogkarspel-Zuid (750 woningen) is er een groot 'zacht' project in Drechterland die pas na 2030 op de planning voor ontwikkeling staat. De andere omvangrijke zachte projecten (Venhuizen Centrum-West en Tolweg, beiden 200 woningen) zijn wel beoogd

voor oplevering in de komende jaren. De percentages sociale huur, vrije sector huur en totaal koop liggen nu ver onder de streefpercentages, maar dat komt doordat 73% van de geplande woningen nog niet is ingedeeld. Er zijn immers nog veel zachte plannen. Als de onbekende woningen buiten beschouwing worden gelaten dan zit de gemeente redelijk in lijn met de doelstelling.

Rolinvulling van de raden

Stede Broec. De raad heeft een adequate invulling gegeven aan het kennisnemen en vaststellen van zowel de regionale kaders (woonvisie westfriesland 2017, regionaal woonakkoord 2020-2025) als de lokale woonvisie, die tijdens een themabijeenkomst besproken is.

Ook bij het grootste woonproject Waterweide is de raad betrokken geweest en blijvend geïnformeerd. Ten aanzien van de controlerende rol zijn de doelstellingen concreet en controleerbaar, al wordt er nog geen informatie gedeeld die gekoppeld is aan deze specifieke doelstellingen van de woonvisie.

In de jaarrekeningen wordt wel uitgebreid ingegaan op de diverse woningbouwprojecten en zijn enkele hoofdindicatoren, zoals gereedgekomen nieuwbouwwoningen, beschikbaar.

Enkhuizen. De raad heeft een adequate invulling gegeven aan het kennisnemen en vaststellen van de regionale kaders (woonvisie westfriesland 2017, regionaal woonakkoord 2020-2025). De lokale woonvisie dateert echter uit 2014, en de doelstellingen hieruit zijn in 2020 afgelopen.

Bij het grootste woonproject Gommerwijk West-West is de raad in de loop van de tijd bij de kaderstelling intensief betrokken geweest, al zijn er geen aparte raadsbrieven (zoals in Stede Broec en Drechterland) waar de raad over de voortgang geïnformeerd wordt. Ten aanzien van de controlerende rol zijn de doelstellingen wel richtinggevend geweest maar door gebrek aan concreetheid lastig te controleren. Dat laatste is dan ook een aandachtspunt voor de nieuw op te stellen woonvisie voor de komende periode.

In de jaarrekeningen wordt beperkt ingegaan op wat het beleid is, aantallen woningen of projecten (met uitzondering van GWW). Voor het aantal woningen bij uitleglocaties en inbreiding is er wel een vergelijking met een norm, maar er is geen analyse van verschillen hiervan.

Tot slot is de raad in Enkhuizen geïnformeerd d.m.v. het trendrapport “Trends en opgaven voor de SED-gemeenten en SED-organisatie”. Hierin is goede informatie opgenomen over de transformatie van de woningvoorraad.

Drechterland. De raad heeft een adequate invulling gegeven aan het kennisnemen en vaststellen van de regionale kaders (woonvisie westfriesland 2017, regionaal woonakkoord 2020-2025). De raad heeft een sterke rol gehad bij de lokale woonvisie, omdat tijdens een interactieve themabijeenkomst ook raadskeuzes gemaakt zijn en er diverse moties zijn ingediend en aangenomen. Daarbij is een motie opgenomen om voor december 2021 met duidelijke deadlines te komen voor woningbouw in Drechterland.

Ook bij het grootste woonproject Reigersborg Noord en Zuid is de raad in de loop van de tijd intensief betrokken geweest en wordt de raad hierover actief geïnformeerd. Ten aanzien van de controlerende rol zijn de doelstellingen concreet en controleerbaar, al zal dat laatste wel vormgegeven moeten worden



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland

gericht op de specifieke doelstellingen van de woonvisie. In de jaarrekeningen wordt uitgebreid ingegaan op de diverse woningbouwprojecten in het kader van een leefbare en vitale kern. In de jaarrekeningen worden aantallen en variatie in woningen genoemd en wordt melding gemaakt van particuliere initiatieven. Tot nu toe is alleen in Drechterland sprake geweest van een evaluatie van de vorige woonvisie (2013-2020), zodat dit meegenomen kon worden bij het opstellen van het huidige nieuwe woonprogramma 2021-2025.

Tot slot is de raad in Drechterland – net als in Enkhuizen - geïnformeerd d.m.v. het trendrapport “Trends en opgaven voor de SED-gemeenten en SED-organisatie”.

1.3. Hoofdconclusies en aanbevelingen

De hoofdconclusies, voor college en raad, zijn:

A) Doeltreffendheid. *Het woonbeleid van de SED-gemeenten is doeltreffend geweest in de periode 2018-2022 op basis van de beoogde doelen in de woonvisie. De gemeenten liggen op schema om voldoende woningen toe te voegen. Kanttekening hierbij is dat in Drechterland hiervoor nog wel een deel van de zachte plannen tijdig moet worden gerealiseerd. De doelstellingen rond de variatie in woningbouw zijn in Drechterland en Stede Broec wel vastgelegd op het gebied van verhouding huur en koop, en bijbehorende prijsklassen. De voortgang is niet strak te controleren, mede door de grote hoeveelheden (zachte) plannen waar nog geen typering van woning of prijsklasse op geplakt is. Doelstellingen naar specifieke doelgroepen (zoals starters, statushouders en senioren) zijn niet gekwantificeerd en dus niet controleerbaar.*

B) Rol van de raad. *De raden hebben een sterke invulling gegeven aan haar kaderstellende rol. Ze zijn echter nog niet in positie gesteld, middels goede informatie en monitoring van doelstellingen, om hun controlerende rol in te vullen. De raad in Drechterland heeft de meest pro-actieve houding op dit gebied, en heeft extra informatiemomenten georganiseerd om geïnformeerd te blijven op de doelstellingen. De raden in Stede Broec en Enkhuizen hebben deze positie tot op dit moment nog niet gepakt en worden primair geïnformeerd via de jaarstukken.*

De hoofdaanbevelingen, voor college en raad, zijn:

A) Doeltreffendheid. *Monitor de doelstellingen. Niet alleen de kwantitatieve target uit de regionale woonvisie, maar met name de variatie naar doelgroepen uit het lokaal beleid is hierbij essentieel. Krijg hierbij ook zicht op de eventuele discrepanties tussen behoefte en het (gecreëerde) aanbod van woningen geschikt voor specifieke doelgroepen, zoals starters, statushouders en senioren.*

B) Rol van de raad. *Behoud de sterke betrokkenheid en inzet van de raad bij de kaderstelling. Het is wel van essentieel belang de raad veel beter in positie te brengen voor zijn controlerende rol, met name in Stede Broec en Enkhuizen. Doe dit door adequate, actuele informatie te vragen, te verschaffen en te bespreken over realisatie van doelstellingen, ontwikkeling en onderbouwing van de woningbehoefte, zicht op totaal van bouwplannen en spreiding over doelgroepen.*

Hierna zijn de deelconclusies en handvatten voor de concretisering van de aanbevelingen opgenomen gerubriceerd naar de verschillende vier onderdelen van het onderzoek: 1) het beleid, 2) de besluiten en projecten 3) de uitvoering en 4) de rol van de raad. In hoofdstuk 2 zijn per onderdeel de hoofdbevindingen opgenomen en wordt verder verwezen naar de betreffende paragraaf van het RvB.



1.4. Deelconclusies en concretisering aanbevelingen

Regionaal beleid leidend voor aantallen; lokaal beleid geeft enige richting aan variatie

Het regionaal woonakkoord 2020-2025 is leidend in de kwantitatieve doelstellingen van het aantal te bouwen woningen. De afspraken in het regionaal woonakkoord tussen de Westfrieze gemeenten en de provincie zijn overigens geen juridisch afdwingbare verplichtingen. Afgesproken is dat de regionale woningbouwprogrammering, inclusief randtotalen per gemeente, en het afwegingskader uit 2019 (en inmiddels het in het najaar van 2021 vernieuwde afwegingskader) toegepast zullen worden. Uit het Woonakkoord blijkt niet duidelijk wat dit juridisch en in de praktijk betekent als deze afspraken (en randtotalen) niet nagekomen worden. Naast de kwantitatieve doelstellingen uit het regionaal woonakkoord hebben Stede Broec en Drechterland expliciete streefwaarden in de verdeling huur-koop, inclusief bijbehorende prijsklassen. Lokaal beleid van Enkhuizen is verouderd (2014) en niet voorzien van dergelijke streefwaarden. De doelstellingen rondom specifieke doelgroepen (starters, arbeidsmigranten, doorstromers, senioren) zijn in geen van de gemeenten gekwantificeerd. In de beleidsstukken is in wisselende mate wel aandacht voor deze groepen, zonder hier concrete aantallen op te plakken. Aan het lokale beleid in de SED-gemeenten ligt in ieder geval een regionale analyse van de woonbehoefte ten grondslag (uit 2018). Stede Broec heeft bij de ontwikkeling van de woonvisie een nieuwe, lokale woningmarktanalyse laten uitvoeren. Enkhuizen heeft met het oog op de ontwikkeling van Gommerwijk West-West een marktonderzoek laten uitvoeren. Er is in Drechterland geen specifiek woningbehoefteonderzoek geweest.

SED-gemeenten gebruiken beperkt deel instrumenten om variatie te beïnvloeden

Concrete beleidsmaatregelen voor gevarieerde woningbouw komen met name tot uitdrukking in het lokaal woningbouwprogramma, om daar via bestemmingsplannen, stedenbouwkundige programma's van eisen en/of contracten met ontwikkelaars gevarieerde woningbouw te bewerkstellingen. Lokaal kiest de gemeente, conform de kadervisie, per bouwplan/locatie de meest passende invulling voor de woningverdeling naar doelgroepen. Op basis van deze uitgangspunten worden overeenkomsten met ontwikkelaars gesloten. Het regionaal en lokaal besluitvormingsproces zijn echter sterk met elkaar vervlochten, omdat bouwplannen door gemeenten getoetst worden aan het afgesproken afwegingskader uit 2019, en sinds september 2021 met een geactualiseerd afwegingskader. In het afwegingskader zijn minimumvereisten opgenomen, waarbij centraal staat dat gemeenten binnen hun eigen randtotaal blijven. Daarnaast zijn door de gemeenten ambities geformuleerd die ook betrekking hebben op de diversiteit van woningaanbod, waarvoor gemeenten zich zullen inspannen. De woningbouwplannen van gemeenten (Woningprogrammering Westfriesland), inclusief die van de drie SED-gemeenten, worden hieraan getoetst en besproken in het bestuurlijk overleg VVRE.

