



Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?

Onderzoeksrapport

Status: *Definitief eindrapport*

Rekenkamercommissie Meierijstad
Schijndel/Sint-Oedenrode/Veghel, 9 juni 2016

Voorwoord Rekenkamercommissie

Met gepaste trots bieden wij u het eerste rapport ‘Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis?!’ van de rekenkamercommissie Meierijstad naar het woningbouwbeleid in de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel aan.

De rekenkamercommissie heeft om verschillende redenen gekozen voor dit onderwerp. Het is een thema dat de drie raden gelijkelijk aangaat, heeft een sterk leereffect naar de toekomst en leeft bovenal breed binnen de gemeenten.

De brainstormsessie met de verschillende raadsfracties heeft veel relevante input geleverd voor de opzet en richting van het onderzoek. Hierbij is nadrukkelijk de wens geuit meer zicht te krijgen op de ‘knoppen’ en handvatten die een raad heeft om sturing te kunnen geven aan het gemeentelijke woonbeleid. Men was onder ander meer van mening dat de gemeente verantwoordelijk is voor beschikbaarheid van voldoende woonruimte, maar dat de raden op (teveel) afstand staan van de uitvoeringsorganisaties zoals woningbouwcorporaties om direct(er) te kunnen (bij)sturen. Men wenst meer grip op dit relevante beleidsveld. De rekenkamercommissie heeft daarom voor een onderzoek gekozen waarbij enerzijds feitelijkheden worden gerapporteerd in termen van aantallen en procesverloop, maar waarbij anderzijds vooral ook de governance van de woningbouw bij de drie gemeenten voorop staat. Hierbij ligt een versterkte nadruk op de rol van de gemeenteraad: wat is de rol geweest bij de woonvisies, hoe (pro- of re)actief is deze rol, welke informatie is verstrekt, hoe ziet het informatieverkeer tussen raad, college en ambtelijke organisatie er uit. Het is daarmee geen bouwkundig technisch onderzoek, maar een bestuurskundig onderzoek vanuit een governanceperspectief met feitelijke woningbouwcijfers als basis. Onder het mom van ‘leren van elkaar’ zijn de verschillende sterke punten uit de drie fusiegemeenten verwerkt in de rapportage en in de aanbevelingen voor de toekomst.

Aan de hand van een onderzoeksopzet hebben de heer H.J.W. Verdellen en mevrouw K. Bongers van Public Profit B.V. het onderzoek in opdracht en onder begeleiding van de rekenkamercommissie uitgevoerd.

De rekenkamercommissie vertrouwt erop dat dit onderzoek een bijdrage kan leveren aan de versterking van de kaderstellende en controlerende rol van de raden en de toekomstige raad van Meierijstad.

Graag willen wij alle betrokkenen die hun medewerking aan het onderzoek hebben verleend bedanken. Wij waarderen de grote opkomst van raadsleden bij de interactieve raadssessie. De samenwerking is op een positieve en constructieve manier verlopen. Zonder alle waardevolle input van de betrokkenen had dit rapport niet kunnen worden opgesteld.

J.N.M. Verhoeven, vice-voorzitter rekenkamercommissie Meierijstad

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Deel 1: Bestuurlijke nota	4
Inleiding	5
1. Doelen en realisatie van de woonvisies	7
2. Rol van de raad	8
3. Woningwet 2015	9
Conclusies	10
Beantwoording van de centrale onderzoeksvraag	12
Aanbevelingen	12
Epiloog: de toekomst is aan de nieuwe gemeenteraad.....	17
Samenvattende tabel beantwoording onderzoeksvragen	19
Bestuurlijke reacties	
Bestuurlijke reactie college van B&W gemeente Schijndel	25
Bestuurlijke reactie college van B&W gemeente Sint-Oedenrode	27
Bestuurlijke reactie college van B&W gemeente Veghel	35
Nawoord Rekenkamercommissie	38
Deel 2: Nota van bevindingen	39
Inleiding	40
1 Opzet en aanpak van het onderzoek	42
Centrale onderzoeksvraag	42
Deelvragen	42
Reikwijdte en aanpak	43
2 Bevindingen Meierijstad	46
Met het oog op de aanstaande fusie.....	46
Bevindingen Schijndel	49
Algemeen beeld:	49

Detailbevindingen per onderzoeksvraag	52
Bevindingen Sint-Oedenrode	62
Algemeen beeld	62
Detailbevindingen per onderzoeksvraag	63
Bevindingen Veghel	70
Algemeen beeld	70
Detailbevindingen per onderzoeksvraag	72
Bijlage A: Normenkader	81
Bijlage B: Woningwet 2015	82
Bijlage C: Beknopte weergave discussie over dilemma's woningbouw (Interactieve raadssessie 6 april 2016)	84

Deel 1: Bestuurlijke nota

Inleiding

Op 1 januari 2017 fuseren de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel en vormen zij de nieuwe gemeente Meierijstad. Net als voorheen zullen mensen dan zoeken naar passende woonruimte in de gemeente, of dat nu een huur- of een koopwoning is, in de sociale dan wel de vrije sector. Het is dus van belang dat de woonvisies en het betreffende beleid van de drie fusiegemeenten straks zullen samensmelten tot een gemeenschappelijke visie en gemeenschappelijk beleid, waarmee de gemeente zich verzekert van voldoende passende woonruimte.

De drie fusiegemeenten hebben nu uiteraard nog eigen gemeentelijk woonbeleid. Zij hebben dat vastgelegd in gemeentelijke woonvisies, waarin de kaders voor woningbouw in de gemeente zijn vastgelegd. Naast het aantal woningen, is daarin ook het soort te bouwen woningen in de eigen gemeente vastgelegd. Voor het aantal wordt in de bestaande woonvisies aangesloten bij de provinciaal vastgestelde bouwopgave.

Op 1 juli 2015 werd de nieuwe Woningwet 2015 van kracht. Deze wet betekende een uitbreiding van de rol van gemeenten. Belangrijke wijzigingen zijn dat gemeenten toezicht moeten houden op de lokale woningcorporaties en dat in gezamenlijk overleg met de woningcorporatie en huurdersorganisaties prestatieafspraken worden gemaakt over nieuw te bouwen sociale huurwoningen.

Nieuw met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 is ook dat de schaal van woningcorporaties in overeenstemming wordt gebracht met de schaal van de regionale woningmarkt. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken en voor woningcorporaties geldt met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 dat zij niet meer buiten hun woningmarktregio mogen bouwen. Ten tijde van het rekenkameronderzoek werd gewerkt aan een woningmarktregio die geheel Noordoost Brabant omvat waarin ook het grondgebied van de gemeente Meierijstad zal vallen.

Voor wat betreft het realiseren van vrije sector (huur- en koop-) woningen zijn gemeenten - net als voorheen - mede afhankelijk van samenwerking met makelaars en projectontwikkelaars en met lokale grondbezitters. Daarnaast hebben de gemeenten hun eigen financiële verantwoordelijkheden. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten waarmee rekening moet worden gehouden. Zo ook in Meierijstad. Schijndel en Sint-Oedenrode hebben geen, maar Veghel juist wel op basis van de provinciale bouwopgave een groeiopgave. En Veghel heeft als enige van de drie fusiegemeenten relatief grote bouwterreinen in exploitatie en nog voldoende bouwgrond, terwijl bouwgrond in Sint-Oedenrode en Schijndel juist (zeer) schaars is. Het landelijke woonklimaat in Schijndel en Sint-Oedenrode wordt bovendien door bewoners hoger gewaardeerd dan in het meer industriële Veghel¹. Een en ander zal zijn weerslag moeten krijgen in de woonvisie voor de gemeente Meierijstad, die wordt voorzien voor 2018.

Vooruitlopend op die fusie, heeft de rekenkamercommissie Meierijstad onderzocht hoe de gemeenteraden hun rol in het sturen en monitoren van realisatie van de ambities in de woonvisies kunnen vormgeven en versterken.

In de drie genummerde paragrafen hieronder volgen de bevindingen uit het onderzoek. In deze drie paragrafen worden de door de rekenkamercommissie gestelde onderzoeksvragen beantwoord, geclusterd rond de drie overkoepelende thema's uit het onderzoek, te weten:

1. Doelen en realisaties van de woonvisie²;
2. De rol van de raad³;
3. De Woningwet 2015⁴.

Voor detailinformatie verwijzen wij korthedshalve naar de nota van bevindingen in deel 2 van dit rapport.

Voor de volledigheid is bij deze bestuurlijke nota een samenvattende tabel gevoegd, waarin voor elk van de drie gemeenten inzichtelijk wordt gemaakt wat de bevindingen bij de acht afzonderlijke, door de rekenkamercommissie gestelde onderzoeksvragen zijn.

¹ Bron: interviews met makelaars en projectontwikkelaars.

² Dit betreft antwoord op onderzoeksvragen 1 en 4 (zie deel 2, Nota van Bevindingen).

³ Dit betreft antwoord op onderzoeksvragen 5 tot en met 8 (zie deel 2, Nota van Bevindingen).

⁴ Dit betreft antwoord op onderzoeksvragen 2 en 3 (zie deel 2, Nota van Bevindingen).

1. Doelen en realisatie van de woonvisies

Ieder jaar worden op provinciaal niveau de bouwopgaven voor de komende tienjaarsperiode vastgesteld. Deze bouwopgaven zijn de basis voor de gemeentelijke woonvisies. In de gemeentelijke woonvisies zijn echter niet alleen de ambities ten aanzien van de bouwopgave vastgelegd, maar ook aard en type ervan en ook politieke doelen (bijvoorbeeld over het woonklimaat) voor een bepaalde, door de gemeente zelf vast te stellen periode. Zo nodig of wenselijk, kan de gemeente besluiten om tussentijds de ambities bij te stellen.

In onderstaande tabel a, worden de provinciale bouwopgaven afgezet tegen het aantal gerealiseerde woningen.

	2012	2013	2014	2015
Schijndel				
Gerealiseerd	351	39	68	105
Opgave	109	82	85	81
Sint-Oedenrode				
Gerealiseerd	39	28	8	<i>Onbekend</i>
Opgave	79	84	66	72
Veghel				
Gerealiseerd	180	180	187	<i>Onbekend</i>
Opgave	176	194	222	232

Tabel a: gerealiseerde woningen versus provinciale bouwopgave.

Uit de tabel blijkt dat in Schijndel in 2012 een groot aantal woningen is gerealiseerd en dat dit aantal de bouwopgave ruimschoots oversteeg. Hieruit ontstond een na-ijleffect in de volgende jaren, waarin veel minder woningen werden opgeleverd. De woonvisie is in Schijndel in 2013 herijkt, waarbij er meer aandacht kwam voor kwalitatieve ambities. Niet langer het aantal te realiseren woningen kreeg de meeste aandacht, maar vooral het soort woningen en de kwaliteit ervan. De gemeente Schijndel heeft geen actief grondbeleid en weinig gemeentelijk grondbezit.

In Sint-Oedenrode blijft het aantal gerealiseerde woningen de laatste jaren sterk achter bij de provinciale bouwopgave. Uit het onderzoek blijkt dat er in eerdere jaren (2006, 2008 en 2009) juist sprake was van een hausse. Er is nu een inhaalslag te maken. Daarover zijn overigens inmiddels al prestatieafspraken voor de periode 2016-2020 gemaakt met de plaatselijke woningcorporatie (Wovesto) en de huurdersbelangenvereniging. De gemeente Sint-Oedenrode voert geen actief grondbeleid, maar heeft wel enig gemeentelijk grondbezit.

In Veghel benadert de realisatie de opgave, die jaarlijks stijgt. Veghel heeft als enige van de drie gemeenten op grond van provinciale berekeningen een groei doelstelling. Niettemin leek de ambitie, zoals genoemd in de Woonvisie 2012-2015 niet te volstaan om aan de toegenomen vraag ('spoedzoekers' en statushouders) te kunnen voldoen. Daarom is besloten om nog eens 350 extra sociale huurwoningen te realiseren. Daarover zijn inmiddels met de plaatselijke woningcorporatie (Area) afspraken gemaakt. De gemeente Veghel voert sinds enkele jaren geen actief grondbeleid meer, maar heeft wel een relatief grote voorraad gemeentelijk grondbezit.

Overigens bedraagt het percentage sociale huurwoningen in Sint-Oedenrode 18% van het totaal aantal woningen, in Veghel 20% en in Schijndel 25%. In Sint-Oedenrode wordt het relatief lage percentage sociale huurwoningen door de huurdersorganisatie geïdentificeerd, in de andere twee gemeenten niet.

2. Rol van de raad

In Schijndel is de raad actief betrokken bij de kaderstelling en claimt hij ook deze positie. De Woonvisie 2013 was een pilot voor de raad en is opgesteld op basis van 40 moties. Voor de plaatselijke woningcorporatie (Huis en Erf) was bij opstellen van de woonvisie een klankbordfunctie voorzien, maar voor de huurdersvereniging was geen rol voorzien in het proces. Makelaars en projectontwikkelaars konden gebruik maken van hun recht tot inspraak. Hierdoor is er feitelijk geen sprake van gedeeld eigenaarschap van de Woonvisie.

In Schijndel stelt de raad jaarlijks het Uitvoeringsprogramma vast en wordt hij geïnformeerd over de resultaten.

In Sint-Oedenrode is in 2011 en 2012 vooral gepraat over stimulering van woningbouw. De Woonvisie 2015 kwam tot stand via thema-avonden, waaraan naast raadsleden ook Wovesto, makelaars en ontwikkelaars deelnamen. Hierdoor is er groot draagvlak ontstaan voor deze woonvisie, die ook door alle betrokkenen als leidend wordt gezien.