De SED-gemeenten gebruiken nog andere instrumenten om te sturen op variatie in woningen, hoewel niet alle instrumenten overal worden gebruikt:

- De gemeente Stede Broec kende in 2020 geen eigen (actieve) grondexploitaties. Enkhuizen en Drechterland voeren wel actief grondbeleid en hebben hiermee invloed op alle typen woningen voor de markt.
- De gemeenten hebben geen doelgroepenverordening. Stede Broec is wel bezig met het ontwikkelen van een doelgroepenverordening, maar deze is nog niet actief.
- Er wordt in geen van de gemeenten gewerkt met een huisvestingsverordening; er wordt gewerkt met een uitgekade versie in de vorm van regionale urgentieverordening.
- Er is nog niet veel aandacht voor CPO's. In het verleden is hier aandacht voor geweest, maar dit heeft weinig succes gehad. In Stede Broec is onlangs ook besloten hier niet actief op in te zetten. In Drechterland is de raad er het meest actief mee bezig. Drechterland wil ruimte bieden aan CPO initiatieven in bouwplannen, maar is nog niet actief aan het werven.
- Enkhuizen is bezig met zelfbewoningsplicht, alle gemeenten verkennen de mogelijkheden van opkoopbescherming.

SED-gemeenten lijken kwantitatieve doelstellingen te halen; zicht op behalen doelen variatie beperkt

De SED-gemeenten liggen beleidsmatig op koers om de kwantitatieve doelstellingen uit het woningbouwprogramma West-Friesland 2021-2030 te behalen, blijkt uit de analyse van de primaire bron om dit te monitoren (www.plancapaciteit.nl). Dat wil zeggen: er zijn al voldoende plannen in harde planstatus. In Drechterland is dit weliswaar niet het geval, maar is er wel een groot aantal zachte plannen. Een deel hiervan zal tijdig ontwikkeld moeten worden om de doelen te behalen. De huidige woningprogrammering en de genomen besluiten leiden niet automatisch tot het realiseren van de lokale doelstellingen. In Enkhuizen zijn er geen streefwaarden, maar in Drechterland en Stede Broec zijn deze wel vastgesteld. Van de zachte plannen is voor het grootste deel nog niet bekend welke soort woningen gebouwd gaan worden. Opvallend is dat – met name in Stede Broec – ook voor een deel van de openstaande harde plannen nog geen indeling is gemaakt in sociale huur, vrije sector huur of koop. Belangrijk is dus of deze verdeeld gaan worden over de verschillende doelgroepen conform de streefwaarden (behoeften van doelgroepen). Naast variatie naar type woning is er in Drechterland ook de wens om uitbreiding in alle kernen te realiseren. Met uitzondering van de kern Oosterblokker worden ook in alle kernen woningen gerealiseerd. In Stede Broec en Enkhuizen zijn geen specifieke doelstellingen opgenomen over de verdeling van de woningen naar de verschillende kernen. Plancapaciteit.nl wordt gebruikt om zicht te houden op de planning én terug te kijken op welk (type woning) er waar (locatie) is gerealiseerd. Regionaal helpt deze data ook om de omvang van harde en zachte voorraad in de gaten te houden. Als de data van de [plancapaciteit](http://plancapaciteit.nl) wordt gecombineerd met opgeleverd woningen kan een overzicht worden geschetst of men op de goede weg is in het behalen van de doelstellingen op het gebied van koop-huurverdeling en prijsklassen.

Kaderstellende rol raden met name in lokaal beleid sterk; meer grip nodig voor controlerende taken

De kaderstellende rol van de raden is in de afgelopen jaren wisselend geweest. De raden van de SED gemeenten stonden bij de vaststelling van de regionale Woonvisie West-Friesland 2017, het Regionaal actieprogramma wonen (RAP), het afwegingskader en de woningprogrammering op enige afstand, al konden in een regionale raadsbijeenkomst tips en suggesties worden meegegeven. De raden zijn veel intensiever betrokken geweest bij lokaal beleid (Stede Broec en Drechterland) en de besluitvorming van de verschillende bouwlocaties. De controlerende rol van de raad is beperkt. In Drechterland wordt de raad tenminste jaarlijks meegenomen in een overzicht van zachte en harde plannen vanuit de [plancapaciteit](http://plancapaciteit.nl), maar is alsnog een behoefte aanwezig de informatiestroom te versterken. Ook in Stede Broec is behoefte aan meer grip op de lokale doelstellingen. Hier wordt – net als in Enkhuizen – de raad met name via de jaarstukken geïnformeerd. Of [plancapaciteitsgegevens](http://plancapaciteit.nl) daarmee voldoende zijn ligt aan het ambitieniveau; de site geeft geen beeld van eventuele specifiekere doelgroepen, zoals starters, ouderen, arbeidsmigranten, doorstromers of de MO/BW¹-doelgroep.

Aanbevelingen

- A. Allen: verken de noodzaak om verfijnde doelstellingen vast te stellen op doelgroepniveau (bijvoorbeeld starters, senioren, statushouders) en – indien gewenst – op het niveau van kernen.
- B. Allen: ga een prioritering aanbrengen in de zachte plannen op basis van het effect van deze plannen op de realisering van de doelen uit het lokaal beleid en/of aansluiting bij de woonwensen.
- C. Enkhuizen: verfijn de doelstelling op het gebied van woningbouw in een actuele, lokale woonvisie, gebaseerd op een actuele gemeentebrede analyse. Hierin kan in ieder geval een kader worden

¹ Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen



geschetst voor de verdeling van huur en koop en de beoogde prijsklassen, maar eventueel ook gewerkt worden met verfijnde doelstelling op doelgroepniveau (zie aanbeveling A).

- D. Drechterland: houdt vinger aan de pols of de beoogde kwantitatieve doelstellingen behaald kunnen worden door tijdig voldoende plannen in harde planstatus te brengen. Verken hierbij de noodzaak om actueel woningbehoefte-onderzoek te doen om deze plannen beter te laten aansluiten bij de behoefte (zie ook aanbeveling B). Ga hierbij zo mogelijk uit van de behoeften van de doelgroepen en pas in tweede instantie van de wensen en eisen van toekomstige bewoners.
- E. *Allen*: Ga na of er op details nog mogelijkheden kunnen zijn om de sturing op variatie te verbeteren. Denk hierbij aan het opstellen van een doelgroepenverordening, het gebruik maken van erfpacht, tenderen bij kavelontwikkeling en regels voor beleggers. Zie hiervoor als handvat bijlage 15 in de Nota van Bevindingen.
- F. *Allen*: bekijk hoe de monitoring (en bijbehorende informatievoorziening richting de raad) kan worden versterkt, bijvoorbeeld door een dashboard die meer inzicht geeft in de stand van zaken op de lokale doelstellingen i.r.t. variatie in woningbouw. Hiermee wordt de raad ook beter gepositioneerd voor haar kaderstellende rol. Deze informatie staat namelijk aan de basis van de beeldvorming van en besluitvorming door de raad. De raad kan hiervoor ook zijn raadsinstrumenten (actieve informatieplicht) gebruiken.

2. Hoofdpijnen onderzoeksbevindingen

2.1. Leeswijzer onderzoeksbevindingen

De RKC heeft de onderdelen: Beleid, Besluiten en projecten, Uitvoering, en Rol van de gemeenteraad bij het woonbeleid, onderzocht. We hebben in het onderzoek vooral gekeken naar de ontwikkeling in de huidige raadsperiode 2018 t/m 2022. Het onderzoek is gebaseerd op bevindingen tot en met februari 2022.

Dit onderzoek is vooral gericht op de lokale situatie, maar kan niet los gezien worden van de regionale situatie en het beleid in Westfriesland.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen en bijbehorende oordelen per onderdeel opgenomen. Voor gedetailleerdere onderzoeksbevindingen verwijzen we naar de Nota van bevindingen. Deze bevindingen hebben vervolgens geleid tot de conclusies en aanbevelingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 1 van deze Bestuurlijke Nota.

Het normenkader is gebruikt als leidraad bij de beoordeling van de bevindingen. Meestal geven we daar een oordeel bij conform onderstaande tabel. Op sommige normen, hebben we geen oordeel in verbeterpunten willen benoemen, en dat in bijbehorende voetnoten toegelicht.

Tabel Beoordelingscriteria

Beoordelingscriteria	Oordeel norm
Het aspect voldoet (vrijwel) volledig aan de gestelde norm. Er zijn hooguit enkele kleine verbeterpunten te signaleren. De doeltreffendheid kan hooguit marginaal verbeteren.	Voldoet
Het aspect voldoet gedeeltelijk aan de gestelde norm. Er zijn enkele relevante verbeterpunten. De doeltreffendheid kan op een aantal punten verbeteren.	Voldoet deels
Het aspect voldoet niet aan de gestelde norm. Er zijn meerdere relevante en zwaarwegende verbeterpunten. De doeltreffendheid kan substantieel verbeteren	Voldoet niet
Er kan geen score gegeven worden (zie voetnoot)	Geen

2.2. Hoofdlijn beleid wonen



Hoe ziet het woonbeleid van de SED gemeenten eruit, zowel in het algemeen als specifiek met betrekking tot gevarieerde woningbouw? Deze vraag wordt behandeld in de paragrafen 2.1 en 2.2

Ligt aan dit woonbeleid een analyse ten grondslag? Deze vraag wordt behandeld in de paragrafen 2.3 en 2.4

Normen

Tabel 2.2 Beoordeling normen beleid voor de drie gemeenten

Norm	Norm	S	E	D
1a)	Er zijn heldere doelen geformuleerd voor gevarieerde woningbouw.			
1b)	Er zijn concrete maatregelen geformuleerd om gevarieerde woningbouw mogelijk te maken.			
2a)	Aan het woonbeleid ligt een onderbouwde analyse (demografie/doelgroep en de situatie in de gemeenten/regio) ten grondslag.			
2b)	Er is een concrete planning van bouwprojecten die in lijn ligt met de analyse van de behoefte.			

Stede Broec

- Heldere doelen: In het college uitvoeringsprogramma 2018-2022 staat dat in 2019 een Woonvisie wordt opgesteld om een toekomstbestendige woningvoorraad te bereiken. Tot die tijd was het regionaal beleid leidend. Vanaf 2019 is er gewerkt aan de woonvisie 2021-2025 "Wonen doen we samen". Deze visie richt zich op 'voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen'. Er zijn streefpercentages voor sociale huur (20%), middeldure huur (10%), betaalbare- (30%) middeldure-(25%) en dure (15%) koop. Hoewel er aandacht is voor doelgroepen (arbeidsmigranten, doorstromers, MO/BW¹ doelgroep, ouderen) zijn deze doelgroepen niet voorzien van kwantitatieve targets.
- Concrete maatregelen: Concrete beleidsmaatregelen voor gevarieerde woningbouw komen met name tot uitdrukking in het lokaal woningbouwprogramma, om daar via bestemmingsplannen, stedenbouwkundige programma's van eisen en/of contracten met ontwikkelaars gevarieerde woningbouw te bewerkstellingen. In de woonvisie staan enkele instrumenten op het gebied van volkshuisvesting opgenomen, zoals prestatieafspraken, woonruimteverdeling en startersleningen.
- Onderbouwde analyse: Atrivé heeft eind 2018 een analyse van de regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd "Westfries vooruitdenken en tempo maken". Voor de woonvisie 2021-2025 is een nieuwe woningmarktanalyse uitgevoerd door Atrivé, specifiek gericht op Stede Broec.
- Planning in lijn met behoefte: In het woningbouwprogramma West-Friesland 2021-2030 worden de plannen uiteindelijk concreet. Deze ging uit van een woningbehoefte van 500 woningen in Stede Broec, waar er in maart 2020 69 van waren gebouwd. In februari 2022 staan er nog 438 woningen in harde plancapaciteit, en zijn er zachte plannen voor nog eens 816 woningen. Hiermee lijkt ruimschoots aan de gestelde kwantitatieve doelen te worden voldaan.

Enkhuizen

- Heldere doelen: In het uitvoeringsprogramma van het college 2018-2022 staan doelstellingen rondom woningbouw: een toekomstbestendige woningvoorraad tot stand te brengen en om betaalbare huisvesting te realiseren voor jongeren in de huur en koopsector. De laatste woonvisie is

¹ Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

echter sterk verouderd (2014). Hierin geeft men aan het aantal woningen en de gewenste kwaliteit passend aan te laten sluiten bij de behoefte, met speciale aandacht voor kwetsbare groepen. Deze doelstelling is niet geconcretiseerd. De enige beoogde streefwaarden voor variatie in bouw komen uit een voorstel van Atrivé (GWW 20% sociale huur, 4% vrije sector).

- Concrete maatregelen: Het beleid is – zoals hierboven reeds benoemd – sterk verouderd. Concrete beleidsmaatregelen voor gevarieerde woningbouw komen met name tot uitdrukking in het lokaal woningbouwprogramma, om daar via bestemmingsplannen, stedenbouwkundige programma's van eisen en/of contracten met ontwikkelaars gevarieerde woningbouw te bewerkstellingen. Ook in Enkhuizen is sprake van prestatieafspraken, woonruimteverdeling en startersleningen.
- Onderbouwde analyse: Voor de woonvisie van 2014 is gebruik gemaakt van een woningmarktonderzoek van Atrivé, inclusief een marktconsultatie met woonpartners (corporaties, zorgorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en woonconsumenten). Atrivé heeft in mei 2020 nogmaals een marktonderzoek uitgevoerd, specifiek gericht op Gommerwijk West-West. In het onderzoek van Atrivé is aangegeven dat het plan, met het advies, voldoet aan het regionaal afwegingskader. Er is geen gemeente-brede analyse.
- Planning in lijn met behoefte: In het woningbouwprogramma West-Friesland 2021-2030 worden de plannen uiteindelijk concreet. Deze ging uit van een woningbehoefte van 400 woningen in Enkhuizen, waar er in maart 2020 80 van waren gebouwd. In februari 2022 staan er nog 531 woningen in harde plancapaciteit, en zijn er zachte plannen voor nog eens 540 woningen. Hiermee lijkt ruimschoots aan de gestelde kwantitatieve doelen te worden voldaan.

Drechterland

- Heldere doelen: Na de vaststelling van het regionaal woonakkoord is ook het Woonprogramma Drechterland 2021-2025 vastgesteld door de raad. Dit is de vervanger van de woonvisie Drechterland 2012-2020. Het woonbeleid zoals beschreven in het woonprogramma is erop gericht om aan te sluiten op de (toekomstige) behoefte van inwoners van Drechterland. De toekomst vraagt om meer duurzame woningen, extra aandacht voor voldoende passende woningen voor starters en senioren en daarmee is het de doelstelling meer betaalbare woningen te realiseren. Voor het aspect gevarieerd wonen wordt er in het Woonprogramma Drechterland 2021-2025 streefpercentages per soort woning benoemd: sociale huur (25%), middeldure huur (10%), betaalbare koop (10%), middeldure koop (20%) en dure koop (35%). Hoewel er veel aandacht is voor doelgroepen (starters, senioren) zijn deze doelgroepen niet voorzien van kwantitatieve targets.
- Concrete maatregelen: Concrete beleidsmaatregelen voor gevarieerde woningbouw komen met name tot uitdrukking in het lokaal woningbouwprogramma, om daar via bestemmingsplannen, stedenbouwkundige programma's van eisen en/of contracten met ontwikkelaars gevarieerde woningbouw te bewerkstellingen. Ook in Drechterland is sprake van prestatieafspraken, woonruimteverdeling en startersleningen.
- Onderbouwde analyse: Er is in Drechterland geen specifiek woningbehoefteonderzoek geweest. Er is wel een analyse van relevante statistische gegevens opgenomen in het woonprogramma Drechterland 2021-2025
- Planning in lijn met behoefte: In het woningbouwprogramma West-Friesland 2021-2030 worden de plannen uiteindelijk concreet. Deze ging uit van een woningbehoefte van 700 woningen in Drechterland, waar er in maart 2020 131 van waren gebouwd. In februari 2022 staan er nog 305 woningen in harde plancapaciteit; onvoldoende voor de behoefte. Wel zijn er zachte plannen voor nog eens 1447 woningen. Het is van belang dat een deel van deze zachte plannen tijdig kunnen worden omgezet om de beoogde kwantitatieve doelen te behalen.



2.3. Hoofddijn besluiten en projecten

Welke besluiten heeft het college/de raad genomen om doelen van woonbeleid te stimuleren? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 3.1 en 3.2

Over welke projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4.

Normen

Tabel 2.3 Beoordeling normen besluiten en projecten voor de drie gemeenten

Norm	Norm	S	E	D
3a)	Er is een duidelijk afgesproken besluitvormingsproces (inclusief voldoen aan kaders) voor het starten van woningbouwprojecten			
3b)	De gemeente gebruikt zowel actief en passief grondbeleid en stelt voorwaarden (t.a.v. gevarieerd bouwen) aan publiek-private samenwerking.			
4a)	Er is sprake van variatie naar woningen... ... en spreiding over dorpskernen van woningbouwprojecten			
4b)	Wensen en eisen van doelgroepen zijn meegenomen in individuele woonprojecten			

Algemeen beeld besluitvormingsproces

Voor het oordeel over het besluitvormingsproces volstaat een overstijgend beeld. Het regionaal en lokaal besluitvormingsproces zijn sterk met elkaar verweven, omdat bouwplannen door gemeenten getoetst worden aan het afgesproken afwegingskader uit 2019, en sinds september 2021 met een geactualiseerd afwegingskader. In deze aanpassing ligt de nadruk op de kwantitatieve afweging, het objectiveren van het Westfriese vooruitdenken en concretisering van de ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. In het afwegingskader zijn minimumvereisten opgenomen, waarbij centraal staat dat gemeenten binnen hun eigen randtotaal blijven. Daarnaast zijn door de gemeenten ambities geformuleerd die ook betrekking hebben op de diversiteit van woningaanbod, waarvoor gemeenten zich zullen inspannen. De woningbouwplannen van gemeenten (Woningprogrammering Westfriesland), inclusief die van de drie SED-gemeenten, worden hieraan getoetst en besproken in het bestuurlijk overleg VVRE.

Lokaal kiest de gemeente, conform de kadervisie, per bouwplan/locatie de meest passende invulling voor de woningverdeling naar doelgroepen. Op basis van deze uitgangspunten worden overeenkomsten met ontwikkelaars gesloten. Alleen als er sprake is van een bestemmingsplan kan een bouwplan hard gemaakt worden, d.w.z. er kunnen daadwerkelijk besluiten genomen worden om plannen in ontwikkeling te brengen door bouwgronden te ontwikkelen (hetzij eigen gronden hetzij gronden van ontwikkelaars). Bestemmingsplannen en grondexploitaties worden vastgesteld door de raad. Het aangaan van overeenkomsten met ontwikkelaars gebeurt door het college (collegebevoegdheid).

Stede Broec

- Grondbeleid: De gemeente Stede Broec kende in 2020 geen eigen (actieve) grondexploitaties, maar voert op dit moment passief grondbeleid waarbij de gemeente een faciliterende en kader stellende rol in neemt. Uit de jaarrekening 2020 blijkt dat er drie projecten in ontwikkeling zijn: Streekhof Fase 5, Kweeklust en Florapark. Daarnaast zijn er twee projecten die al lopen, en waarvan aantallen te bouwen woningen bekend zijn: Streekhof Fase 4 en Waterweide. Stede Broec heeft strategische

grond bij Centrumplan Fase 5, een stuk akkerland (HES zone) en is economisch eigenaar van aantal gronden bij toekomstige ontwikkeling van Florapark en Molensloot.