Een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt sinds 2010 in Sint-Oedenrode niet meer gemaakt. Aan de raad wordt verantwoording over de realisatie van de woonvisie afgelegd via de jaarrekening. Over prestatieafspraken wordt de raad in Schijndel geïnformeerd via Raadsinformatiebrieven.

Vanwege de lange wachttijden voor een sociale huurwoning, was in Veghel het actualiseren van de woonvisie opgenomen in het collegewerkprogramma 2011. Daarbij claimde de raad voor zichzelf een nadrukkelijke positie. Voor het opstellen van de woonvisie is gesproken met diverse belangenbehartigende partijen. Echter, zij werden slechts in de gelegenheid gesteld te reageren op de concept woonvisie, maar leverden daaraan zelf geen actieve bijdrage. Mede daarom bestaat er buiten het gemeentehuis weinig enthousiasme over de woonvisie van de gemeente Veghel.

In Veghel wordt de raad tweemaal per jaar geïnformeerd over het woningbouwprogramma. Het college haalt –voorafgaand aan het maken van nieuwe prestatieafspraken- input daarvoor op bij de raad.

3. Woningwet 2015

Uit het onderzoek blijkt dat de raden via thema-avonden zijn geïnformeerd over de Woningwet 2015 en wat dit betekende voor gemeenten, woningcorporaties en huurders. Dit is nog niet gevolgd door bijstellingen van het woningbeleid. Een nieuwe woonvisie voor de gemeente Meierijstad is voorzien voor 2018. Tot die tijd moeten zo nodig de huidige woonvisies periodiek worden bijgesteld.

De Woningwet heeft onder meer tot doel om woningcorporaties te dwingen actief te zijn binnen een beperkte regio en in de sociale huursector. Voor wat betreft de regio waarin woningcorporaties actief zijn, wordt zoals eerder aangegeven gewerkt aan het instellen van een woningmarktregio voor geheel Noordoost Brabant. Gemeenten mogen maar van één woningmarktregio deel uitmaken en woningcorporaties mogen maar in één woningmarktregio actief zijn. Een woningmarktregio is overigens geen aparte bestuurslaag (geen nieuw WGR samenwerkingsverband), maar een geografisch bepaald gebied.

De beoogde woningmarktregio Noordoost Brabant omvat 19 gemeenten en komt tegemoet aan de wensen van de woningcorporaties. Zo kunnen de woningcorporaties (zoals woningcorporatie Area, die in Veghel en Uden actief is en Woningcorporatie Huis en Erf, die in Schijndel, maar ook in Sint-Michielsgestel en Vught actief is) ook nog over de gemeentegrens heen, ook die van de nieuwe fusiegemeente Meierijstad, actief blijven. Voor de raden betekent een woningmarktregio die zich ook buiten de eigen gemeentegrens uitstrekt wel dat zij extra alert moeten zijn. Dat geldt met name voor het formuleren van

ambities, prestatieafspraken en het monitoren van de voortgang in de eigen gemeente. Het maken van afspraken over sociale woningbouw met andere gemeenten in de woningmarktregio, biedt echter wel kansen. Dat geldt ook voor concurrentie tussen de woningcorporaties uit andere gemeenten binnen dezelfde woningmarktregio. Deze kansen kunnen de raden benutten bij het formuleren van ambities en bij het realiseren van gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Voor wat betreft de activiteiten van woningcorporaties is in de Woningwet 2015 bepaald dat zij zich moeten concentreren op Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Commerciële activiteiten moeten tot een minimum worden beperkt en hiervoor is vaak expliciete toestemming nodig van de gemeenteraad. In de huidige woonvisies van de drie gemeenten was dit –gegeven het feit dat deze zijn opgesteld voordat de Woningwet 2015 van kracht werd- nog niet uitgewerkt.

Aan huurdersorganisaties is in de Woningwet 2015 een nieuwe rol toebedacht. Zij nemen inmiddels formeel deel aan het tripartite overleg met de gemeente en de plaatselijke woningcorporatie en stellen samen de prestatieafspraken vast. Uit het onderzoek blijkt dat de huurdersorganisaties nog zoekende zijn naar hun rol. Dat is geen eenvoudige opgave, want deze organisaties worden bemenst door vrijwilligers die veelal in de avonden actief zijn en zij zitten aan tafel met twee professionele partijen. Goede ondersteuning van de huurdersorganisaties is daarom van extra groot belang. Ten tijde van het rekenkameronderzoek was alleen de ondersteuning van de huurdersorganisatie in Veghel door Area geregeld. In de andere twee gemeenten was in ondersteuning nog niet voorzien.

Conclusies

De rekenkamercommissie trekt de volgende hoofdconclusies uit het onderzoek:

1. De systematiek van verantwoording over de realisatie van de woonvisie wisselt sterk per gemeente. Het meest opvallend is de situatie in Sint-Oedenrode, waar sinds 2010 geen uitvoeringsprogramma meer wordt gemaakt en over de realisatie van de woonvisie alleen nog in de begrotingsstukken (met name de jaarrekening) wordt gerapporteerd.
2. Woningen worden in de regel door bouwondernemingen groepsgewijs gebouwd en ook opgeleverd. Er is dus geen sprake van een gestage stroom van gereedgekomen woningen, maar van schoksgewijze oplevering door de tijd heen, waarbij er relatief veel woningen in één keer op de markt komen en in volgende jaren juist weinig. Omdat de ambities van de woonvisie – evenals de provinciale bouwopgaven -

uitgaan van jaargemiddelden, is er dan ook vrijwel jaarlijks sprake van afwijkingen van de geformuleerde ambities. Dat hoeft op zich geen probleem te zijn, als er op de langere termijn wel voldaan wordt aan de geformuleerde ambities.

3. Woonbeleid staat als beleidsterrein niet op zichzelf. Het heeft met name raakvlakken met sociaal beleid en financieel beleid van de gemeente. Uit het onderzoek blijkt dat deze raakvlakken in de drie gemeenten nog beter kunnen worden uitgewerkt in de woonvisies.
4. De raden zijn niet op dezelfde manier betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. In Sint-Oedenrode wordt de gemeenteraad achteraf met raadsinformatiebrieven over de met de woningcorporatie gemaakte prestatieafspraken geïnformeerd. De gemeenteraad van Schijndel wordt daarover geïnformeerd in een presentatie in de gemeenteraad. De gemeenteraad in Veghel wordt juist vooraf door het college van B&W gepeild over de wensen, waardoor de sturende rol van de raad op dit punt veel groter is dan in de andere twee fusiegemeenten.
5. De ervaringen en kennis van huurders worden nog niet optimaal gebruikt. Zij hebben formeel wel een gelijke positie met de gemeente en de woningcorporaties, maar in de praktijk nog niet. Het ontbreekt nog aan een adequate ondersteuning van de huurdersorganisaties om tot die gelijkwaardige positie in de praktijk te komen. Alleen in Veghel is de ondersteuning van de huurdersorganisatie inmiddels geregeld.
6. De kennis en ervaring van makelaars en projectontwikkelaars kan beter worden benut, bijvoorbeeld door hen actief te betrekken bij het opstellen van de woonvisie. Dat is alleen in Sint-Oedenrode gebeurd, in de twee andere gemeenten niet. De rekenkamercommissie ziet een relatie met het draagvlak dat er voor de woonvisie in de gemeenten is.
7. De bouwopgave gaat over het totaal aantal te realiseren woningen en maakt geen onderscheid tussen sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen. Bij het vaststellen van de woonvisie kan de gemeenteraad er op toezien welk deel van de nieuw te bouwen woningen in de vrije sector, dan wel in de sociale huursector moet worden gerealiseerd.
8. Het aanwijzen van een woningmarktregio betekent niet dat er een nieuwe bestuurslaag ontstaat. Raden hebben de taak om in de gemeentelijke woonvisie en uitvoeringsprogramma's duidelijk aan te geven wat de gemeentelijke ambities zijn en kunnen zo het eigen, gemeentelijke beleid vorm geven.

9. Een grotere woningmarktregio biedt ook kansen, zoals concurrentie tussen woningcorporaties en de mogelijkheid van het maken van afspraken met andere gemeenten in de regio over sociale woningbouw.

Beantwoording van de centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag van dit rekenkameronderzoek luidt:

Hoe kunnen de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel hun rol in het sturen en monitoren van realisatie van de ambities in de woonvisies vormgeven en versterken?

Het antwoord op deze centrale onderzoeksvraag volgt uit bovenstaande conclusies en wordt hieronder geformuleerd in de vorm van negen aanbevelingen aan de gemeenteraden.

Aanbevelingen

Hieronder volgen de aanbevelingen die de rekenkamercommissie op basis van het uitgevoerde onderzoek doet. Deze worden steeds gevolgd door concreet benoemde maatregelen die de gemeenteraad daarbij kan nemen ('knoppen' waar de raad aan kan draaien). Waar mogelijk zijn dit concrete maatregelen zoals die al in één van de drie fusiegemeenten met succes worden toegepast (deze worden dan tussen haakjes vermeld).

Aanbeveling 1

Zorg dat de ambities in de vast te stellen woonvisie recht doen aan de eigen, lokale woningmarkt en aansluiten bij de provinciale bouwopgave en stel de ambities zo nodig tussentijds bij.

- Als er in enig jaar veel meer woningen worden opgeleverd dan volgens het jaargemiddelde van de woonvisie is vastgesteld, hou daar dan rekening mee in volgende jaren (**zoals in Schijndel**). Doe hetzelfde als er in enig jaar te weinig woningen worden opgeleverd;
- Zorg dat de te bouwen woningen voldoen aan de wensen van bewoners. Doe daarvoor zo nodig periodiek een woonwensenonderzoek (**zoals in Sint-Oedenrode**);
- De woonvisie en het jaarlijks door de raad vast te stellen uitvoeringsprogramma geven de kaders voor woningbouw in de gemeente,

maar daar moet zo nodig van af kunnen worden geweken. Ga uit van flexibiliteit, zodat in samenspraak met het college, de huurderorganisatie en de woningcorporaties bijvoorbeeld ingespeeld kan worden op knelpunten op de eigen woningmarkt en er versneld meer woonruimte gerealiseerd kan worden (**zoals voor spoedzoekers en statushouders in Veghel**);

- Neem in de woonvisie niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve ambities op, zoals over duurzaamheid en levensloop bestendig bouwen en formuleer deze SMART (**Schijndel heeft hiertoe een poging gedaan**);
- Waar nodig en mogelijk kunnen financiële prikkels worden ingezet om de woonvisie te realiseren. Een voorbeeld is het verlagen van de prijs van bouwgrond om sociale woningbouw mogelijk te maken (**zoals in Veghel**). Een andere mogelijkheid zou bijvoorbeeld het inbouwen van financiële prikkels in de prestatieafspraken kunnen zijn.

Aanbeveling 2

Om het gewenste effect van de uitvoering van de woonvisie te bereiken voor de gemeente, moet woonbeleid in samenhang worden gezien met andere beleidsterreinen.

Het bouwen van voldoende betaalbare woon- en huurwoningen voor alle doelgroepen op zichzelf is nog geen garantie dat het gewenste effect (**in Schijndel wordt hiervoor de term ‘woonaantrekkelijkheid’ gebruikt**) ook wordt bereikt. De gemeente heeft een financiële verantwoordelijkheid en moet meerdere belangen afwegen, maar bijvoorbeeld ook zorgen dat integratie van doelgroepen (waaronder mensen die vanwege een geestelijke of lichamelijke beperking ondersteuning nodig hebben en nieuwkomers) optimaal wordt ondersteund. En de woonomgeving en –locatie en bereikbaarheid moeten ook aantrekkelijk zijn, met bijvoorbeeld voldoende afwisseling, openbaar vervoer en voldoende groen. De raakvlakken met overige beleidsterreinen moet daarom in de woonvisie worden betrokken en eventuele gevolgen voor deze beleidsterreinen (positief en negatief) moeten tegen elkaar worden afgewogen. Denk daarbij vooral aan:

- Grondbeleid (Bijvoorbeeld: actief grondbeleid faciliteert woningbouw, maar brengt financiële risico's voor de gemeente met zich mee. Welk risico vindt de raad aanvaardbaar?);
- Ruimtelijk beleid (Bijvoorbeeld: aantrekkelijk inrichten van de openbare ruimte draagt bij aan een goed woonklimaat, maar kost de gemeente geld. Wat mag ruimtelijk beleid ten behoeve van het realiseren van de woonvisie kosten?);
- Verkeer en vervoer (Bijvoorbeeld: voor alle nieuwbouwprojecten moet duidelijk zijn wat de vervoersbehoefte van de toekomstige bewoners is, hoe daarin wordt voorzien en hoe dat wordt gefinancierd.);

- Financieel beleid (Bijvoorbeeld: verkoop van bouwgronden door de gemeente kan –afhankelijk van de prijs- voordelig of nadelig zijn voor de gemeente. Welke prijs voor door de gemeente te verkopen bouwgrond vindt de raad aanvaardbaar? Is een aanpassing een optie? **(zoals in Veghel gedaan voor de extra sociale woningbouw)**);
- Sociaal beleid (Bijvoorbeeld: een goede mix van woningen in het hoogste en laagste (prijs)segment, zowel koop als huur, heeft een gunstig effect op het woonklimaat, maar vergt instemming van alle betrokken actoren. Naast de gemeente zijn dit de woningcorporatie, makelaars, projectontwikkelaars en bewoners. Welke inspanning vraagt de raad van het college om dit te realiseren en in hoeverre kan het uitblijven van de bereikte overeenstemming leiden tot afkeuring van bestemmings- en bouwplannen?);
- Maatschappelijke ondersteuning (Bijvoorbeeld: de raad kan er voor kiezen om in de woonvisie vast te leggen dat er een bepaald aantal seniorenwoningen zullen worden gebouwd of juist niet. In hoeverre heeft dit een positief of negatief effect op uitgaven door de gemeente voor woningaanpassingen uit het WMO-budget? En in hoeverre maakt dit doorstroming binnen de sociale huursector mogelijk?).