- Variatie naar woningen: Van de zachte plannen is voor het grootste deel nog niet bekend welke soort woningen gebouwd gaan worden. Opvallend is dat ook voor een groot deel van de openstaande harde plannen nog geen indeling is gemaakt in sociale huur, vrije sector huur of koop. Zowel het type woning (61%) als de verdeling huur/koop (90%) is hiermee in veel gevallen nog niet duidelijk. Belangrijk is dus of deze verdeeld gaan worden over de verschillende doelgroepen conform de streefwaarden (behoeften van doelgroepen). Het aandeel toegewezen sociale huur (7%) en de vrije sector (0%) liggen door het veelal ontbreken van deze indeling nog ver onder de streefpercentages. Ook de 42 woningen die in koop zijn ingedeeld vallen *niet* in de categorie betaalbare koop, terwijl bijna de helft van de beoogde koopwoningen in deze categorie zou moeten vallen. Doordat van veel woningen de status nog onbekend is, kan er echter nog aan de streefwaarden voldaan worden.
- Spreiding naar kernen: In de Woonvisie van begin 2020 zijn geen specifieke doelstellingen opgenomen over de verdeling van de woningen naar de verschillende kernen. Door het grote project Waterweide ligt het zwaartepunt van de harde plannen in Grootebroek. In Bovenkarspel is met het Florapark eveneens een groot project (260 woningen) beoogd, hoewel dit nog zachte plannen zijn. Verder zijn er zachte plannen voor 100 woningen bij winkelcentrum Streekhof. Hetzelfde geldt voor de zachte plannen in Lutjebroek met het project Silverhof (250 woningen). Ook Grootebroek heeft met Molensloot-Zuid nog een omvangrijk plan (150 woningen) in de zachte planstatus. De overige plannen zijn kleiner dan 100 woningen.
- Aandacht wensen en eisen van doelgroepen: Uit project Waterweide blijkt dat er is ingezet op het centraal stellen van de woonwensen van de toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van het plan en de woningen. Waar mogelijk zijn toekomstige bewoners vroegtijdig bij de planontwikkeling betrokken. Er zit echter (mogelijk) een verschil tussen het betrekken van de toekomstig bewoners en de doelgroep. De nadruk in het proces lag op toekomstige bewoners, en niet vóór die tijd al op de beoogde doelgroep(en).

Enkhuizen

- Grondbeleid: De gemeente Enkhuizen kende in 2020 een viertal projecten in ontwikkeling: Gommerwijk West-West, Zilverstraat/Hoogstraat, Bloemenbuurt en Westeinde. Daarnaast zijn er een tweetal lopende projecten; bedrijventerrein Schepenwijk (actieve grondexploitatie), en Recreatieoord Enkhuizer Zand (passief grondbeleid). Daarnaast heeft de gemeente gronden die onderdeel zijn van het gebiedsontwikkeling Gommerwijk West-West en gronden die onderdeel zijn van het project Zilverstraat/Hoogstraat in bezit.
- Variatie naar woningen: Van de zachte plannen is voor het grootste deel (480 woningen) nog niet bekend welke soort woningen gebouwd gaan worden. In totaal is 32% van de woningen nog niet toegewezen. De aandelen voor huurwoningen liggen nu nog onder de beoogde streefwaarden uit het voorstel van Atrivé (15% sociale huur, 2% vrije sector). Belangrijk is dus of in de projecten waarvan de verdeling nog niet bekend is, ook huurwoningen opgenomen zullen worden. In de regionale analyse van Atrivé staat dat Enkhuizen vooral behoefte heeft aan betaalbare koopwoningen tot € 185.000. Het tekort hiervan tot 2040 is volgens prognose 281 woningen. Het plan GWW is gebaseerd op de analyse van Atrivé van de vraag inclusief verdeling naar prijsklassen koop de zoals in § 2.3 genoemd. Hierin zitten 100 koopeengezinswoningen tot € 250.000. De overige koopwoningen zijn in de duurdere segmenten geplaatst.
- Spreiding naar kernen: De bouw concentreert zich rond Enkhuizen. Er zijn geen grote plannen voor de kern Oosterdijk.¹
- Aandacht wensen en eisen van doelgroepen: De plannen van Gommerwijk West-West zijn gestoeld op behoefte-onderzoek van Atrivé. Op basis daarvan zijn specifieke aantallen aangegeven voor 6

¹ De gemeente Enkhuizen bestaat slechts uit twee kernen: Enkhuizen en Oosterdijk. Omdat Oosterdijk een zeer kleine kern is, en er ook geen doelstellingen op het gebied van woningbouw in Oosterdijk zijn geformuleerd, wordt het *niet* bouwen hier niet als relevant verbeterpunt gezien.



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland

typen woningen (van villa tot appartement). Er is verder ruimte voor specifieke woonwensen (erfdelers, stadslandbouw, zelfbouw) in de plannen van Gommerwijk West-West.

Drechterland

- Grondbeleid: De gemeente heeft geen strategische gronden in bezit. Wel is er een optie in 2019 afgesloten voor 3 jaar op een perceel grond voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Daarnaast had Drechterland in 2020 een zevental actieve grondexploitaties: Reigersborg Noord III 2, Zuiderkogge 4b (betreft bedrijventerrein), Reigersborg Zuid V, Kerkbuurt Wijdenes, Hemschool Hem, Schellinkhout sportveldlocatie, Schellinkhout dorpshuislocatie (betreft een MFA ontwikkeling).
- Variatie naar woningen: De percentages sociale huur, vrije sector huur en totaal koop liggen nu ver onder de streefpercentages, maar dat komt doordat 73% van de geplande woningen nog niet is ingedeeld. Als de onbekende woningen buiten beschouwing worden gelaten dan zit de gemeente op een verdeling van 41% sociale huur, 15% vrije huur en 44% koopwoningen. In de plannen zitten momenteel 42 koopeengezinswoningen tot € 250.000, en 165 hebben een duurdere koopprijs. Dit is in lijn met de beoogde streefwaarden.
- Spreiding naar kernen: In het woonprogramma (2021-2025) staat dat uitbreiding in alle kernen wordt gerealiseerd. Groeikernen zijn Hoogkarspel (nabij OV) en Venhuizen. In Westwoud wil de gemeente een groei van enkele procenten. In de andere kernen gemiddeld een jaarlijkse groei van 1%. In de daadwerkelijke woningprogrammering (2 maart 2021) worden, met uitzondering van de kern Oosterblokker in alle kernen woningen gerealiseerd.
- Aandacht wensen en eisen van doelgroepen: Voor de opzet van het plan Reigersborg Noord en Zuid is er een wooninventarisatie-avond is gehouden. Belangstellenden konden tijdens deze avond hun woonwensen naar voren brengen. Er zijn in een enquête vragen gesteld over de soort wijk, het type woning, architectuurstijl, de openbare ruimte, etc.. Er zit echter (mogelijk) een verschil tussen het betrekken van de toekomstig bewoners en de doelgroep. De nadruk in het proces lag op toekomstige bewoners, en niet vóór die tijd al op de beoogde doelgroep(en).

2.4. Hoofdlijn uitvoering

Op welke manier is de uitvoering van de doelstelling van een gevarieerde woningvoorraad geborgd in de gemeente? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 4.1 en 4.2

Op welke manier monitort de gemeente de doelstellingen van gevarieerde woningbouw, en blijkt hieruit dat doelstellingen worden gerealiseerd? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 4.3 en 4.4

Normen

Tabel 2.4 Beoordeling normen uitvoering voor de drie gemeenten

Norm	Norm	S	E	D
5a)	De organisatie heeft en gebruikt mogelijkheden om plannen te beïnvloeden vanuit het oogpunt van gevarieerde woningbouw			
5b)	De organisatie heeft en gebruikt mogelijkheden om burgerinitiatieven te beïnvloeden vanuit het oogpunt van gevarieerde woningbouw	3		3
6a)	De organisatie monitort de doelstellingen van gevarieerde woningbouw			
6b)	De doelen voor de verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.			

Algemeen beeld sturing en beïnvloeding

Naast het politieke vraagstuk om de provincie te beïnvloeden t.a.v. de kwantiteit aan woningen (plancapaciteit afstemmen op prognose woningbehoefte), stuurt het gemeentebestuur op gevarieerde woningbouw. Een gemeente heeft verschillende instrumenten om te sturen op deze variatie. Met name via bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan voorwaarden voor kwalitatief en kwantitatief (gevarieerd) wonen. Ook in overeenkomsten en publiek – privaat samenwerkingsmodellen met ontwikkelaars stellen de gemeenten uitgangspunten op voor variatie in doelgroepen. Via prestatieafspraken met de corporaties is er invloed op de sociale huurvoorraad.

Enkhuizen en Drechterland voeren actief grondbeleid en hebben hiermee invloed op alle typen woningen voor de markt. Stede Broec is bezig met het ontwikkelen van een doelgroepenverordening, maar deze is nog niet actief. Er is geen huisvestingsverordening; er wordt gewerkt met een uitgekleepte versie in de vorm van regionale urgentieverordening. Er is nog niet veel aandacht voor CPO's. In het verleden is hier aandacht voor geweest, maar dit heeft weinig succes gehad. In Stede Broec is besloten niet actief in te zetten op het creëren van initiatieven, hoewel de raad wel open staat voor initiatieven uit de samenleving, zoals Groot-Vriend in Lutjebroek. In Drechterland is de raad er het meest actief mee bezig. Drechterland wil ruimte bieden aan CPO initiatieven in bouwplannen, maar is nog zoekende hoe deze actief te werven.

Algemeen beeld monitoring uitvoering

Via waarstaatjegemeente zijn lokale monitors wonen beschikbaar, met informatie over aantal en groei aantal woningen, woningen naar type, eigendom en bouwjaar. Dit is bruikbaar voor de strategische lijnen en voor de P&C-cyclus. Met deze informatie kunnen echter zeer beperkt de meer gedetailleerde doelen van het beleid, waaronder de variatie in woningbouw, worden gemonitord. De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale en particuliere huurwoningen per gemeente. Hierin is zichtbaar de variatie in woningen: voorraad corporatiewoningen in verhouding tot doelgroep, aandeel passend gehuisvesten en scheefwoning, samenstelling woningvoorraad naar eigendom, huishoudens in koopwoningen naar WOZ waarde en huishoudens in koopwoning, corporatiewoning of particuliere huurwoning.



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland

Verder vult de organisatie minimaal jaarlijks de gegevens bij op www.plancapaciteit.nl. Hierin is de capaciteit van de plannen verdeelt naar de verwachte periode van oplevering, naar woningtype en naar planstatus. Dit wordt gebruikt om zicht te houden op de planning en terug te kijken op wat er is gerealiseerd. Regionaal helpt deze data ook om de omvang van harde en zachte voorraad in de gaten te houden. Omdat een groot deel van de plannen nog niet is toegekend geeft het slechts beperkt zicht op het bereiken van de doelstellingen, al kan – als de data van de plancapaciteit wordt gecombineerd met opgeleverd woningen – wel een overzicht worden geschetst of men op de goede weg is. Via het overleg met de VVRE en provincie wordt er overzicht gehouden naar woningtype (grondgebonden en appartementen) en naar de doelgroepen koop en huur. De site geeft geen beeld van eventuele specifiekere doelgroepen, zoals ouderen, arbeidsmigranten, doorstromers of de MO/BW¹-doelgroep.

¹ Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Welke rol speelt de gemeenteraad in het (streven naar een gevarieerd) woningbouwprogramma? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 5.1 en 5.2

In hoeverre is de raad daarbij door het college geïnformeerd? Deze vraag wordt behandeld in paragraaf 5.3 en 5.4

2.5. Hoofdpijn: rol van de raad

Normen

Tabel 2.5 Beoordeling normen rol van de raad voor de drie gemeenten

Norm	Rol van de raad	S	E	D
7a)	De raad heeft een actieve rol bij het woonbeleid			
7b)	De raad is (heeft een rol) bij de verschillende woningbouwplannen			
8a)	De raad heeft concrete controleerbare kaders aan het woonbeleid gesteld			
8b)	De informatie aan de raad is toereikend om de doelen van beleid te kunnen controleren			

Algemeen beeld rol van de raad bij regionaal beleid

In 2017 hebben de raden van de SED gemeenten de regionale Woonvisie West-Friesland 2017 vastgesteld en gelijktijdig kennisgenomen van de bijbehorende stukken: het Regionaal actieprogramma wonen (RAP), het afwegingskader en de woningprogrammering. De rol van de raad in het regionaal woonakkoord was beperkt. Op 11 maart 2020 is er een regionale raadsbijeenkomst geweest, waarbij opmerkingen, tips en suggesties zijn gegeven over het thema Wonen, leefbaarheid en bereikbaarheid. Op 18 november 2020 heeft een tweede regionale raadsbijeenkomst plaatsgevonden wat is gebruikt om raadsleden te informeren over het regionaal woonakkoord.

Stede Broec

Rol van de raad bij lokaal beleid: Op 7 november 2019 is er een themabijeenkomst voor de raad geweest om de lokale woonvisie te bespreken. Atrivé heeft hier een presentatie gegeven. Raadsleden hebben zaken kunnen meegeven aan de opstellers van de woonvisie. De Woonvisie 2021-2025 “Wonen doen we samen” is op 18 februari 2021 vastgesteld door de raad en het college is de opdracht gegeven om aandacht te vragen voor een meer evenredige verdeling van koop- en (sociale) huurwoningen in de regio. Verder worden jaarlijks in algemene zin kaders vastgesteld in de programmabegroting.

Rol van de raad bij woningbouwplan Waterweide: In juni 2016 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het woongebied Waterweide door de raad vastgesteld. Het Masterplan Waterweide, dat het kader vormt van afspraken waarbinnen het plan Waterweide vormgegeven wordt, is een jaar later vastgesteld. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan in januari 2018 heeft de gemeenteraad voor de laatste keer een ruimtelijk kader stellend besluit genomen over Waterweide. De raad wordt middels raadbrieven over de voortgang Waterweide geïnformeerd. Ook krijgt de raad de informatie over welstandsadviezen van Waterweide. In oktober 2020 heeft de gemeente een schetsontwerp ontvangen van De Woonschakel dat voorziet in een planinvulling van 25 woningen op de locatie Waterweide-Kweeklust in Grootebroek. Het betreft 8 koopwoningen, 6 sociale huur gezinswoningen en 11 sociale starterswoningen. In de raad van 28 januari 2021 zijn zes varianten (waaronder die van de Woonschakel) voor Kweeklust besproken in de raad. Samengevat is het raadsbesluit om te komen tot maximaal 9 sociale huurwoningen en minimaal 9 goedkope koopwoningen (passend binnen het bestaande bestemmingsplan) Controleerbare kaders: De belangrijkste uitdaging: 630 woningen nieuwe woningen erbij tot en met 2025. Er zijn streefpercentages voor sociale huur (20%), middeldure huur (10%), betaalbare-(30%) middeldure-(25%) en dure (15%) koop benoemd. Deze doelstellingen zijn zeer concreet, zowel in aantal woningen als in de variatie in woningbouw. Via de bouwprogrammering, prestatieafspraken of aan de hand van de verdelingen in overeenkomsten met ontwikkelaars voor woningbouwprojecten is hier zicht op te krijgen. Voor de bijzondere doelgroepen (migranten, doorstromers, MO/BW, ouderen) zijn geen kwantitatieve doelen (bijv. in aantallen of percentages) opgenomen.

Informatievoorziening t.b.v. controlerende taken: Uit gesprek met de raad blijkt dat de jaarstukken de primaire bron van informatie zijn voor de raad. De verplichte indicator voor nieuwgebouwde woningen is voor 2018 en 2019 genoemd. Daarnaast heeft Stede Broec ook indicatoren (2018-2020) voor nieuw



gebouwde woningen en gerealiseerde koop- en huurwoningen. Deze zijn voor alle onderdelen in 2020 onder het streefwaarde uit de begroting. Uit de paragraaf grondbeleid blijkt dat veel projecten nog in ontwikkeling zijn zodat er geen aantallen of variatie in toekomstige woningen worden genoemd. Buiten de P&C-cyclus zijn de informatiestromen beperkt. Sporadisch komen aanvullende stukken langs de raad, zoals het trendrapport wat Platform 31 in 2018 voor de SED-gemeenten heeft gemaakt. Er heeft tot nu toe geen evaluatie van de woonvisie plaatsgevonden. Uit het gesprek met een afvaardiging van de raad komt het signaal dat meer gestructureerde informatie, gekoppeld aan de doelstellingen op het gebied van aantallen en variatie wenselijk zou zijn.

Enkhuizen

Rol van de raad bij lokaal beleid: Er worden jaarlijks in algemene zin kaders vastgesteld in de programmabegroting. Sporadisch is er een aanvullend raadsmoment (los van de regionale raadsmomenten). Zo is op 6 maart 2014 aan raadsleden de lokale woonvisie 2014 toegelicht.

Rol van de raad bij woningbouwplan Gommerwijk West-West: In 2008 is het bestemmingsplan, met uitwerkingsplicht, Gommerwijk West-West door de raad vastgesteld. In 2015 heeft de raad het college gevraagd de voorbereidingen voor woningbouw voort te zetten volgens een scenario waarbij het zogenaamde middengebied vrij van bebouwing blijft. Op basis hiervan is een voorkeursscenario uitgewerkt en aan de raad voorgelegd. Hierin zijn ook de (externe) adviezen toegevoegd en wordt een voorstel gedaan om in het middengebied voor een deel woningbouw toe te staan. Hier stemde de raad mee in. Verder zijn 2 amendementen aangenomen met twee tekstaanpassingen: zo wordt rekening gehouden met de actuele en toekomstige woningbehoefte en wordt het aantal woningen gemaximaliseerd en maximaal gedifferentieerd binnen de eerder door de raad vastgestelde kaders. Voor de verdere uitwerking wordt vervolgens een voorbereidingskrediet gevraagd van € 280.000,-- vooruitlopende op een formeel te openen grondexploitatie en de raad wordt voorgesteld tot een aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan teneinde andere woningbouwplannen (> 11 woningen) ook te kunnen faciliteren.

Controleerbare kaders: De verwachting van de woonvisie 2014 is dat het geactualiseerde beleid zal leiden tot een uitkomst waarbij het aantal woningen en de gewenste kwaliteit passend is en aansluit bij hun behoefte. Hierbij is speciale aandacht voor kwetsbare groepen. Er zijn dus richtinggevende beleidskeuzen en visies, maar deze doelstellingen zijn *niet* gekwantificeerd. De enige gekwantificeerde doelstelling is de nieuwbouwprogrammering (400-600 woningen in de periode 2013-2020). Deze zijn goed te controleren met de bouwprogrammering. Het toevoegen van sociale huur wordt niet concreet gemaakt, maar is eventueel controlebaar a.d.h.v. bouwprogramma's en de prestatieafspraken met Welwonen.

Informatievoorziening t.b.v. controlerende taken: In Enkhuizen is in de jaarstukken minder informatie opgenomen over de beleidsstukken rondom woningbouw dan in de andere gemeenten; er zijn geen aantallen woningen of namen van projecten (met uitzondering van GWW) genoemd. Opvallend is dat de realisatie van woningen voor uitleglocaties en inbreiding vergeleken wordt met een norm, ofwel een beoogde streefwaarde. Deze worden soms wel en soms niet gehaald. Bij de projecten (in de paragraaf grondbeleid) worden geen aantallen of variatie in toekomstige woningen genoemd. Buiten de P&C-cyclus zijn de informatiestromen beperkt. Sporadisch komen aanvullende stukken, zoals het trendrapport wat Platform 31 in 2018 voor de SED-gemeenten heeft gemaakt, langs de raad. Er heeft tot nu toe geen evaluatie van de woonvisie plaatsgevonden.

Drechterland

Rol van de raad bij lokaal beleid: De raad van Drechterland is intensief betrokken geweest bij de lokale woonvisie. Raadsleden hebben de mogelijkheid gehad om de Themabijeenkomst Wonen mee te maken. Hierin zijn de ontwikkelingen in Drechterland toegelicht en zijn de thema's van de Woonvisie 2020-2024 via een interactieve werkwijze verkent. In Drechterland konden in het nieuwe woonbeleid verschillende keuzes gemaakt worden. Op 22 juni 2021 is hiervoor een consulterend rondetafelgesprek gehouden. Op 27 september 2021 zijn er diverse moties ingediend bij de behandeling van het woonprogramma 2021-2025. Deze moties gaan over: haalbaarheid en versnellen van woningbouw, een concreet voorstel voor Venhuizen

en mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Ook is er een motie aangenomen met het verzoek om een concreet plan van aanpak op te stellen met duidelijke deadlines voor woningbouw in Drechterland. Verder worden jaarlijks in algemene zin kaders vastgesteld in de programmabegroting.