Aanbeveling 3

Zorg dat volledig wordt voldaan aan de eisen van de Woningwet 2015.

- Maak duidelijk onderscheid in bouwen ten behoeve van het algemene economische belang en andere bouwactiviteiten, in het jargon ook wel ‘DAEB’ en ‘niet-DAEB’ genoemd **(Veghel heeft dit onderscheid al in de prestatieafspraken met Area vastgelegd)**;
- Leg prestatieafspraken met de woningcorporatie in samenspraak met de huurdersorganisaties vast (dit is een verplichting die rechtstreeks voortvloeit uit de Woningwet 2015);
- Op grond van de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar (een ‘bod’) aan de gemeenten waar zij werkzaam zijn sturen. Gemeenten worden geïnformeerd over het oordeel van de minister over de financiën van de woningcorporatie(s) en kunnen informatie opvragen bij de woningcorporatie of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze informatie geeft inzicht in de investeringsruimte van de corporatie(s) die op hun grondgebied werkzaam zijn. Met die informatie kan de gemeente beoordelen of het door de woningcorporatie uitgebrachte bod reëel is. Geef

het college opdracht om deze informatie met de raad te delen, zodat de raad hiermee rekening kan houden bij het vaststellen van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma wonen;

- Corporaties moeten op grond van de Woningwet 2015 jaarlijks een volkshuisvestelijk verslag opstellen. Gemeenten moeten in de gelegenheid worden gesteld daarop een zienswijze te geven. Corporaties zijn verplicht deze zienswijzen met het verslag mee te sturen aan de minister. De minister betreft de zienswijzen in zijn beoordeling van het functioneren van de corporaties. Bij geschillen over de bijdrage van de corporatie(s) aan de uitvoering van de woonvisie bij het opstellen van prestatieafspraken of als een gemeente van mening is dat een corporatie onvoldoende bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgaven zoals vastgelegd in prestatieafspraken, kan de minister gevraagd worden een aanwijzing te geven. Het volkshuisvestelijk verslag van de woningcorporatie(s) die in de gemeente werkzaam is/zijn, bevat voor de raad waardevolle informatie die bij het opstellen van de woonvisie en het jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma kan worden betrokken. Geef het college opdracht om de raad te raadplegen bij het opstellen van de gemeentelijke zienswijze en geef het college opdracht om de volkshuisvestelijke verslagen met de raad te delen, zodat zichtbaar wordt hoe de zienswijzen zijn verwerkt.

Aanbeveling 4

Zorg voor adequate ondersteuning van de huurdersorganisaties.

De Woningwet 2015 biedt huurdersorganisaties een formele positie in het overleg om te komen tot prestatieafspraken met de plaatselijke woningcorporatie(s). Juridisch hebben de huurdersorganisaties dezelfde status in het tripartite overleg als gemeenten en woningcorporaties. Organisatorisch zijn het echter geen vergelijkbare partijen, omdat de huurdersorganisaties worden bemenst door vrijwilligers en de gemeenten en woningcorporaties professionele krachten kunnen inzetten in het tripartite overleg. Het bieden van secretariële en procesmatige ondersteuning en zo nodig scholing van de huurdersorganisaties is nodig om tot meer gelijkwaardigheid van partijen te komen. **(In Veghel biedt woningcorporatie Area deze ondersteuning reeds aan de huurdersorganisatie).** De gemeenteraad kan het aanbieden van ondersteuning, wat een taak is voor de woningcorporaties, meegeven aan het college als kader bij de op te stellen prestatieafspraken.

Aanbeveling 5

Maak gebruik van de concrete mogelijkheden tot kaderstelling en controle.

Uitwerking van de kaders van de woonvisie kan in de toekomst bij uitstek met een jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma (**Schijndel en Veghel stellen jaarlijks een dergelijk programma op. In Veghel worden daarvoor eerst de wensen van de raad geïnventariseerd**) en bij het vaststellen van prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) (**in Veghel wordt de raad vooraf gepeild over de wensen met betrekking tot de inhoud van de prestatieafspraken**). Daarbij kan ook het gewenste % sociale woningen in relatie tot het totaal aantal woningen binnen de gemeente betrokken worden (**zoals nu reeds wordt onderstreept door de huurdersorganisatie in Sint-Oedenrode**). Controle kan aan de hand van periodieke terugkoppeling aan de raad over de realisatie van het uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken (**ook dit gebeurt in Schijndel en Veghel**).

Aanbeveling 6

Zorg dat er voldoende draagvlak is voor de ambities in de woonvisie, zodat alle betrokkenen een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren daarvan.

Als de gemeente (raad en/of college) geheel zelfstandig, zonder inbreng van andere betrokkenen, ambities voor de woonvisie formuleert, dan is de kans groot dat buiten het gemeentehuis vrijwel niemand die ambities kent, ze onderschrijft of een inspanningsverplichting voelt om mee te werken aan het realiseren ervan. Het is beter als betrokkenen gehoord worden en daadwerkelijk de kans krijgen om hun inbreng te geven bij het formuleren ambities. De betrokkenen die in ieder geval een rol zouden kunnen hebben zijn woningcorporaties, makelaars en projectontwikkelaars, huurdersorganisaties en burgers. (**In Sint-Oedenrode is de woonvisie tot stand gekomen door ‘co-creatie’ en wordt deze door alle betrokkenen gezien als een waardevol, richtinggevend stuk.**)

Aanbeveling 7

Beloon woningcorporatie(s) als de prestatieafspraken worden nagekomen.

Ga uit van een gedeeld belang: woningcorporaties en de gemeente moeten samen zorgen dat de prestatieafspraken worden nagekomen. De gemeente heeft er baat bij als dat ook lukt en er dus voldoende voldoende geschikte huurwoningen in de gemeente worden gebouwd. Daar kan ook een positieve prikkel voor de woningcorporatie tegenover worden gezet, denk bijvoorbeeld aan het verlagen van de prijs van bouwgrond voor de woningcorporatie, garantstelling bij nieuwe initiatieven of een bijdrage aan de energetische verduurzaming van woningen.

Aanbeveling 8

Indien prestatieafspraken niet nagekomen worden: probeer nakoming van prestatieafspraken door de woningcorporatie(s) af te dwingen door het invoeren van maatregelen in een escalatiemodel

Het heeft weinig zin om uitsluitend jaarlijks achteraf te controleren of een woningcorporatie de gemaakte prestatieafspraken is nagekomen en zo niet, om dan sancties op te leggen. Op grond van de Woningwet 2015 is het indienen van een klacht bij de minister de zwaarste sanctie die de gemeente kan treffen. Daarnaast kan de gemeente op grond van de Woningwet 2015 desgewenst afspraken maken met een andere woningcorporatie uit dezelfde woningmarktregio. Maar daarmee worden de prestatieafspraken voor dat jaar niet alsnog gerealiseerd. De kans dat ze wel worden gerealiseerd of dat de raad vroegtijdig wordt geïnformeerd over onderrealisatie en zo nodig kan bijsturen, is het grootst als de raad tussentijds wordt geïnformeerd en –afhankelijk van de stand van zaken- passende maatregelen kunnen worden getroffen. Dit is (nog) een relatief ongebruikelijke maatregelen-set binnen ‘corporatieland’. Naar het oordeel van de rekenkamercommissie draagt een verzakelijking van de prestatieafspraken bij tot meer bewustwording waarop partijen (over en weer) elkaar mogen en zullen moeten aanspreken. De escalatieladder zou er bijvoorbeeld als volgt uit kunnen zien:

Informatie-uitwisseling → verantwoording → overleg → dringend verzoek met opstellen van een verbeterplan inclusief termijn → indienen klacht bij de minister → maken van prestatieafspraken met een of meerdere andere woningcorporaties uit de woningmarktregio.

Epiloog: de toekomst is aan de nieuwe gemeenteraad.....

Het onderzoek laat veel feiten zien en reikt concrete handvatten aan voor de nieuwe gemeenteraad, als ‘knoppen om aan te kunnen draaien’ op dit beleidsterrein zonder op de stoel van het college te gaan zitten of zich in te laten met de bedrijfsvoering van de organisatie of van de woningcorporaties. Rolvastheid is een groot goed en kan aan de hand van dit onderzoek worden ingevuld en verder worden versterkt.

De kern van dit rapport kan worden verwoord in een perspectief, een wenkend perspectief. Dit bestaat uit een gemeenteraad die aan de voorkant bij het opstellen van de woonvisie voor de nieuwe gemeente Meierijstad kaders stelt, zowel in procesmatige als in inhoudelijke zin. Procesmatig door het speelveld en de actoren aan te geven die bij het opstellen op een (inter)actieve wijze betrokken moeten worden, inhoudelijk door de

relaties te leggen met ‘belendende’ beleidsterreinen als zorg, mobiliteit, duurzaamheid en financiën en met oog voor de positie van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Een raads werkgroep kan deze kaderstelling voorbereiden. Dit alles maakt dat de woonvisie veel meer is dan een kwantitatieve productiewens.

Ook geeft de raad richting het college aan welke informatie zij wenst te betrekken bij het jaarlijkse uitvoeringsprogramma en de verantwoording daarover. De informatie met betrekking tot de financiële robuustheid van de woningcorporaties (bij de beoordeling van het jaarlijkse bod) en het volkshuisvestelijk verslag zijn daarvoor belangrijke aanknopingspunten.

De uitvoering in het jaar wordt gestuurd door het uitvoeringsprogramma, wat door de raad wordt vastgesteld. Twee keer per jaar wordt zij door het college geïnformeerd over de uitvoering, of zoveel vaker als dat op grond van de actieve informatieplicht aan de orde kan zijn.

Een bijzondere vorm van uitvoering betreft de jaarlijks te maken prestatieafspraken in het tripartite overleg met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie. De raad wordt voorafgaand aan het maken van de nieuwe jaarlijkse afspraken om input gevraagd door het college, die dit daar waar mogelijk combineert met de periodieke voortgangsinformatie. Het moet tenslotte ook een efficiënt en werkbaar geheel blijven.

Dit onderzoek kijkt terug en vooruit. Het geeft de drie huidige gemeenteraden een beeld over beleid en uitvoering in het verleden en heden en vormt het perspectief voor de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Meierijstad. De raden zijn aan zet, de toekomst is aan de nieuwe gemeenteraad van Meierijstad. Aan hen de taak om het gegeven perspectief ook daadwerkelijk in de praktijk te brengen.

Samenvattende tabel beantwoording onderzoeksvragen

Onderzoeksvragen \ Gemeente	Bevindingen Schijndel	Bevindingen Sint-Oedenrode	Bevindingen Veghel
1. Welke ambities zijn in de meest recente woonvisies van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel geformuleerd, tot welke taakstellingen heeft dat geleid en in hoeverre zijn deze ambities en taakstellingen tussentijds aangepast?	• Woonvisie 2013 met zes uitgangspunten die de ambities van de gemeente verwoord • Woonvisie 2013 ging uit van taakstelling 1090 woningen de komende 10 jaar. Basis: provinciale opgave 2012-2021 • Inhaalslag 2012 oplevering 350 woningen • 2014 herijking woningbouwprogramma, bijstelling taakstelling naar 437 woningen voor periode 2014-2015. Accent gevraagd voor kleine huishoudens, ouderen, betaalbaarheid en focus & fasering • Geen actief grondbeleid, weinig gemeentelijk grondbezit	• Woonvisie 2015 met als wensbeeld dat de gemeente ‘woonaantrekkelijk’ is. Dit wensbeeld is vertaald in 4 pijlers • Woonvisie bevat een Uitvoeringsprogramma waarin zowel de Uitvoeringsmaatregelen 2015 – 2018 als de woningprogrammering met een afwegingskader zijn opgenomen • De Woonvisie 2015 gaat uit van jaarlijks tot 2025 gemiddeld 72 te bouwen woningen, op basis van de regionale agenda wonen 2014 • Tussen Wovesto, de huurdersbelangenvereniging en de gemeente zijn nu al prestatieafspraken 2016-2020 en jaarafspraken 2016 overeengekomen. Deze prestatieafspraken vloeien voort uit de woonvisie	• Provinciale prognoses laten zien dat er tot 2021 behoefte is aan 1820 extra woningen, op jaarbasis derhalve gemiddeld 182 woningen. Dit aantal is ook de ambitie die is genoemd in de Woonvisie 2012-2015 • Er is een jaarlijks woningbouwprogramma • Aanvullend is de afspraak gemaakt om 350 extra sociale huurwoningen te realiseren (200 regulier en 150 extra voor spoedzoekers en statushouders). Daarvoor zijn inmiddels ook prestatieafspraken gemaakt met Area • Daarnaast bevat de Woonvisie ook kwalitatieve doelstellingen om een aantrekkelijk woonperspectief te bieden • Geen actief grondbeleid, wel gemeentelijk grondbezit