Rol van de raad bij woningbouwplan Reigersborg Noord en Zuid: De raad heeft in 2007 ingestemd met de ontwikkeling van Reigersborg Zuid V. In 2013 heeft de raad ingestemd met de ontwikkel- en realisatieovereenkomst Reigersborg Noord 3, de exploitatieopzet en heeft een krediet van € 9,7 miljoen (prijspeil 2013) beschikbaar gesteld ten behoeve van de grondexploitatie Reigersborg Noord 3. Hiervoor is ook een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in 2011 door de raad vastgesteld.

Op 19 december 2016 heeft de raad het exploitatieplan en de uitgangspunten van het bestemmingsplan Reigersborg Zuid vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Reigersborg V (uit 2015) is als bijlage bij de raadstukken gevoegd. In het raadsvoorstel is aangegeven dat het college de raad bij de jaarlijkse rapportages in het kader van de begrotingscyclus op de hoogte zal houden van de voortgang.

Op 25 februari 2019 heeft de raad het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan voor het plan 'Reigersborg Zuid V' vastgesteld. Het bestemmingsplan Reigersborg Zuid V is vastgesteld op 28 oktober 2019.

Controleerbare kaders: Het woonprogramma is geconcretiseerd in het streven naar 700 extra woningen tot 2025 (t.o.v. het peiljaar 2019). De streefpercentages per soort woning zijn: sociale huur (25%), middeldure huur (10%), betaalbare koop (10%), middeldure koop (20%) en dure koop (35%). Deze doelstellingen zijn zeer concreet, zowel in aantal woningen als in de variatie in woningbouw. Via de bouwprogrammering, prestatieafspraken of aan de hand van de verdelingen in overeenkomsten met ontwikkelaars voor woningbouwprojecten is hier zicht op te krijgen.

Informatievoorziening t.b.v. controlerende taken: Er is veel informatie opgenomen in de P&C-cyclus over de beleidsstukken, en per kern ook over woningbouwprojecten in het kader van een leefbare en vitale kern. Ook aantallen gerealiseerde woningen worden genoemd. De verplichte indicator (nieuw gebouwde woningen per duizend) is voor de jaren 2018, 2019 en 2020 genoemd. Er zijn hier geen overige indicatoren opgenomen. Bij de projecten (in de paragraaf grondbeleid) is vaak al sprake van afgesloten overeenkomsten en worden in de jaarrekening wel aantallen of variatie in toekomstige woningen genoemd. Alleen in de jaarrekening van Drechterland is melding gemaakt van particuliere initiatieven voor Venhuizen en bij het project Schellinkhout sportveld.

In Drechterland is bij het vaststellen van het woonprogramma 2021-2025 verder ook de evaluatie van de woonvisie 2013-2020 behandeld. In Drechterland is er – mede omwille van een pro-actieve houding van de raad – één a twee keer per jaar een vergadering waar harde en zachte plannen besproken worden. Binnen de raad gaan stemmen op om de communicatie en samenwerking tussen raad en organisatie verder te versterken door meer in de informatiebehoefte van de raad te voorzien en pro-actief informatie op te leveren, ofwel via een dashboard inzicht geven in de stand van zaken op de doelstellingen.



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland

3. Bestuurlijke reactie en nawoord RKC

3.1. Bestuurlijke reactie colleges



Gemeente
Stede Broec

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 987368
behandeld door: N. Broenink
bijlagen:

Rekenkamercommissie SED
T.a.v. dhr. N. Hendriks
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
rekenkamercommissie@sed-wf.nl

Datum: 1 september 2022
Onderwerp: Bestuurlijke Nota Rapport Doeltreffendheid Woonbeleid

Geachte heer Hendriks,

Met deze brief geven we onze reactie op het rapport van de Rekenkamercommissie SED over de doeltreffendheid van het woonbeleid van onder meer de gemeente Stede Broec. We danken de Rekenkamercommissie voor dit uitgebreide onderzoek en de aanbevelingen die Rekenkamercommissie gedaan heeft. We zien aanknopingspunten om gevolg te geven aan een deel van de aanbevelingen en nemen een deel van de aanbevelingen in overweging zoals verder in deze brief verwoord. Het rapport bevestigt in onze ogen dat de doeltreffendheid het woonbeleid van de gemeente Stede Broec op orde is en dat er binnen bepaalde aspecten van dit beleid nog ruimte voor verbetering is.

In de 'Bestuurlijke Nota Rapport Doeltreffendheid Woonbeleid' worden in paragraaf 1.4 een aantal aanbevelingen gedaan. Hieronder volgt een reactie op deze aanbevelingen.

Aanbeveling 1

S, E, en D: verken de noodzaak om verfijnde doelstellingen vast te stellen op doelgroepniveau (bijvoorbeeld starters, senioren, statushouders) en – indien gewenst – op het niveau van kernen.

Reactie

In de woonvisie/het woonprogramma van Stede Broec en Drechterland is focus aangebracht op doelgroepen, zoals starters en senioren, maar de woonbehoeften zijn niet per doelgroep gekwantificeerd (aantallen). De woonbehoeften zijn in de woonvisie/het woonprogramma opgenomen als bouwopgaven/streefpercentages voor verschillende woningsegmenten, prijscategorieën en eigendom (koop/huur). Als voorbeeld: in Drechterland zijn in het woonprogramma per kern analyses op hoofdlijnen opgenomen.

De woonbehoefte van bepaalde doelgroepen zou gekwantificeerd kunnen worden op basis van een uitgebreid lokaal woonwensenonderzoek. Urgenten zoals statushouders en sociaal medisch urgenten kunnen op basis van ervaringscijfers ingeschat worden, maar bij doelgroepen zoals starters en doorstromers kan dit niet. Hoeveel starters (woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten) zoeken daadwerkelijk een woning in de betreffende gemeente (of woont hij of zij op dit moment onafhankelijk naar tevredenheid?), dit geldt voor doorstromers. Per project kan de afweging worden gemaakt om een verdiepend woonwensen onderzoek (kwantitatief (soort woningen)) van bepaalde doelgroepen uit te voeren. Wanneer men kiest voor (aanvullende) gekwantificeerde doelstellingen op

Bezoekadres
De Middelen 2
1611 KW Bovenkarspel

Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel

(0228) 510 111
gemeente@stede-broec.nl
www.stede-broec.nl

KvK 37159550
IBAN NL25BNGH0285015877
BIC BNGHNL26



doelgroepenniveau, eventueel nog verder uitgesplitst naar de verschillende kernen, dan dienen deze ook meetbaar te zijn en gemeten te worden op resultaat. Ons beeld hierbij is dat het detailniveau van de visie/het woonbeleid vervolgens niet meer aansluit bij het eigenlijke karakter van het document (hoofddijnen). We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

Aanbeveling 2

S, E, en D: ga een prioritering aanbrengen in de zachte plannen op basis van het effect van deze plannen op de realisering van de doelen uit het lokaal beleid en/of aansluiting bij de woonwensen.

Reactie

We hebben een projectenmonitor opgesteld waarin onder andere het project, aantal en soorten woningen, maar ook de status van het project vermeld staat. De projectenmonitor is inmiddels gereed om een afgestemde prioritering aan te brengen zodat we effectief met de woningbouwproductie aan de slag kunnen. Daarvoor trekken we o.a. regionaal op. We verkennen op dit moment regionaal het gebruik van een planningssysteem waardoor we ook adequater de West-Friese woningbouwproductie kunnen monitoren. We gaan met deze aanbeveling aan de slag.

Aanbeveling 3 alleen voor Enkhuizen

Aanbeveling 4 alleen voor Drechterland

Aanbeveling 5

S, E, en D: Ga na of er op details nog mogelijkheden kunnen zijn om de sturing op variatie te verbeteren. Denk hierbij aan het opstellen van een doelgroepenverordening, het gebruik maken van erfpacht, tenderen bij kavelontwikkeling en regels voor beleggers. Zie hiervoor als handvat bijlage 15 in de Nota van Bevindingen.

Reactie

De SED gemeenten hebben verschillende plannen t.a.v. de toepassing van het beschikbare instrumentarium. Zo willen bijvoorbeeld de gemeenteraden van de drie gemeenten de invoering van de opkoopbescherming onderzoeken (moties) i.c.m. de benodigde huisvestingsverordening. Heeft Drechterland in het uitvoeringsprogramma van het woonprogramma een verkenning naar verschillende instrumenten opgenomen zoals de zelfbewoningsplicht, de doelgroepenverordening etc. Stede Broec werkt een voorstel uit ter invoering van een doelgroepenverordening, een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Enkhuizen werkt een voorstel uit tav de invoering van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. We verkennen nav deze aanbeveling het beschikbare instrumentarium en doen eventueel voorstellen ter toepassing hiervan. Voor wat betreft Enkhuizen werken we idealiter eerst aan de actualisatie van beleid (wat) om vervolgens te bepalen hoe (instrumenten) we de beleidsdoelstellingen kunnen realiseren. Tot slot zien we toenemende interesse in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). We zien dit als een prima instrumentarium voor woningbouwontwikkeling. We merken echter wel dat een dergelijk instrumentarium door de initiatiefnemers zelf vaak wordt afgebroken omdat het risicovol is of omdat de initiatiefnemers onervaren en onbekend zijn met woningbouwontwikkeling. We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

Aanbeveling 6

S, E, en D: bekijk hoe de monitoring (en bijbehorende informatievoorziening richting de raad)



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland



kan worden versterkt, bijvoorbeeld door een dashboard die meer inzicht geeft in de stand van zaken op de lokale doelstellingen i.r.t. variatie in woningbouw. Hiermee wordt de raad ook beter gepositioneerd voor haar kaderstellende rol. Deze informatie staat namelijk aan de basis van de beeldvorming van en besluitvorming door de raad. De raad kan hiervoor ook zijn raadsinstrumenten (actieve informatieplicht) gebruiken.