Onderzoeksvragen \ Gemeente	Bevindingen Schijndel	Bevindingen Sint-Oedenrode	Bevindingen Veghel
		• Geen actief grondbeleid, wel gemeentelijk grondbezit	(m.n. Veghels Buiten)
2. In welke mate voldoen de meest recente woonvisies van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel aan de Woningwet 2015?	• Actueel uitvoeringsprogramma wonen 2015-2016 bevat ook niet DAEB opgave, geen uitsluiting van woningcorporatie • Zelfstandige Huurdersvereniging nu deelnemer aan tripartite overleg, maar nog veel zorgen over gebrek aan ondersteuning	• In de Woonvisie 2015 wordt geen onderscheid gemaakt tussen bouwen voor DAEB en niet-DAEB, geen uitsluiting van woningcorporatie • De huurdersbelangenvereniging stelt in het tripartite overleg sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 ook mede de prestatieafspraken met Wovesto vast. Er is wel nadrukkelijk behoefte aan ondersteuning vanuit Wovesto om te kunnen groeien in de nieuwe, verstevigde, rol	• In de woonvisie van de gemeente Veghel wordt, vooruitlopend op de Woningwet 2015 geen onderscheid gemaakt tussen bouwen voor DAEB en niet-DAEB. Overigens heeft Area geen enkele ambitie om te gaan bouwen in het niet-DAEB segment • Op 11 juni 2013 kwamen Area en de gemeente prestatieafspraken overeen voor de periode 2013-2015. Dit zijn strategische en operationele afspraken. In de operationele prestatieafspraken wordt al onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB • De Bewonersraad wordt professioneel ondersteund vanuit Area. Dat is ook wenselijk om te kunnen groeien in de nieuwe, verstevigde rol
3. In hoeverre is de gemeenteraad	• Woonvisie en uitvoerings-	• Woonvisie en uitvoerings-	• Woonvisie en woningbouw-

Onderzoeksvragen \ Gemeente	Bevindingen Schijndel	Bevindingen Sint-Oedenrode	Bevindingen Veghel
toegerust om uitvoering te geven aan de Woningwet 2015?	programma zijn passende instrumenten • Presentatie in commissie juli 2014 over ontwikkelingen in beleid, prestatieafspraken en wetgeving (inclusief nieuwe Woningwet 2015)	programma zijn passende instrumenten • In de aanloop naar het vaststellen van de woonvisie, werd op 23 april 2015 een thema-avond georganiseerd, waarin raadsleden werden bijgepraat over de Woningwet 2015	programma zijn passende instrumenten • Raad is op 3 december 2015 in een informatieve bijeenkomst bijgepraat over de woonvisie, de prestatieafspraken met Area en over de nieuwe Woningwet 2015
4. In hoeverre zijn de meest recente woonvisies en bijbehorende taakstellingen in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gerealiseerd?	• Opgeleverd versus opgave provinciale agenda excl. sloop ○ 2012: 351 vs. 109 ○ 2013: 39 vs. 82 ○ 2014: 68 vs. 85 ○ 2015: 105 vs. 81 • Tienjaarsgemiddelde • Naast focus op kwantiteit ook gerichte aandacht voor kwalitatieve ambities uit (herijkte) Woonvisie 2013	• Opgeleverd versus opgave provinciale agenda excl. sloop ○ 2012: 39 vs. 79 ○ 2013: 28 vs. 84 ○ 2014: 8 vs. 66 ○ 2015: <i>onbekend</i> vs. 72 • Tienjaarsgemiddelde • grote hausse was in 2006, 2008 en 2009, maar in andere jaren bleef het aantal gereedgekomen woningen als gevolg van de economische crisis en de achterblijvende vraag rond de 30 steken	• Opgeleverd versus opgave provinciale agenda excl. sloop ○ 2012: 180 vs. 176 ○ 2013: 180 vs. 194 ○ 2014: 187 vs. 222 ○ 2015: <i>onbekend</i> vs. 232 • Tienjaarsgemiddelde • Realisatie afspraak 350 extra sociale huurwoningen moet de komende jaren blijken
5. Hoe zijn de ambities in de meest recente woonvisies en het daarop volgende beleid in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot stand gekomen en wat was de rol van de raden daarbij?	• Raad nadrukkelijk aan het stuur: Woonvisie als pilot voor kaderstellende rol van de raad. 40 amendementen vanuit de raad basis voor de Woonvisie	• Bij het opstellen van de Woonvisie 2015 waren raadsleden, woningcorporatie Wovesto, makelaars en projectontwikkelaars betrokken via thema-avonden	• College had actualiseren van de woonvisie opgenomen in het collegewerkprogramma 2011. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat zij nadrukkelijk betrokken wilde

Onderzoeksvragen \ Gemeente	Bevindingen Schijndel	Bevindingen Sint-Oedenrode	Bevindingen Veghel
	• Klankbordfunctie voor Huis en Erf • Geen afzonderlijke rol voor huurdersvereniging, makelaars en projectontwikkelaars. Wel algemene inspraak	• Daarin is gediscussieerd over alle aan het wonen gerelateerde onderwerpen, zoals provinciale prognoses versus lokale prognoses, bouwen op de verschillende locaties in de verschillende kernen, parkeren, samenwerking met de woningcorporatie etc. • Woonvisie wordt door alle betrokken partijen onderschreven, wordt gewaardeerd en er wordt ook aan gehecht dat de inhoud van deze visie ook in de komende jaren overeind blijft	worden bij het bepalen van de kaders van beleid op het thema wonen • Voor het opstellen van de woonvisie is gesproken met diverse belangenbehartigende partijen en werden deze belangenbehartigende partijen in de gelegenheid gesteld te reageren op de concept woonvisie • Omdat er geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegen een beleidsvisie bestaan, heeft de gemeenteraad, gehoord de reacties, de woonvisie vastgesteld • Projectontwikkelaars en makelaars zijn weinig enthousiast over de woonvisie en wordt niet gezien als een leidend stuk door Area
6. Welke informatie is de raden ter beschikking gesteld bij de totstandkoming van de meest recente woonvisies en daaropvolgend geformuleerde taakstellingen en hoe is de	• Totstandkoming: meest actuele informatie over ontwikkeling woningmarkt, overzicht van amendementen, verslagen van informatieavonden,	• Totstandkoming: concept woonvisie, discussienota startersleningen en RIB afzien van duurzaamheidsfonds • Realisatie: nog geen informatie over realisatie nieuwste	• Totstandkoming: opiniërende raadsnota "Kaders Woonvisie 2012-2015: en Raadsvoorstel Woonvisie 2012-2015. • Realisatie: in 2014 werd de raad tweemaal geïnformeerd

Onderzoeksvragen \ Gemeente	Bevindingen Schijndel	Bevindingen Sint-Oedenrode	Bevindingen Veghel
informatievoorziening over de realisatie van de ambities in die woonvisies vormgegeven?	inspraaknota's Realisatie: raad stelt jaarlijks Uitvoeringsprogramma Wonen vast	Woonvisie 2015. Wel RIB over prestatieafspraken met woningcorporatie Een jaarlijks uitvoeringsprogramma Wonen wordt in Sint-Oedenrode sinds 2010 niet meer gemaakt	over de voortgang (in januari 2014 en in oktober 2014) en vanaf 2015 vindt de terugkoppeling jaarlijks in de raadsvergadering van oktober plaats
7. Hoe hebben de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel de realisatie van de meest recente woonvisies gemonitord en bijgestuurd? 8. Hoe kunnen de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel de realisatie van de ambities in de woonvisies monitoren en (bij)sturen? 9. Hoe is de relatie tussen raden en colleges in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel in het kader van het bovenstaande?	- De raad monitort de uitvoering van de Woonvisie aan de hand van de jaarlijkse uitvoerings-programma's. Bijsturing door de raad heeft plaatsgevonden na herijking van de Woonvisie in 2014 - Relatie: raad stelt kaders en de uitwerking ervan vast, college voert uit. Er is sprake van een professionele werkrelatie zonder (grote) politiek-bestuurlijke druk of onrust	- Over woningbouw wordt verantwoording aan de raad afgelegd via de jaarrekening - In 2011 en 2012 is met de raad vooral gepraat over stimulering van woningbouw - Relatie: raad stelt kaders en de uitwerking ervan vast, college voert uit. Er is sprake van een professionele werkrelatie zonder (grote) politiek-bestuurlijke druk of onrust	- Tweemaal per jaar wordt de raad geïnformeerd over de realisatie van de prestatieafspraken met Area en over het realiseren van de woonvisie (en de daarin besloten bouwopgaaf). Buiten die twee momenten is er vanuit de raad weinig belangstelling voor woningbouw. De raad is met name geïnteresseerd in de snelheid waarmee de bouwopgaaf wordt gerealiseerd en in bouwen in kerkdorpen - Relatie: raad stelt kaders en de uitwerking ervan vast, college voert uit. Er is sprake van een professionele werkrelatie zonder (grote) politiek-bestuurlijke druk of onrust

Onderzoeksvragen \ Gemeente	Bevindingen Schijndel	Bevindingen Sint- Oedenrode	Bevindingen Veghel
			onrust

Bestuurlijke reactie college van B&W gemeente Schijndel

Schijndel: 31 mei 2016

Aan de Rekenkamercommissie Meierijstad

Onderwerp: bestuurlijk standpunt
rapport Woningbouwbeleid

Uw Brief:

Uw BSN:

Uw Kenmerk:

Ons Kenmerk: AHL/16.025956

Telefoonnr.: +31 (73) 544 08 51

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

Op 18 mei hebben wij van u het Onderzoeksrapport 'Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?' ontvangen met het verzoek om een bestuurlijke reactie. In deze brief leest u onze reactie op het rapport.

Het rapport

Allereerst zijn wij blij met dit rapport. Het geeft inzicht in het woonbeleid van de drie Meierijgemeenten en in de specifieke onderdelen die in de te onderscheiden gemeenten goed gaan c.q. zijn gegaan. Het rapport vormt daarmee een mooie basis om de goede onderdelen van de 3 gemeenten bij elkaar te voegen en dat mee te nemen bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid in onze nieuwe gemeente Meierijstad. Het rapport bevat naast een uitgebreide beschrijving ook conclusies en aanbevelingen. Op al deze drie onderdelen willen wij graag een reactie geven.

Aanbevelingen

Evenals de colleges van Sint-Oedenrode en Veghel, zijn wij van mening dat wij alle aanbevelingen kunnen onderschrijven en graag zien dat deze niet alleen meegenomen worden bij de totstandkoming van de Woonvisie Meierijstad maar ook vanaf nu zo veel als mogelijk in acht worden genomen bij de vormgeving en uitvoering van het woonbeleid van Meierijstad.

Ook constateren wij dat bij de totstandkoming van een Woonvisie zowel de externe stakeholders als de gemeenteraad op een voor beide partijen gewenste wijze te betrekken, de nodige aandacht vraagt. Wij erkennen het belang om daarmee een breed draagvlak te krijgen voor het woonbeleid. Een goede communicatie en terugkoppeling van wat gedaan is met de inbreng van diverse betrokkenen, zien wij daarbij als belangrijk aandachtspunten.

Conclusies

Ook de conclusies in het rapport kunnen wij, evenals de colleges van Sint-Oedenrode en Veghel, onderschrijven.

De volgende conclusies worden door ons zonder meer gedeeld: 1, 2, 4, 7, 8 en 9.

Ten aanzien van de overige conclusies geven wij graag een nadere reactie.

3) Wij zien naast het sociaal en het financieel beleid, ook duidelijke raakvlakken met vooral het ruimtelijk beleid, hetgeen u in uw 2^e aanbeveling ook aangeeft.

5) Naast de Veghelse wordt ook de Schijndelse huurdersvereniging ondersteund. Huis en Erf stelt hen financieel in staat om te vergaderen, opleidingen te volgen en advies in te winnen. Zij kiezen er gezamenlijk voor om niet direct de inhoudelijke steun te bieden om het zelfstandige karakter van de huurdersvereniging te respecteren. Wij achten de positie en de inbreng van de huurdersbelangenorganisatie gelijkwaardig aan die van gemeente en corporatie. De drie partijen kennen gezamenlijke belangen, maar ook ieder eigen belangen. Als gemeente dienen wij ook andere belangen in het oog te houden, als die van woningzoekenden die nog geen huurder zijn. Het is de vraag of het realistisch is, te verwachten dat er een gelijke positie tussen gemeenten en corporatie enerzijds (professionele grotere organisaties) en de huurdersorganisatie anderzijds (een kleinere organisatie met vrijwilligers) kan ontstaan. Hun inbreng vinden wij wel van grote en aanvullende waarde.

6) Wij onderschrijven de relatie die er is tussen de betrokkenheid bij de totstandkoming van een woonvisie en het draagvlak dat er voor een woonvisie is. De tekst suggereert dat makelaars en ontwikkelaars in Schijndel niet actief betrokken zijn geweest bij het opstellen van het woonbeleid. Wij erkennen dat verbetering mogelijk is en zien de wijze waarop Sint-Oedenrode dit heeft gedaan als een goed voorbeeld en als kans om tot verbetering te komen.

Algemeen

Ten aanzien van de inleiding van het rapport willen we nog graag het volgende opmerken.

Doelen en realisatie van de woonvisie

Ondanks het feit dat de gemeente Schijndel geen actief grondbeleid heeft en weinig grond in bezit heeft, weten wij toch onze bouwopgave te verwezenlijken.