Reactie

We zullen bij het aanvullen van de projectenmonitor met een prioritering en een kwantitatieve planning meenemen hoe we de raad beter kunnen informeren. We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

We informeren de raad van de gemeente Stede Broec naar verwachting medio 2023 over de stappen die in dit dossier zijn gemaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders.

de secretaris

A. Huisman

de burgemeester

R.A.P. Wortelboer



uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 987369
behandeld door: N. Broenink

Rekenkamercommissie SED
T.a.v. dhr. N. Hendriks
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
rekenkamercommissie@sed-wf.nl

bijlagen:

Datum: 6 september 2022
Onderwerp:

Geachte heer Hendriks,

Met deze brief geven wij onze reactie op het rapport van de Rekenkamercommissie SED over de doeltreffendheid van het woonbeleid van onder meer de gemeente Enkhuizen. Wij danken de Rekenkamercommissie voor dit uitgebreide onderzoek en de aanbevelingen die Rekenkamercommissie gedaan heeft. We zien aanknopingspunten om gevolg te geven aan een deel van de aanbevelingen en nemen een deel van de aanbevelingen in overweging zoals verder in deze brief verwoord. Het rapport onderstreept nogmaals de noodzaak om te beschikken over een actueel en doeltreffend woonbeleid voor de gemeente Enkhuizen. Hier willen wij in 2023 aan werken en we vragen aan de gemeenteraad hiervoor middelen in de begroting 2023 op te nemen.

In de 'Bestuurlijke Nota Rapport Doeltreffendheid Woonbeleid' worden in paragraaf 1.4 een aantal aanbevelingen gedaan. Hieronder volgt een reactie op deze aanbevelingen.

Aanbeveling 1

S, E, en D: verken de noodzaak om verfijnde doelstellingen vast te stellen op doelgroepniveau (bijvoorbeeld starters, senioren, statushouders) en – indien gewenst – op het niveau van kernen.

Reactie

In de woonvisie/het woonprogramma van Stede Broec en Drechterland is focus aangebracht op doelgroepen, zoals starters en senioren, maar de woonbehoeften zijn niet per doelgroep gekwantificeerd (aantallen). De woonbehoeften zijn in de woonvisie/het woonprogramma opgenomen als bouwopgaven/streefpercentages voor verschillende woningsegmenten, prijscategorieën en eigendom (koop/huur). Voor bijvoorbeeld Drechterland zijn in het woonprogramma per kern analyses op hoofdlijnen opgenomen. De woonbehoefte van bepaalde doelgroepen zou gekwantificeerd kunnen worden op basis van een uitgebreid lokaal woonwensenonderzoek. Urgenten zoals statushouders en sociaal medisch urgenten kunnen op basis van ervaringscijfers ingeschat worden, maar bij doelgroepen zoals starters en doorstromers kan dit niet. Hoeveel starters (woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten) zoeken daadwerkelijk een woning in de betreffende gemeente (of woont hij of zij op dit moment onafhankelijk naar tevredenheid?), dit geldt voor doorstromers. Per project kan de afweging worden gemaakt om een verdiepend woonwensen onderzoek (kwalitatief (soort woningen)) van bepaalde doelgroepen uit te voeren. Wanneer men kiest voor (aanvullende) gekwantificeerde doelstellingen op doelgroepeniveau, eventueel nog

Bezoekadres:
Hoogstraat 11
1601 KT Enkhuizen

Postadres:
Postbus 11
1600 AA Enkhuizen

(0228) 360 100
stadhuis@enkhuizen.nl
www.enkhuizen.nl

KvK 37159077
IBAN NL678NGH0285002414
BIC BNGHNL2G





Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland

verder uitgesplitst naar de verschillende kernen, dan dienen deze ook meetbaar te zijn en gemeten te worden op resultaat. Ons beeld hierbij is dat het detailniveau van de visie/het woonbeleid vervolgens niet meer aansluit bij het eigenlijke karakter van het document (hoofddlijnen). We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

Aanbeveling 2

S, E, en D: ga een prioritering aanbrengen in de zachte plannen op basis van het effect van deze plannen op de realisering van de doelen uit het lokaal beleid en/of aansluiting bij de woonwensen.

Reactie

Wij hebben een projectenmonitor opgesteld waarin onder andere het project, aantal en soorten woningen, maar ook de status van het project vermeld staat. De projectenmonitor is inmiddels gereed om een afgestemde prioritering aan te brengen zodat wij effectief met de woningbouwproductie aan de slag kunnen. Daarvoor trekken wij o.a. regionaal op. Wij verkennen op dit moment regionaal het gebruik van een planningssysteem waardoor we ook adequater de West-Friese woningbouwproductie kunnen monitoren. Wij gaan met deze aanbeveling aan de slag.

Aanbeveling 3

Enkhuizen: verfijn de doelstelling op het gebied van woningbouw in een actuele, lokale woonvisie, gebaseerd op een actuele gemeentebrede analyse. Hierin kan in ieder geval een kader worden geschetst voor de verdeling van huur en koop en de beoogde prijsklassen, maar eventueel ook gewerkt worden met verfijnde doelstelling op doelgroepniveau (zie aanbeveling A).

Reactie

Voor woonvisie uit 2014 is als onderlegger een gemeentebrede analyse gemaakt van de woningvoorraad en de woonbehoeften van verschillende doelgroepen. Het college heeft in het voorstel voor de kadernota 2023 aan de gemeenteraad middelen opgenomen ter actualisatie van de woonvisie in 2023. Op het moment dat de woonvisie wordt geactualiseerd, nemen wij, verwijzend naar onze reactie op aanbeveling 1, deze aanbeveling in overweging.

Aanbeveling 4 (Drechterland)

Aanbeveling 5

S, E, en D: Ga na of er op details nog mogelijkheden kunnen zijn om de sturing op variatie te verbeteren. Denk hierbij aan het opstellen van een doelgroepenverordening, het gebruik maken van erfpacht, tenderen bij kavelontwikkeling en regels voor beleggers. Zie hiervoor als handvat bijlage 15 in de Nota van Bevindingen.

Reactie

De SED gemeenten hebben verschillende plannen t.a.v. de toepassing van het beschikbare instrumentarium. Zo willen bijvoorbeeld de gemeenteraden van de drie gemeenten de invoering van de opkoopbescherming onderzoeken (moties) i.c.m. de benodigde huisvestingsverordening. Heeft Drechterland in het uitvoeringsprogramma van het woonprogramma een verkenning naar verschillende instrumenten opgenomen zoals de zelfbewoningsplicht, de doelgroepenverordening etc. Stede Broec werkt een voorstel uit ter invoering van een doelgroepenverordening, een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Enkhuizen werkt een voorstel uit tav de invoering van een

zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. We verkennen nav deze aanbeveling het beschikbare instrumentarium en doen eventueel voorstellen ter toepassing hiervan. Voor wat betreft Enkhuizen werken we idealiter eerst aan de actualisatie van beleid (wat) om vervolgens te bepalen hoe (instrumenten) we de beleidsdoelstellingen kunnen realiseren. Tot slot zien wij toenemende interesse in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Wij zien dit als een prima instrumentarium voor woningbouwontwikkeling. Wij merken echter wel dat een dergelijk instrumentarium door de initiatiefnemers zelf vaak wordt afgebroken omdat het risicovol is of omdat de initiatiefnemers onervaren en onbekend zijn met woningbouwontwikkeling. We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

Aanbeveling 6

S, E, en D: bekijk hoe de monitoring (en bijbehorende informatievoorziening richting de raad) kan worden versterkt, bijvoorbeeld door een dashboard die meer inzicht geeft in de stand van zaken op de lokale doelstellingen i.r.t. variatie in woningbouw. Hiermee wordt de raad ook beter gepositioneerd voor haar kaderstellende rol. Deze informatie staat namelijk aan de basis van de beeldvorming van en besluitvorming door de raad. De raad kan hiervoor ook zijn raadsinstrumenten (actieve informatieplicht) gebruiken.

Reactie

Wij zullen bij het aanvullen van de projectenmonitor met een prioritering en een kwantitatieve planning meenemen hoe we de raad beter kunnen informeren. We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

De raad van de gemeente Enkhuizen wordt in 2023 geïnformeerd over de visie en de stappen die in dit dossier zijn gemaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

Mevr. N.A. Hellingman-Kuiper

de burgemeester

Dhr. E.A. van Zuijlen



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland



Gemeente
Drechterland

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 987358
behandeld door: N. Broenink

Aan de Rekenkamercommissie SED
t.a.v. de heer N. Hendriks
p/a rekenkamercommissie@sed-wf.nl

bijlagen:

Datum: 13 september 2022
Onderwerp: Reactie rapport Rekenkamercommissie Doeltreffendheid Woonbeleid

Geachte heer Hendriks,

Met deze brief geven wij onze reactie op het rapport van de Rekenkamercommissie SED over de doeltreffendheid van het woonbeleid van onder meer de gemeente Drechterland. Wij danken de Rekenkamercommissie voor dit uitgebreide onderzoek en de aanbevelingen die u gedaan heeft. We zien aanknopingspunten om gevolg te geven aan een deel van de aanbevelingen en nemen een deel van de aanbevelingen in overweging zoals verder in deze brief verwoord. Het rapport bevestigt in onze ogen dat de doeltreffendheid in het woonbeleid van de gemeente Drechterland op orde is en dat er binnen bepaalde aspecten van dit beleid nog ruimte voor verbetering is.

In de 'Bestuurlijke Nota Rapport Doeltreffendheid Woonbeleid' worden in paragraaf 1.4 een aantal aanbevelingen gedaan. Hieronder volgt een reactie op deze aanbevelingen.

Aanbeveling 1

S, E, en D: verken de noodzaak om verfijnde doelstellingen vast te stellen op doelgroepniveau (bijvoorbeeld starters, senioren, statushouders) en – indien gewenst – op het niveau van kernen.