Rol van de raad

Bij de totstandkoming van de Woonvisie, welk traject in 2012 en 2013 liep, is de Zelfstandige Huurders Vereniging wel betrokken geweest. Op eenzelfde wijze als alle andere stakeholders in deze en had zij ook de mogelijkheid om haar inbreng te leveren en was er gelegenheid op inspraak.

Woningwet 2015

De Huurdersvereniging in Schijndel wordt al jaren financieel door Huis en Erf ondersteund op basis van een jaarlijks door haar in te dienen begroting. Bewust is er voor gekozen dat Huis en Erf geen inhoudelijke ondersteuning biedt om het zelfstandige karakter van de huurdersvereniging te respecteren.

Informatie

Hebt u over deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met J.M.A. Hellings van het cluster Ruimtelijke Ordening. Zij is bereikbaar via telefoonnummer +31 (73) 544 08 51.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,
het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieu



F.J.P.M.G. Boeijen

Bestuurlijke reactie college van B&W gemeente Sint-Oedenrode

Rekenkamercommissie Meierijstad

Afdeling	Ruimtelijke Ordening	
Bijlage(n)	-2-	
Uw nummer		
Uw brief van		
Ons nummer		Sint-Oedenrode, 31-05-2016
Onderwerp	rapport "Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?"	Verzonden,

Geachte heer/mevrouwcommissie,

Wij hebben van u het onderzoeksrapport "Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?" ontvangen. U vraagt om een bestuurlijke reactie.

Wij zijn blij met het onderzoeksrapport. De resultaten van het onderzoek zijn dienstbaar aan het op te stellen woonbeleid voor de nieuwe gemeente Meierijstad.

Wij stemmen in met de conclusies van de Rekenkamercommissie. In de bijlage geven wij opmerkingen over de conclusies.

Wij stemmen eveneens in met de aanbevelingen. In de bijlage geven wij opmerkingen over de aanbevelingen.

Met vriendelijke groeten,

namens burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
Jan van Burgsteden
Wethouder wonen

Bijlage bij bestuurlijke reactie Sint-Oedenrode: reactie op de conclusies

Conclusies rapport “Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?”

De rekenkamercommissie trekt de volgende hoofdconclusies uit het onderzoek:

1. De systematiek van verantwoording over de realisatie van de woonvisie wisselt sterk per gemeente. Het meest opvallend is de situatie in Sint-Oedenrode, waar sinds 2010 geen uitvoeringsprogramma meer wordt gemaakt en over de realisatie van de woonvisie alleen nog in de begrotingsstukken (met name de jaarrekening) wordt gerapporteerd.

Reactie

In de woonvisie 2015 is een uitvoeringsprogramma opgenomen. Hierover zal jaarlijks aan de gemeenteraad verantwoording afgelegd worden.

2. Woningen worden in de regel door bouwondernemingen groepsgewijs gebouwd en ook opgeleverd. Er is dus geen sprake van een gestage stroom van gereedgekomen woningen, maar van schoksgewijze oplevering door de tijd heen, waarbij er relatief veel woningen in één keer op de markt komen en in volgende jaren juist weinig. Omdat de ambities van de woonvisie – evenals de provinciale bouwopgaven - uitgaan van jaargemiddelden, is er dan ook vrijwel jaarlijks sprake van afwijkingen van de geformuleerde ambities. Dat hoeft op zich geen probleem te zijn, als er op de langere termijn wel voldaan wordt aan de geformuleerde ambities.

Reactie

Ook de marktomstandigheden en de voortgang van planologische procedures zijn redenen dat er geen gestage stroom is van gereedgekomen woningen.

3. Woonbeleid staat als beleidsterrein niet op zichzelf. Het heeft met name raakvlakken met sociaal beleid en financieel beleid van de gemeente. Uit het onderzoek blijkt dat deze raakvlakken in de drie gemeenten nog beter kunnen worden uitgewerkt in de woonvisies.

Reactie

Er is ook een raakvlak met het grondbeleid van de gemeente.

4. De raden zijn niet op dezelfde manier betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. In Sint-Oedenrode wordt de gemeenteraad achteraf met raadsinformatiebrieven over de met de woningcorporatie gemaakte prestatieafspraken geïnformeerd. De gemeenteraad van Schijndel wordt daarover geïnformeerd in een presentatie in de gemeenteraad. De gemeenteraad in Veghel wordt juist vooraf door

het college van B&W gepeild over de wensen, waardoor de sturende rol van de raad op dit punt veel groter is dan in de andere twee fusiegemeenten.

Reactie

In de door de raad vastgestelde woonvisie staat de rol van Wovesto vermeld bij de beleidsuitgangspunten. De prestatieafspraken vloeien hieruit voort. Op deze wijze is de raad bij de prestatieafspraken betrokken geweest.

5. De ervaringen en kennis van huurders worden nog niet optimaal gebruikt. Zij hebben formeel wel een gelijke positie met de gemeente en de woningcorporaties, maar in de praktijk nog niet. Het ontbreekt nog aan een adequate ondersteuning van de huurdersorganisaties om tot die gelijkwaardige positie in de praktijk te komen. Alleen in Veghel is de ondersteuning van de huurdersorganisatie inmiddels geregeld.

Reactie

De huurdersbelangenvereniging Sint-Oedenrode wordt zowel financieel als praktisch ondersteund door Wovesto.

6. De kennis en ervaring van makelaars en projectontwikkelaars kan beter worden benut, bijvoorbeeld door hen actief te betrekken bij het opstellen van de woonvisie. Dat is alleen in Sint-Oedenrode gebeurd, in de twee andere gemeenten niet. De rekenkamercommissie ziet een relatie met het draagvlak dat er voor de woonvisie in de gemeenten is.
7. De bouwopgave gaat over het totaal aantal te realiseren woningen en maakt geen onderscheid tussen sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen. Bij het vaststellen van de woonvisie kan de gemeenteraad er op toezien welk deel van de nieuw te bouwen woningen in de vrije sector, dan wel in de sociale huursector moet worden gerealiseerd.

Reactie

In de woonvisie van Sint-Oedenrode is een concreet aantal sociale huurwoningen opgenomen.

8. Het aanwijzen van een woningmarktregio betekent niet dat er een nieuwe bestuurslaag ontstaat. Raden hebben de taak om in de gemeentelijke woonvisie en uitvoeringsprogramma's duidelijk aan te geven wat de gemeentelijke ambities zijn en kunnen zo het eigen, gemeentelijke beleid vorm geven.
9. Een grotere woningmarktregio biedt ook kansen, zoals concurrentie tussen woningcorporaties en de mogelijkheid van het maken van afspraken met andere gemeenten in de regio over sociale woningbouw.

Bijlage bij de bestuurlijke reactie Sint-Oedenrode: reactie op de aanbevelingen

Aanbevelingen rapport “Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?”

Hieronder volgen de aanbevelingen die de rekenkamercommissie op basis van het uitgevoerde onderzoek doet. Deze worden steeds gevolgd door concreet benoemde maatregelen die de gemeenteraad daarbij kan nemen (‘knoppen’ waar de raad aan kan draaien). Waar mogelijk zijn dit concrete maatregelen zoals die al in één van de drie fusiegemeenten met succes worden toegepast (deze worden dan tussen haakjes vermeld).

Aanbeveling 1

Zorg dat de ambities in de vast te stellen woonvisie recht doen aan de eigen, lokale woningmarkt en aansluiten bij de provinciale bouwopgave en stel de ambities zo nodig tussentijds bij.

- Als er in enig jaar veel meer woningen worden opgeleverd dan volgens het jaargemiddelde van de woonvisie is vastgesteld, hou daar dan rekening mee in volgende jaren (zoals in Schijndel). Doe hetzelfde als er in enig jaar te weinig woningen worden opgeleverd;
- Zorg dat de te bouwen woningen voldoen aan de wensen van bewoners. Doe daarvoor zo nodig periodiek een woonwensenonderzoek (zoals in Sint-Oedenrode);
- De woonvisie en het jaarlijks door de raad vast te stellen uitvoeringsprogramma geven de kaders voor woningbouw in de gemeente, maar daar moet zo nodig van af kunnen worden geweken. Ga uit van flexibiliteit, zodat in samenspraak met het college, de huurderorganisatie en de woningcorporaties bijvoorbeeld ingespeeld kan worden op knelpunten op de eigen woningmarkt en er versneld meer woonruimte gerealiseerd kan worden (zoals voor spoedzoekers en statushouders in Veghel);
- Neem in de woonvisie niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve ambities op, zoals over duurzaamheid en levensloop bestendig bouwen en formuleer deze SMART (Schijndel heeft hiertoe een poging gedaan);
- Waar nodig en mogelijk kunnen financiële prikkels worden ingezet om de woonvisie te realiseren. Een voorbeeld is het verlagen van de prijs van bouwgrond om sociale woningbouw mogelijk te maken (zoals in Veghel). Een andere mogelijkheid zou bijvoorbeeld het inbouwen van financiële prikkels in de prestatieafspraken kunnen zijn.

Reactie

In Sint-Oedenrode is de prijs voor bouwgrond voor vrije sector bouw verlaagd.

Aanbeveling 2

Om het gewenste effect van de uitvoering van de woonvisie te bereiken voor de gemeente, moet woonbeleid in samenhang worden gezien met andere beleidsterreinen.

Het bouwen van voldoende betaalbare woon- en huurwoningen voor alle doelgroepen op zichzelf is nog geen garantie dat het gewenste effect (in Schijndel wordt hiervoor de term 'woonaantrekkelijkheid' gebruikt) ook wordt bereikt. De gemeente heeft een financiële verantwoordelijkheid en moet meerdere belangen afwegen, maar bijvoorbeeld ook zorgen dat integratie van doelgroepen (waaronder mensen die vanwege een geestelijke of lichamelijke beperking ondersteuning nodig hebben en nieuwkomers) optimaal wordt ondersteund. En de woonomgeving en -locatie en bereikbaarheid moeten ook aantrekkelijk zijn, met bijvoorbeeld voldoende afwisseling, openbaar vervoer en voldoende groen. De raakvlakken met overige beleidsterreinen moet daarom in de woonvisie worden betrokken en eventuele gevolgen voor deze beleidsterreinen (positief en negatief) moeten tegen elkaar worden afgewogen. Denk daarbij vooral aan:

- Grondbeleid (Bijvoorbeeld: actief grondbeleid faciliteert woningbouw, maar brengt financiële risico's voor de gemeente met zich mee. Welk risico vindt de raad aanvaardbaar?);
- Ruimtelijk beleid (Bijvoorbeeld: aantrekkelijk inrichten van de openbare ruimte draagt bij aan een goed woonklimaat, maar kost de gemeente geld. Wat mag ruimtelijk beleid ten behoeve van het realiseren van de woonvisie kosten?);
- Verkeer en vervoer (Bijvoorbeeld: voor alle nieuwbouwprojecten moet duidelijk zijn wat de vervoersbehoefte van de toekomstige bewoners is, hoe daarin wordt voorzien en hoe dat wordt gefinancierd.);
- Financieel beleid (Bijvoorbeeld: verkoop van bouwgronden door de gemeente kan –afhankelijk van de prijs- voordelig of nadelig zijn voor de gemeente. Welke prijs voor door de gemeente te verkopen bouwgrond vindt de raad aanvaardbaar? Is een aanpassing een optie? (zoals in Veghel gedaan voor de extra sociale woningbouw));

Reactie

In Sint-Oedenrode is de prijs voor bouwgrond voor vrije sector bouw verlaagd.

- Sociaal beleid (Bijvoorbeeld: een goede mix van woningen in het hoogste en laagste (prijs)segment, zowel koop als huur, heeft een gunstig effect op het woonklimaat, maar vergt instemming van alle betrokken actoren. Naast de gemeente zijn dit de woningcorporatie, makelaars, projectontwikkelaars en bewoners. Welke inspanning vraagt de raad van het college om dit te realiseren en in hoeverre kan het uitblijven van de bereikte overeenstemming leiden tot afkeuring van bestemmings- en bouwplannen?);
- Maatschappelijke ondersteuning (Bijvoorbeeld: de raad kan er voor kiezen om in de woonvisie vast te leggen dat er een bepaald aantal seniorenwoningen zullen worden gebouwd of juist niet. In hoeverre heeft dit een positief of negatief effect op uitgaven door de gemeente voor woningaanpassingen uit het WMO-budget? En in hoeverre maakt dit doorstroming binnen de sociale huursector mogelijk?).

Aanbeveling 3

Zorg dat volledig wordt voldaan aan de eisen van de Woningwet 2015.