Reactie

In de woonvisie/het woonprogramma van Stede Broec en Drechterland is focus aangebracht op doelgroepen, zoals starters en senioren, maar de woonbehoeften zijn niet per doelgroep gekwantificeerd (aantallen). De woonbehoeften zijn in de woonvisie/het woonprogramma opgenomen als bouwopgaven/streefpercentages voor verschillende woningsegmenten, prijscategorieën en eigendom (koop/huur). Voor bijvoorbeeld Drechterland zijn in het woonprogramma per kern analyses op hoofdlijnen opgenomen. De woonbehoefte van bepaalde doelgroepen zou gekwantificeerd kunnen worden op basis van een uitgebreid lokaal woonwensenonderzoek. Urgenten zoals statushouders en sociaal medisch urgenten kunnen op basis van ervaringscijfers ingeschat worden, maar bij doelgroepen zoals starters en doorstromers kan dit niet. Hoeveel starters (woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten) zoeken daadwerkelijk een woning in de betreffende gemeente (of woont hij of zij op dit moment onzelfstandig naar tevredenheid?), dit geldt voor doorstromers. Per project kan de afweging worden gemaakt om een verdiepend woonwensen onderzoek

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
1616 AV Hoogkarspel

Postadres
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel

(0228) 352 352
gemeente@drechteland.nl
www.drechteland.nl

KvK 37159718
IBAN NL758NGH0285015850
BIC BNGHNL2G



(kwalitatief (soort woningen)) van bepaalde doelgroepen uit te voeren. Wanneer men kiest voor (aanvullende) gekwantificeerde doelstellingen op doelgroepenniveau, eventueel nog verder uitgesplitst naar de verschillende kernen, dan dienen deze ook meetbaar te zijn en gemeten te worden op resultaat. Ons beeld hierbij is dat het detailniveau van de visie/het woonbeleid vervolgens niet meer aansluit bij het eigenlijke karakter van het document (hoofddijnen). Wij nemen deze aanbeveling om deze reden niet over, maar overwegen wel een gemeente breed doelgroepenonderzoek (bouwen wij voor de juiste doelgroep?).

Aanbeveling 2

S, E, en D: ga een prioritering aanbrengen in de zachte plannen op basis van het effect van deze plannen op de realisering van de doelen uit het lokaal beleid en/of aansluiting bij de woonwensen.

Reactie

Wij hebben een projectenmonitor opgesteld waarin onder andere het project, aantal en soorten woningen, maar ook de status van het project vermeld staat. De projectenmonitor is inmiddels gereed om een afgestemde prioritering aan te brengen zodat wij effectief met de woningbouwproductie aan de slag kunnen. Daarvoor trekken wij o.a. regionaal op. Wij verkennen op dit moment regionaal het gebruik van een planningssysteem waardoor we ook adequater de West-Friese woningbouwproductie kunnen monitoren. Wij gaan met deze aanbeveling aan de slag. De resultaten uit de projectenmonitor en de prioritering worden met de raad gedeeld en besproken.

Aanbeveling 3 Enkhuizen

Deze aanbeveling betreft de gemeente Enkhuizen en is daarom hier niet opgenomen.

Aanbeveling 4

Drechterland: houdt vinger aan de pols of de beoogde kwantitatieve doelstellingen behaald kunnen worden door tijdig voldoende plannen in harde planstatus te brengen. Verken hierbij de noodzaak om actueel woningbehoefte-onderzoek te doen om deze plannen beter te laten aansluiten bij de behoefte (zie ook aanbeveling B). Ga hierbij zo mogelijk uit van de behoeften van de doelgroepen en pas in tweede instantie van de wensen en eisen van toekomstige bewoners.

Reactie

Wij streven ernaar de zachte plannen zo snel mogelijk hard te maken zodat de status duidelijk is. Uitgangspunt voor de samenstelling voor woonprogramma's van woningbouwprojecten zijn de woonvisie/het woonprogramma (streefpercentages en focus op doelgroepen). Op dit moment wordt bij een relatief groot woningbouwproject in Drechterland (Centrum Venhuizen) nagedacht over de invulling van het woonprogramma en de openbare ruimte voor de doelgroep senioren en hoe we deze doelgroep hierbij het beste kunnen betrekken. Zoals aangegeven overwegen wij een gemeente-breed doelgroepenonderzoek en wij willen binnen onze projectenmonitor een prioritering aanbrengen en deze uitbreiden met een digitaal planningssysteem zodat wij beter zicht hebben op voortgang en beter kunnen sturen op kwantitatieve én kwalitatieve output.



Rekenkamercommissie SED

Stede Broec - Enkhuizen - Drechterland



Aanbeveling 5

S, E, en D: Ga na of er op details nog mogelijkheden kunnen zijn om de sturing op variatie te verbeteren. Denk hierbij aan het opstellen van een doelgroepenverordening, het gebruik maken van erfpacht, tenderen bij kavelontwikkeling en regels voor beleggers. Zie hiervoor als handvat bijlage 15 in de Nota van Bevindingen.

Reactie

De SED gemeenten hebben verschillende plannen t.a.v. de toepassing van het beschikbare instrumentarium. Zo willen bijvoorbeeld de gemeenteraden van de drie gemeenten de invoering van de opkoopbescherming onderzoeken (moties) i.c.m. de benodigde huisvestingsverordening. Heeft Drechterland in het uitvoeringsprogramma van het woonprogramma een verkenning naar verschillende instrumenten opgenomen zoals de zelfbewoningsplicht, de doelgroepenverordening etc., Stede Broec werkt een voorstel uit ter invoering van een doelgroepenverordening, een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Enkhuizen werkt een voorstel uit ten aanzien van de invoering van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. We verkennen naar aanleiding van deze aanbeveling het beschikbare instrumentarium en doen eventueel voorstellen ter toepassing hiervan. Voor wat betreft Enkhuizen werken we idealiter eerst aan de actualisatie van beleid (wat) om vervolgens te bepalen hoe (instrumenten) we de beleidsdoelstellingen kunnen realiseren. Tot slot zien wij toenemende interesse in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Wij zien dit als een prima instrumentarium voor woningbouwontwikkeling. Wij merken echter wel dat een dergelijk instrumentarium door de initiatiefnemers zelf vaak wordt afgebroken omdat het risicovol is of omdat de initiatiefnemers onervaren en onbekend zijn met woningbouwontwikkeling. We nemen deze aanbeveling verder in overweging.

Aanbeveling 6

S, E, en D: bekijk hoe de monitoring (en bijbehorende informatievoorziening richting de raad) kan worden versterkt, bijvoorbeeld door een dashboard die meer inzicht geeft in de stand van zaken op de lokale doelstellingen in relatie tot variatie in woningbouw. Hiermee wordt de raad ook beter gepositioneerd voor zijn kaderstellende rol. Deze informatie staat namelijk aan de basis van de beeldvorming van en besluitvorming door de raad. De raad kan hiervoor ook zijn raadsinstrumenten (actieve informatieplicht) gebruiken.



Reactie

Wij nemen bij het aanvullen van de projectenmonitor met een prioritering en een kwantitatieve planning mee hoe we de raad beter kunnen informeren. We nemen deze aanbeveling over.

Wij informeren de raad van de gemeente Drechterland naar verwachting medio 2023 over de stappen die in dit dossier zijn gemaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

C.M. Minnaert

M. Pijl



3.2. Nawoord RKC

Nawoord RKC

De RKC vindt het fijn dat de colleges aanknopingspunten zien om gevolg te geven aan een deel van de aanbevelingen en een deel hiervan verder in overweging te nemen. Het rapport geeft in hoofdlijn aan dat de SED gemeenten doeltreffendheid waren in de periode 2018-2022 op basis van de doelen in de woonvisie. Verder is de verwachte doeltreffendheid vooral afhankelijk van de realisatie van ten tijde van het onderzoek nog zachte plannen.

We geven hieronder per aanbeveling nog een enkele opmerking gericht op de rol van de raad..

Aanbeveling 1

Wij zien in u reactie een goede toelichting op in hoeverre het aanbod (verschillende woningsegmenten) adequaat aansluit bij de vraag (behoefte van doelgroepen). Naast het mogelijk per project afwegen of een woonwensen onderzoek nodig/gewenst is de afweging mogelijk ook op gemeentelijk niveau te maken. Wanneer de gemeente kiest voor onderzoek en gekwantificeerde meetbare doelstellingen, betekent dit enerzijds dat met het woonbeleid directer op de vraag gestuurd kan worden en anderzijds de raden een duidelijker zicht krijgen op invulling van de vraag.

Aanbeveling 2

Het is goed om te lezen dat de projectenmonitor gereed is om een afgestemde prioritering aan te brengen en u met deze aanbeveling aan de slag gaat. Voor de raden is het van belang om tijdig (bijvoorbeeld voordat plannen hard worden) zicht te krijgen in hoeverre deze prioritering aansluit bij de doelen van lokaal beleid.

Aanbeveling 3 (Enkhuizen)

De aanbeveling was *"Enkhuizen: verfijn de doelstelling op het gebied van woningbouw in een actuele, lokale woonvisie, gebaseerd op een actuele gemeentebrede analyse. Hierin kan in ieder geval een kader worden geschetst voor de verdeling van huur en koop en de beoogde prijsklassen, maar eventueel ook gewerkt worden met verfijnde doelstelling op doelgroepniveau (zie aanbeveling A)."*

Deze aanbeveling gaat dus over het opstellen van een actuele lokale woonvisie. Bij uw reactie bij aanbeveling 5 lezen we dat Enkhuizen eerst wil werken aan de actualisatie van het beleid om vervolgens aan de slag te gaan met het instrumentarium. Wij concluderen hieruit dat de aanbeveling overgenomen wordt. Voor de raad van Enkhuizen is het van belang om helderheid te krijgen over de planning en kaders aan te geven voor deze visie.

Aanbeveling 4 (Drechterland)

Deze aanbeveling voor Drechterland ging – gezien de grote omvang van zachte plannen- om de vinger aan de pols te houden of de beoogde kwantitatieve doelstellingen behaald kunnen worden door tijdig voldoende plannen in harde planstatus te brengen. Voor de raad van Drechterland (maar ook voor de andere raden) is het van belang juist dit mee te nemen in de informatievoorziening naar de raden (zie ook aanbeveling 6).

Aanbeveling 5

Het is goed om te lezen dat de SED gemeenten verschillende plannen hebben t.a.v. de toepassing van het beschikbare instrumentarium. Voor de raden is het van belang dat zo mogelijk bij het effect van het in te zetten instrument een relatie aangebracht is met de doelen van het beleid.

Aanbeveling 6

Het is goed om te lezen dat gekeken wordt om juist op basis van de projectenmonitor, prioritering en kwantitatieve planning de raad beter te informeren. Het is daarbij van belang om dit helder in relatie te brengen met de door de raad vastgestelde kaders en doelen. In hoeverre zijn we goed op weg met de woningprogrammering?

Afsluitend geeft u duidelijk aan dat u de raad van Stede Broec hierover medio 2023 zal informeren. Wij veronderstellen/hebben vernomen dat dit ook geldt voor de raden van Enkhuizen en Drechterland

Met vriendelijke groet,

De Rekenkamercommissie