- Maak duidelijk onderscheid in bouwen ten behoeve van het algemene economische belang en andere bouwactiviteiten, in het jargon ook wel ‘DAEB’ en ‘niet-DAEB’ genoemd (Veghel heeft dit onderscheid al in de prestatieafspraken met Area vastgelegd);
- Leg prestatieafspraken met de woningcorporatie in samenspraak met de huurdersorganisaties vast (dit is een verplichting die rechtstreeks voortvloeit uit de Woningwet 2015);
- Op grond van de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar (een ‘bod’) aan de gemeenten waar zij werkzaam zijn sturen. Gemeenten worden geïnformeerd over het oordeel van de minister over de financiën van de woningcorporatie(s) en kunnen informatie opvragen bij de woningcorporatie of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze informatie geeft inzicht in de investeringsruimte van de corporatie(s) die op hun grondgebied werkzaam zijn. Met die informatie kan de gemeente beoordelen of het door de woningcorporatie uitgebrachte bod reëel is. Geef het college opdracht om deze informatie met de raad te delen, zodat de raad hiermee rekening kan houden bij het vaststellen van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma wonen;
- Corporaties moeten op grond van de Woningwet 2015 jaarlijks een volkshuisvestelijk verslag opstellen. Gemeenten moeten in de gelegenheid worden gesteld daarop een zienswijze te geven. Corporaties zijn verplicht deze zienswijzen met het verslag mee te sturen aan de minister. De minister betreft de zienswijzen in zijn beoordeling van het functioneren van de corporaties. Bij geschillen over de bijdrage van de corporatie(s) aan de uitvoering van de woonvisie bij het opstellen van prestatieafspraken of als een gemeente van mening is dat een corporatie onvoldoende bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgaven zoals vastgelegd in prestatieafspraken, kan de minister gevraagd worden een aanwijzing te geven. Het volkshuisvestelijk verslag van de woningcorporatie(s) die in de gemeente werkzaam is/zijn, bevat voor de raad waardevolle informatie die bij het opstellen van de woonvisie en het jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma kan worden betrokken. Geef het college opdracht om de raad te raadplegen bij het opstellen van de gemeentelijke zienswijze en geef het college opdracht om de volkshuisvestelijke verslagen met de raad te delen, zodat zichtbaar wordt hoe de zienswijzen zijn verwerkt.

Aanbeveling 4

Zorg voor adequate ondersteuning van de huurdersorganisaties.

De Woningwet 2015 biedt huurdersorganisaties een formele positie in het overleg om te komen tot prestatieafspraken met de plaatselijke woningcorporatie(s). Juridisch hebben de huurdersorganisaties dezelfde status in het tripartite overleg als gemeenten en woningcorporaties. Organisatorisch zijn het echter geen vergelijkbare partijen, omdat de

huurdersorganisaties worden bemenst door vrijwilligers en de gemeenten en woningcorporaties professionele krachten kunnen inzetten in het tripartite overleg. Het bieden van secretariële en procesmatige ondersteuning en zo nodig scholing van de huurdersorganisaties is nodig om tot meer gelijkwaardigheid van partijen te komen. (In Veghel biedt woningcorporatie Area deze ondersteuning reeds aan de huurdersorganisatie). De gemeenteraad kan het aanbieden van ondersteuning, wat een taak is voor de woningcorporaties, meegeven aan het college als kader bij de op te stellen prestatieafspraken.

Aanbeveling 5

Maak gebruik van de concrete mogelijkheden tot kaderstelling en controle.

Uitwerking van de kaders van de woonvisie kan in de toekomst bij uitstek met een jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma (Schijndel en Veghel stellen jaarlijks een dergelijk programma op. In Veghel worden daarvoor eerst de wensen van de raad geïnventariseerd) en bij het vaststellen van prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) (in Veghel wordt de raad vooraf gepeild over de wensen met betrekking tot de inhoud van de prestatieafspraken). Daarbij kan ook het gewenste % sociale woningen in relatie tot het totaal aantal woningen binnen de gemeente betrokken worden (zoals nu reeds wordt onderstreept door de huurdersorganisatie in Sint-Oedenrode). Controle kan aan de hand van periodieke terugkoppeling aan de raad over de realisatie van het uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken (ook dit gebeurt in Schijndel en Veghel).

Aanbeveling 6

Zorg dat er voldoende draagvlak is voor de ambities in de woonvisie, zodat alle betrokkenen een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren daarvan.

Als de gemeente (raad en/of college) geheel zelfstandig, zonder inbreng van andere betrokkenen, ambities voor de woonvisie formuleert, dan is de kans groot dat buiten het gemeentehuis vrijwel niemand die ambities kent, ze onderschrijft of een inspanningsverplichting voelt om mee te werken aan het realiseren ervan. Het is beter als betrokkenen gehoord worden en daadwerkelijk de kans krijgen om hun inbreng te geven bij het formuleren ambities. De betrokkenen die in ieder geval een rol zouden kunnen hebben zijn woningcorporaties, makelaars en projectontwikkelaars, huurdersorganisaties en burgers. (In Sint-Oedenrode is de woonvisie tot stand gekomen door 'co-creatie' en wordt deze door alle betrokkenen gezien als een waardevol, richtinggevend stuk.)

Aanbeveling 7

Beloon woningcorporatie(s) als de prestatieafspraken worden nagekomen.

Ga uit van een gedeeld belang: woningcorporaties en de gemeente moeten samen zorgen dat de prestatieafspraken worden nagekomen. De gemeente heeft er baat bij als dat ook lukt en er dus zodoende voldoende geschikte huurwoningen in de gemeente worden gebouwd. Daar kan ook een positieve prikkel voor de woningcorporatie tegenover worden gezet, denk bijvoorbeeld aan het verlagen van de prijs van bouwgrond voor de woningcorporatie, garantstelling bij nieuwe initiatieven of een bijdrage aan de energetische verduurzaming van woningen.

Aanbeveling 8

Indien prestatieafspraken niet nagekomen worden: probeer nakoming van prestatieafspraken door de woningcorporatie(s) af te dwingen door het invoeren van maatregelen in een escalatiemodel

Het heeft weinig zin om uitsluitend jaarlijks achteraf te controleren of een woningcorporatie de gemaakte prestatieafspraken is nagekomen en zo niet, om dan sancties op te leggen. Op grond van de Woningwet 2015 is het indienen van een klacht bij de minister de zwaarste sanctie die de gemeente kan treffen. Daarnaast kan de gemeente op grond van de Woningwet 2015 desgewenst afspraken maken met een andere woningcorporatie uit dezelfde woningmarktregio. Maar daarmee worden de prestatieafspraken voor dat jaar niet alsnog gerealiseerd. De kans dat ze wel worden gerealiseerd of dat de raad vroegtijdig wordt geïnformeerd over onderrealisatie en zo nodig kan bijsturen, is het grootst als de raad tussentijds wordt geïnformeerd en –afhankelijk van de stand van zaken- passende maatregelen kunnen worden getroffen. Dit is (nog) een relatief ongebruikelijke maatregelen-set binnen ‘corporatieland’. Naar het oordeel van de rekenkamercommissie draagt een verzakelijking van de prestatieafspraken bij tot meer bewustwording waarop partijen (over en weer) elkaar mogen en zullen moeten aanspreken. De escalatieladder zou er bijvoorbeeld als volgt uit kunnen zien:

Informatie-uitwisseling → verantwoording → overleg → dringend verzoek met opstellen van een verbeterplan inclusief termijn → indienen klacht bij de minister → maken van prestatieafspraken met een of meerdere andere woningcorporaties uit de woningmarktregio.

Reactie

In Sint-Oedenrode wordt de raad bij de prestatieafspraken betrokken via de vaststelling van de woonvisie en daarna via het uitvoeringsprogramma. Op deze wijze is er voldoende betrokkenheid van de raad.

Bestuurlijke reactie college van R&W gemeente Veghel

Rekenkamercommissie Meierijstad

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

87.632

Behandeld door:

Marijke Bosch

Telefoonnummer:

14 0413

Bezoekadres:

Stadhuisplein 1

Bijlage(n)

Onderwerp:

Bestuurlijk standpunt rapport rekenkamercommissie Meierijstad mbt woningbouwbeleid

Veghel,

Verzonden: 31 mei 2016

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

Op 18 mei hebben wij van u het Onderzoeksrapport 'Woningbouwbeleid Meierijstad: Staat als een huis!?' ontvangen met het verzoek om een bestuurlijke reactie. In deze brief leest u onze reactie op het rapport.

Het rapport

Allereerst zijn wij blij met dit rapport. Het geeft inzicht in het woonbeleid van de drie Meierij-gemeenten en in de specifieke onderdelen die in de te onderscheiden gemeenten goed gaan c.q. zijn gegaan en aandacht verdienen. Het rapport vormt daarmee een goede basis om de sterkste onderdelen van de 3 gemeenten bij elkaar te voegen en mee te nemen bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid in onze nieuwe gemeente Meierijstad. Tevens kunnen we op basis van de conclusies en aanbevelingen aandachtspunten meenemen voor proces en inhoud van beleidsontwikkeling en –realisatie.

Het rapport bevat naast een uitgebreide beschrijving ook conclusies en aanbevelingen. Op al deze drie onderdelen willen wij graag een reactie geven.

Aanbevelingen

Evenals de colleges van Sint-Oedenrode en Schijndel, zijn wij van mening dat wij alle aanbevelingen kunnen onderschrijven en graag zien dat deze niet alleen meegenomen worden bij de totstandkoming van de Woonvisie Meierijstad maar ook vanaf nu zo veel als mogelijk in acht worden genomen bij de vormgeving en uitvoering van het woonbeleid van Veghel en vanaf 1-12-2017 Meierijstad.

Ook constateren wij dat bij de totstandkoming van een Woonvisie zowel de externe stakeholders als de gemeenteraad op een voor beide partijen gewenste wijze te betrekken, de nodige aandacht vraagt. Wij erkennen het belang om daarmee een breed draagvlak te krijgen voor het woonbeleid. Een goede communicatie en terugkoppeling van wat gedaan is met de inbreng van diverse betrokkenen, zien wij daarbij als belangrijk aandachtspunten.

Conclusies

Ook de conclusies in het rapport kunnen wij, evenals de colleges van Sint-Oedenrode en Schijndel, onderschrijven.

De volgende conclusies worden door ons zonder meer gedeeld: 1, 2, 4, 7, 8 en 9.

Ten aanzien van de overige conclusies geven wij graag een nadere reactie.

3) Wij zien naast het sociaal en het financieel beleid, ook duidelijke raakvlakken met vooral het ruimtelijk beleid, hetgeen u in uw 2^e aanbeveling ook aangeeft.

5) Wij achten de positie en de inbreng van de huurdersbelangenorganisatie gelijkwaardig aan die van gemeente en corporatie. De drie partijen kennen gezamenlijke belangen, maar ook ieder eigen belangen. Als gemeente dienen wij ook andere belangen in het oog te houden, zoals bijvoorbeeld die van woningzoekenden die nog geen huurder zijn. Het is de vraag of het realistisch is, te verwachten dat er een gelijke positie tussen gemeenten en corporatie enerzijds (professionele grotere organisaties) en de huurdersorganisatie anderzijds (een kleinere organisatie met vrijwilligers) kan ontstaan. De inbreng van de bewonersorganisaties vinden wij wel van grote en aanvullende waarde.

6) Wij onderschrijven de relatie die er is tussen de betrokkenheid bij de totstandkoming van een woonvisie en het draagvlak dat er voor een woonvisie is. De tekst suggereert dat corporatie, makelaars en ontwikkelaars in Veghel niet voldoende betrokken zijn bij het opstellen van het woonbeleid. Wij erkennen dat verbetering mogelijk is en zien de wijze waarop Sint-Oedenrode dit heeft gedaan als een goed voorbeeld en als kans om tot verbetering te komen.

Algemeen

Ten aanzien van de bevindingen in rapport willen we nog graag het volgende opmerken.

Doelen en realisatie van de woonvisie

De beeldvorming met betrekking tot de kwaliteiten van Veghels Buiten bij makelaars en ontwikkelaars blijft een aandachtspunt. Juist omdat hier de meeste ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Wanneer de eerste plannen in de Nieuwe Ontginning binnenkort gerealiseerd worden, zal deze beeldvorming bijgesteld kunnen worden. Veghels Buiten biedt de mogelijkheid om diverse woningtypologieën en prijssegmenten te realiseren in een aantrekkelijk (landelijk) woonmilieu.

Rol van de raad

De rol van de raad met betrekking tot het opstellen en het monitoren van de realisatie van het woonbeleid verloopt constructief. Het is van belang om de rol van de partners, zoals woningcorporatie, makelaars en ontwikkelaars hierin te versterken.

Woningwet 2015

Het is van belang om de jaarcyclus, inclusief de prestatieafspraken van de fusiegemeenten met de afzonderlijke corporaties in 2016 op elkaar af te stemmen, om deze vanaf 2017 geleidelijk in één traject over te kunnen laten gaan. Hetzelfde geldt voor de samenwerking met de bewonersorganisaties.

Informatie

Hebt u over deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met M. Bosch van het afdeling Ontwikkeling, per e-mail marijke.bosch@veghel.nl of telefonisch via telefoonnummer 0413-386463.

Met vriendelijke groet,

Overeenkomstig het besluit van het College van burgemeester en wethouders,
Afdeling Ontwikkeling

A handwritten signature in black ink that reads "Marijke Bosch". The signature is written in a cursive style, with the first name "Marijke" and the last name "Bosch" clearly distinguishable.

Marijke Bosch
Beleidsmedewerker Wonen

Nawoord Rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie is de drie colleges van burgemeester en wethouders erkentelijk voor hun bestuurlijke reactie en is blij met de positieve ontvangst van de rapportage, de omarming van de conclusies en de toegezegde opvolging van de aanbevelingen. Wij delen met de colleges dat het rapport niet alleen van belang is voor de woonvisie van de nieuwe gemeente Meierijstad. Ook daar waar het de actuele uitvoering binnen de drie gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel betreft, biedt het rapport concrete handvatten voor verdere verbetering en ontwikkeling.

Wij maken in dit nawoord nog van de gelegenheid gebruik om per gemeente enkele opmerkingen te maken naar aanleiding van de bestuurlijke reactie.

Het is prettig om te constateren dat het college van Schijndel aangeeft dat de huurdersorganisatie inmiddels door Huis en Erf wordt ondersteund. Hun positie wordt hierdoor versterkt, waarmee wordt voortgeborduurd op hun betrokkenheid die, zoals door het college aangegeven, ook reeds bij de totstandkoming van de actuele woonvisie van de gemeente Schijndel aan de orde was.

Ook met betrekking tot de huurdersorganisatie Wovesto is het goed om in de bestuurlijke reactie van Sint-Oedenrode te zien dat zij inmiddels verdere ondersteuning krijgt voor de invulling van haar rol. De rekenkamercommissie acht het een positieve ontwikkeling dat de gemeenteraad van Sint-Oedenrode niet alleen via de jaarrekening maar inmiddels ook weer via een rapportage over het uitvoeringsprogramma wordt geïnformeerd over de realisatie van de nieuwe woonvisie. Ten tijde van het onderzoek was dit nog geen praktijk, zo blijkt ook uit de ambtelijk geaccordeerde nota van bevindingen bij ons onderzoek. Wij nemen kennis van de opmerking dat de prijs voor bouwgrond voor vrije sector bouw in Sint-Oedenrode verlaagd is. Dit als aanvullend voorbeeld voor de inzet van dit prijsinstrument, naast de in de rapportage vermelde prijsverlaging door de gemeente Veghel voor sociale woningbouw.

De bestuurlijke reactie van het college van Veghel laat zien dat de onderzoeksresultaten al per omgaande worden opgepakt, het is prettig om te zien dat direct de vertaling naar de praktijk gemaakt wordt. Wij doelen op de opmerking dat er gericht wordt ingezet om de beeldvorming bij ontwikkelaars en makelaars met betrekking tot Veghels Buiten bij te stellen. De onderkenning van het belang van een breed draagvlak spreekt hier nadrukkelijk uit en de rekenkamercommissie ziet dit ook als een vrucht van dit onderzoek.

Deel 2: Nota van bevindingen



Sevenum, 6 mei 2016

Inleiding

1 Op 1 januari 2017 fuseren de gemeenten Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode tot de nieuwe gemeente Meierijstad. Met het oog op deze fusie wil de rekenkamercommissie weten of de woonvisies van de drie fusiegemeenten zijn gerealiseerd en of zij goed op elkaar zijn afgestemd. Bovendien is de rekenkamercommissie benieuwd hoe bij het realiseren van de woonvisies rekening wordt gehouden met de Woningwet 2015.

2 Op 1 juli 2015 werd deze wet van kracht. De Woningwet 2015 betekent een uitbreiding van de rol van de gemeente:

- (a) De gemeente geeft in haar woonvisie of huisvestingbeleid aan welke diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en niet-DAEB activiteiten noodzakelijk worden geacht⁵;
- (b) Iedere woningcorporatie dient naar verhouding bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid;
- (c) Iedere woningcorporatie geeft de gemeente jaarlijks inzicht in voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar;
- (d) In gezamenlijk overleg komen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties tot prestatieafspraken;
- (e) Prestatieafspraken met de gemeente worden bindend;
- (f) De gemeente krijgt de mogelijkheid inlichtingen op te vragen bij woningcorporaties;
- (g) De gemeente krijgt inzicht in de financiële ruimte bij woningcorporaties;
- (h) De zienswijze van de gemeente is nodig bij:
 - (i) Verkoop van sociale huurwoningen (complexgewijs);
 - (ii) Uitbreiding van het werkgebied;
 - (iii) Fusie en splitsing;
 - (iv) Het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak;
 - (v) Noodzaak voor het uitvoeren van nieuwe niet-DAEB activiteiten.

3 De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Gemeenten bepalen gezamenlijk de schaalgrootte en samenstelling van die woningmarkt. Tussen 1 januari en 1 juli 2016 kunnen zij, in samenspraak met corporaties, een voorstel doen voor een woningmarktregio. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken. Voor woningcorporaties geldt met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 dat zij niet meer buiten hun woningmarktregio mogen bouwen.

⁵ In bijlage 2 treft u een korte inleiding aan over de Woningwet 2015.

4 Bij deze discussie zijn de raden overigens niet betrokken. In raadssessie van 4 december 2015 in Veghel is dit wel mondeling toegelicht voor de raad. Er lag toen echter nog geen besluit. In de twee andere raden is de beoogde aanwijzing van Noordoost Brabant als woningmarktregio niet aan de orde geweest.

5 Kortom: de gemeente heeft sinds 1 juli 2015 een veel actievere rol dan voorheen in relatie tot woningcorporaties en huurders(verenigingen). De invulling hiervan vergt een kaderstellende rol van de gemeenteraad en een op de invulling van deze kaders afgestemde informatievoorziening met het oog op de controlerende rol van de raad.

6 Met dit onderzoek wil de rekenkamercommissie handvatten bieden aan de gemeenteraad voor het sturen en monitoren van de realisatie van de ambities in de woonvisies van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Met deze handvatten kan de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraden (en van de gemeenteraad van de toekomstige Meierijstad) worden versterkt

7 Het is daarmee geen bouwkundig technisch onderzoek, maar een bestuurskundig onderzoek met feitelijke woningbouwcijfers als basis. En dit beschouwd vanuit een Governanceperspectief en tevens geplaatst in de versterkte rol van de gemeente(raad) op grond van de nieuwe Woningwet.

8 Voor dat tot analyse kan worden overgegaan is het noodzakelijk om de feitelijke prestaties van de drie gemeenten te verzamelen. Daartoe is een feitenonderzoek uitgevoerd, waarvan de bevindingen worden vastgelegd in dit deel (deel 2) van het rapport. Deel 2 is als volgt opgebouwd: na deze inleiding wordt in hoofdstuk één de onderzoeksaanpak nader toegelicht. In het tweede hoofdstuk worden de feitelijke prestaties van drie gemeenten, zoals die blijken uit het dossieronderzoek ‘gescoord’ per onderzoeksvraag.

9 Het onderzoek is in opdracht van de rekenkamercommissie Meierijstad uitgevoerd door drs. Hans Verdellen en drs. Katja Bongers van onderzoeks- en adviesbureau Public Profit BV.

1 Opzet en aanpak van het onderzoek

101 In dit hoofdstuk worden de opzet en aanpak van het onderzoek toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde: de centrale onderzoeksvraag, de deelvragen, de reikwijdte en de uitwerking van de aanpak.

Centrale onderzoeksvraag

102 De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt:

Hoe kunnen de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel hun rol in het sturen en monitoren van realisatie van de ambities in de woonvisies vormgeven en versterken?

Deelvragen

103 Uit de centrale onderzoeksvraag vloeien de volgende deelvragen voort:

1. Welke ambities zijn in de meest recente woonvisies van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel geformuleerd, tot welke taakstellingen heeft dat geleid en in hoeverre zijn deze ambities en taakstellingen tussentijds aangepast?
2. In welke mate voldoen de meest recente woonvisies van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel aan de Woningwet 2015?
3. In hoeverre is de gemeenteraad toegerust om uitvoering te geven aan de Woningwet 2015?
4. In hoeverre zijn de meest recente woonvisies en bijbehorende taakstellingen in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gerealiseerd?
5. Hoe zijn de ambities in de meest recente woonvisies en het daarop volgende beleid in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot stand gekomen en wat was de rol van de raden daarbij?
6. Welke informatie is de raden ter beschikking gesteld bij de totstandkoming van de meest recente woonvisies en daaropvolgend geformuleerde taakstellingen en hoe is de informatievoorziening over de realisatie van de ambities in die woonvisies vormgegeven?
7. Hoe hebben de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel de realisatie van de meest recente woonvisies gemonitord en bijgestuurd?
8. Hoe kunnen de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel de realisatie van de ambities in de woonvisies monitoren en (bij)sturen?

9. Hoe is de relatie tussen raden en colleges in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel in het kader van het bovenstaande?
10. Wat kunnen de raden van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel leren wat betreft het sturen en monitoren van de realisatie van de ambities in de woonvisies en welke aanbevelingen kunnen voor de toekomst worden geformuleerd mede met het oog op de vernieuwde rol van de gemeente op grond van de nieuwe Woningwet?

Reikwijdte en aanpak

104 In dit onderzoek worden de meest recente woonvisies van de drie fusiegemeenten betrokken. Om de ontwikkelingen die daartoe hebben geleid te kunnen plaatsen, betreft dit rekenkameronderzoek de periode 2010-2014. Daar waar voor een goed begrip van de onderzoeksfeiten op eerdere jaren terug moet worden gegrepen, wordt dit uiteraard wel gedaan. Aanbevelingen zijn zoveel mogelijk gericht op de toekomst.

105 Tijdens de projectvoorbereiding is een normenkader opgesteld. In dat kader is de feitelijke meetlat geformuleerd voor de onderzoeksvragen. Dat normenkader is leidend bij de uitvoering van het onderzoek en dus het richtsnoer bij de beantwoording van de onderzoeksvragen. Een deel van de onderzoeksvragen is feitelijk van aard (de vragen 1, 4, 5, 6 en 7) en onderzoeksvraag 10 betreft de aanbevelingen. Het beoordelingskader (normenkader) heeft daarom betrekking op de onderzoeksvragen 2, 3, 8 en 9. Het normenkader, dat door de rekenkamercommissie is vastgesteld, is als bijlage A bij deze rapportage gevoegd.

106 Aan de hand van dat normenkader is de dataverzameling uitgevoerd. Daarbij zijn twee activiteiten te onderscheiden, te weten:

- (a) Dossieronderzoek. Dit onderzoek had betrekking op de relevante stukken, zoals begrotings- en verantwoordingsstukken, college- en raadsvoorstellen, de betreffende beleidsnota's en wet- en regelgeving, waaronder de woonvisies van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel;
- (b) Interviews: er zijn interviews gehouden met de volgende personen:
 - (i) **Schijndel:**
 - Met de wethouder en de beleidsambtenaren (dhr. Witlox, mw. Hellings en dhr. Boeijen);
 - Met de directeurbestuurder van woningcorporatie Huis en Erf, dhr. Meulen;
 - Met de voorzitter van de Zelfstandige Huurdersvereniging Schijndel (dhr. Wolven);
 - Met lokale projectontwikkelaars en makelaar, te weten:
 - Dhr. Romeynders, van Romeynders Makelaardij, sinds een jaar actief in Schijndel;

- Dhr. Kroon, makelaar van Woonaccent Makelaars, sinds 2002 in Schijndel actief;
- Dhr. Van de Brand voorzitter Bouwsociëteit en vastgoedeigenaar /projectontwikkelaar in Schijnde;
- Dhr. Bestebreurtje, projectontwikkelaar, sinds 1994 actief in Schijndel;

(ii) **Sint-Oedenrode:**

- Met de wethouder, de beleidsmedewerker wonen en de teamleider ruimtelijke ordening (dhr. Van Burgsteden , dhr. Verhagen en dhr. Van Boxtel;
- Met de directeur/bestuurder en de beleidsadviseur strategie van Woningcorporatie Wovesto (de heren Overmars en De Laat;
- Met de voorzitter a.i. en een lid van de huurdersbelangenvereniging (de heren Wijn en Verheggen);
- Met lokale projectontwikkelaars en makelaar, te weten:
 - Dhr. Van Hamond van Okko Project, sinds 10 jaar actief in Brabant, Limburg en Zeeland;
 - Dhr. Merks van Van Stiphout Projectontwikkeling, een lokale projectontwikkelaar, actief in een straal van 25 km om Sint-Oedenrode;
 Dhr. Kort van Van Wanrooij uit Geffen, ten tijde van het onderzoek als projectontwikkelaar betrokken bij Boskant;
 Dhr. Van den Berg van Makelaarskantoor Van den Berg, met name actief in Sint-Oedenrode.

(iii) **Veghel**

- Met de wethouder en de beleidsmedewerker Volkshuisvesting & Ontwikkeling (dhr. Goijaarts en mw. Bosch);
- Met de directeur/bestuurder en de strategisch beleidsadviseur van woningcorporatie Area (dhr. Van Vucht en dhr. Rijken;
- Met de voorzitter en de van de bewonersraad, tevens beleidsadviseur bij van Area (dhr. Dame en mw. Moonen);
- Met lokale projectontwikkelaars en makelaar, te weten:
 - Dhr. Van de Ven van Bouwbedrijf Van de Ven uit Veghel, ten tijde van het onderzoek actief met woningbouw in Oranjewijk;
 - Mw. Granneman van Olav Makelaardij, sinds 2008 makelaar in Veghel;
 - Dhr. De Roo van De Hypotheker Veghel en Uden, tevens voorzitter van het Platform Wonen Uden & Veghel;

- Dhr. Zwartjes, mede-eigenaar Dragt Makelaars, dat al meer dan 75 jaar bestaat en actief is in Veghel en ook betrokken is bij verkoop van woningbezit van Stichting Area;
- Dhr. Beks, Directeur ontwikkeling van Hendriks Coppelmans Bouwgroep B.V. te Uden, actief in heel Nederland, ook in Veghel. Coppelmans verzorgt onder andere groot onderhoud voor de plaatselijke woningcorporatie.

(c) Daarnaast is er op 6 april 2016 een interactieve sessie georganiseerd voor gemeenteraadsleden uit de drie fusiegemeenten. De volgende raadsleden namen hieraan deel (in willekeurige volgorde):

- Dhr. Mari van der Aalsvoort, raadslid DORP-ABS, Schijndel;
- Dhr. Will van Gerwen, raadslid DGS-BVT Rooi, Sint-Oedenrode;
- Dhr. Kees Vugts, raadslid Hart voor Veghel, Veghel Johan van Gerwen, raadslid CDA, Schijndel;
- Dhr. Hans Hulsen, DGS-BVT Rooi, Sint-Oedenrode;
- Dhr. Frank-Jan van Zutven, raadslid VVD, Veghel;
- Dhr. Simon Welte, raadslid DORP-ABS, Schijndel;
- Dhr. Arie Smetsers, raadslid DGS-BVT Rooi, Sint-Oedenrode;
- Dhr. Rien Verhagen, CDA, Sint-Oedenrode ;
- Mw. Ellen Versteijnen, raadslid VVD, Veghel
- Mw. Marischka Klotz, raadslid DORP-ABS, Schijndel;
- Dhr. Piet Klaasen, raadslid VVD, Sint-Oedenrode;
- Dhr. Ad van de Crommert, CDA, Veghel;
- Mw. Betty van den Oetelaar, CDA, Schijndel;
- Dhr. Kees van Limpt, raadslid SP, Veghel;
- Dhr. Gert-Jan Hobert, raadslid Hart voor Veghel, Veghel;
- Dhr. Maarten van Bakel, raadslid CDA, Sint-Oedenrode;
- Mw. Coby van der Pas, raadslid CDA, Sint-Oedenrode.

Tijdens deze interactieve sessie werden onder meer aan de hand van vijf dilemma's door de raadsleden gediscussieerd over de taken en rol van de raad op het dossier woningbouw. Een beknopte weergave van de resultaten van deze discussie vindt u in bijlage C bij deze nota van bevindingen.

107 Van alle interviews werden korte, inhoudelijke gespreksverslagen gemaakt, die ter verificatie zijn voorgelegd aan de geïnterviewden.

108 De verkregen feiten uit deze dataverzameling zijn, na ambtelijke verificatie, de grondslag voor het maken van de analyse, op basis waarvan conclusies worden getrokken en aanbevelingen gegeven worden.

2 Bevindingen Meierijstad

201 Deze versie van de rapportage is bestemd voor ambtelijk wederhoor en bevat de bevindingen uit het dossieronderzoek en de interviews. Er vindt nog geen analyse en/of oordeelsvorming over bevindingen plaats, maar uitsluitend een weergave van de in het dossieronderzoek verzamelde onderzoeksdata.

202 In de eindfase van het onderzoek zullen de bevindingen worden geanalyseerd en vindt oordeelsvorming plaats. Dan zullen ook conclusies en aanbevelingen aan de rapportage worden toegevoegd.

203 Hierna worden de gevonden feiten per gemeente gerapporteerd. Dit wordt voorafgegaan door enkele notities met betrekking tot de aanstaande fusie en reeds bestaande vormen van samenwerking.

Met het oog op de aanstaande fusie.....

204 Per 1 januari 2017 fuseren de 3 gemeenten Veghel, Schijndel, Sint-Oedenrode tot de nieuwe gemeente Meierijstad. In aanloop naar dat moment zijn vanzelfsprekend al veel voorbereidingen in gang gezet. Op het gebied van het wonen is afgesproken, dat de eerste contouren van een gezamenlijke analyse van het wonen in Meierijstad worden geschetst, in aanloop naar een woonvisie voor de nieuwe gemeente. De sub-werkgroep Wonen heeft de opdracht gekregen de eerste verkenningen hiertoe te verrichten.⁶

205 Een nieuwe woonvisie voor Meierijstad zal in nauwe samenspraak met stakeholders (corporaties, marktpartijen, overig maatschappelijk middenveld en burgers c.q. vertegenwoordigers) moeten worden opgesteld. Dat staat haaks op de randvoorwaarde die door de werkgroep ROM is meegegeven: geen interactie naar buiten toe vóór 1-1-2017. Dit betekent dat in de fasering van het planproces een knip gelegd moet worden bij 1-1-2017. Werkzaamheden vóór die datum kunnen gericht zijn op:

- (a) ‘Factfinding’;
- (b) Eerste verkenningen van de stand van zaken op het gebied van het wonen (inclusief werkprocessen);
- (c) Integreren en verbinden van de huidige gemeentelijke woonvisies in één integraal document.

206 Tot het projectresultaat behoort niet:

⁶ Plan van aanpak sub-werkgroep Wonen, 30 juni 2015. Deze bestaat uit de drie beleidsmedewerkers Wonen van de fusiegemeenten en een voorzitter namens de werkgroep ROM. De voorzitter zorgt namens de sub-werkgroep de afstemming naar de werkgroep ROM.

- (a) Gezamenlijke prestatieafspraken met woningcorporaties. Deze volgen op de woonvisie die in 2018 wordt vastgesteld;
- (b) Een integraal woningbouwprogramma voor de periode voor en na 2017. Dit is één van de punten van het uitvoeringsprogramma, dat ná de woonvisie wordt opgesteld;
- (c) Keuze voor eventueel noodzakelijk nieuwe woongebieden.

207 Voor de nieuwe fusiegemeente Meierijstad moet nog een gezamenlijke woonvisie worden vastgesteld. Het vaststellen van een gezamenlijke woonvisie is gepland voor 2018, de prestatieafspraken volgen daarop, net als een integraal woningbouwprogramma. Op 27 januari 2016 heeft een eerste kennismakingsoverleg tussen Area, Huis en Erf, Wovesto, de drie wethouders en beleidsmedewerkers van de drie fusiegemeenten plaatsgevonden, op initiatief van de gemeenten. Op 24 juni 2016 zal een tweede overleg door de corporaties voorbereid overleg plaatsvinden. Daar wordt een aanzet gegeven voor een eerste Woonvisie voor Meierijstad, als voorwerk voor een Woonvisie die voor 2018 op de planning staat.

208 Zowel de gemeente Schijndel, als Sint-Oedenrode en Veghel, nemen deel in het regionale overleg Wonen met de provincie. In dit overleg wordt jaarlijks de prognose van de bouwopgave voor de dan komende 10 jaar per gemeente vastgesteld door de bestuurders van het Ruimtelijk Regionaal Overleg met de provincie (regio Noord-Oost Brabant). Binnen dit overleg is de afstemming nog vooral gericht op de kwantitatieve bouwopgave die op provinciaal niveau wordt bepaald.

209 De provincie gaat van de theorie uit dat jaarlijks een bepaald percentage van de woningvoorraad wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze sloopopgave wordt apart vermeld in de provinciale agenda wonen. In de gemeentelijke woonvisies wordt in de regel alleen gewerkt met de bouwopgave en wordt de sloopopgave buiten beschouwing gelaten. Deze wordt namelijk achteraf gecorrigeerd op basis van een meerjarig gemiddelde van de gerealiseerde sloop.

210 De provinciale bouwopgaven voor de drie gemeenten ("contingenten"), inclusief de –nog niet gecorrigeerde– kengetallen voor sloop worden (steeds voor de in de kop van de tabel genoemde tienjaarsperiode) in onderstaande tabel samengevat:

Jaren (bron)→	2012 t/m 2021 (regionale agenda wonen 2012)			2013 t/m 2022 (regionale agenda wonen 2013)			2014 t/m 2023 (regionale agenda wonen 2014)			2015 t/m 2024 (regionale agenda wonen 2015)		
	Opgave	+sloop	=benodigd	Opgave	+sloop	=benodigd	Opgave	+sloop	=benodigd	Opgave	+sloop	=benodigd
Schijndel	1.090	60	1.150	825	50	875	855	40	895	815	30	845
Sint-Oedenrode	790	110	900	845	100	945	660	60	720	725	40	765
Veghel	1.760	130	1.890	1.940	210	2.150	2.225	190	2.415	2.320	290	2.610

Tabel 1: Bouwopgaven 2012 tot en met 2024

211 Uit de tabel blijkt dat de bouwopgaven voor Schijndel en Sint-Oedenrode door de jaren heen gestaag dalen, terwijl die voor Veghel stijgt. Een en ander zal in het rapport verder worden toegelicht. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de economische crisis door gemeenten relatief gemakkelijk aan de bouwopgave kon worden voldaan. Sterker nog, gemeenten maakten zich sterk voor een toewijzing van zo groot mogelijke contingenten. Immers, de te bouwen woningen vonden “gretig aftrek”. Daarmee had de provinciale prognose een grote sturende werking. Met het inzetten van de economische crisis is de sturende werking ervan echter vrijwel weggefallen. Het bouwen van woningen waarvoor geen of veel minder kopers of huurders waren, was immers niet zinvol. Sindsdien hebben de gemeentelijke woonvisies en jaarlijkse uitvoeringsprogramma’s, waarin de kwantitatieve opgave nader wordt ingevuld en ook wordt voorzien van kwalitatieve eisen, de sturende werking van de provinciale prognoses feitelijk overgenomen.

212 Daarbij moet bedacht worden dat de provinciale prognose voorheen uitging van CBS-gegevens, maar sinds vorig jaar van gegevens uit de BAG-registratie. Daardoor zijn cijfers uit de provinciale prognoses van voor 2015 en daarvoor niet altijd goed vergelijkbaar. Zo tellen nu bijvoorbeeld kamers in verzorgingshuizen mee als aparte BAG-adressen.

213 Overigens wordt opgemerkt dat de Regionale Agenda Wonen wordt vastgesteld door de regio en dat deze niet wordt gedeeld met de gemeenteraden. De laatste stand van de bouwopgave wordt wel opgenomen in de stukken voor de raad, bijvoorbeeld in de woonvisies of in de uitvoeringsprogramma’s.

214 Ten aanzien van het aanwijzen van de woningmarktregio, tenslotte, bleek ten tijde van het rekenkameronderzoek dat hiervoor inmiddels stappen zijn gezet. Gemeenten en corporaties hebben medio 2015, nadat de Woningwet 2015 in werking was getreden, in diverse gremia gesproken over de woningmarktregio’s. Daarbij heeft een aantal corporaties richting gegeven aan het initiatief om voor geheel Noordoost Brabant te komen tot één woningmarktregio. Zo kunnen de woningcorporaties (zoals woningcorporatie Area, die in Veghel en Uden actief is en Woningcorporatie Huis en Erf, die in Schijndel, maar ook in Sint-Michielsgestel en Vught actief is) ook nog over de gemeentegrens heen, ook die van de nieuwe fusiegemeente Meierijstad, blijven bouwen. Vanuit de gemeentes is dat volgens de corporaties ook voordelig, want die kunnen bediend worden vanuit meerdere woningcorporaties. Bovendien hoeft er in die situatie ook geen proces te worden opgestart van het overdragen van onderdelen van bestaande portefeuilles aan elkaar. Dat zou een grote bureaucratische operatie zijn waar de bewonersbelangen niet mee gediend worden.

Bevindingen Schijndel

Algemeen beeld:

Mensen wonen graag in Schijndel. Ook van buiten de regio is er vraag naar (vrije sector) huur- en koopwoningen in Schijndel. Dat komt omdat woningen in Schijndel gemiddeld van goede kwaliteit zijn, maar ook omdat Schijndel een aantrekkelijk woonklimaat biedt: Schijndel is zelfvoorzienend met goede faciliteiten (winkels, OV, kinderopvang, scholen op goed niveau tot en met tweetalig onderwijs, etc). De aantrekkelijkheid van wonen in Schijndel uit zich ook in de prijzen: in Schijndel is een vrije sector-woning circa 10% duurder dan een vergelijkbare woning in Veghel.

Er is in Schijndel sprake van een redelijk gevarieerd aanbod van kwalitatief goede woningen, zowel in de huur als koopsector. Echter, duurdere panden worden moeilijk verkocht en er zijn onvoldoende sociale huurwoningen, waardoor er volgens plaatselijke makelaars en projectontwikkelaars sprake is van een omgekeerde vorm van scheefwonen, waarbij mensen in een ten opzichte van hun inkomen te dure woning wonen: Veel mensen die eigenlijk in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning, huren een huurwoning die net boven de huurgrens ligt (ze wonen dus te duur) of proberen een huis te kopen in het goedkoopste segment. Maar koop in het goedkoopste segment is –zeker voor starters en voor mensen die op grond van hun inkomen eigenlijk een sociale huurwoning zouden moeten kunnen krijgen- vrijwel onmogelijk door de nieuwe hypotheekregels, ondanks de (zeer) lage rentestand. En bouwen voor het aller-goedkoopste segment is voor projectontwikkelaars niet interessant: de stichtingskosten zouden zo laag moeten zijn om deze huizen bereikbaar te maken voor mensen met een smalle beurs, dat ze echt te klein worden. En dan wil niemand er volgens hen in wonen. Er zijn in Schijndel dan ook maar relatief weinig koopwoningen beschikbaar in het laagste segment. Startersleningen verstrekt de gemeente al enkele jaren niet meer.⁷

Schijndel heeft tot 2014 gerekend met een migratiesaldo nul. Er is een paar jaar nadrukkelijk het besef geweest dat er sprake is van een negatief migratiesaldo en dat de gemeente, bij een toen nog overcapaciteit aan plannen, voorzichtiger met haar plancapaciteit zou moeten omgaan om de nodige ruimte en flexibiliteit in haar woningbouwprogrammering te behouden. Een aantal plannen is ook aangepast aan de veranderende vraag. Zoals er koopwoningen die zijn omgezet naar huurwoningen.

De bouwopgave, die op provinciaal niveau wordt bepaald, is in de loop van de jaren neerwaarts bijgesteld. De sturende waarde van deze bouwopgave is echter sinds de economische crisis maar beperkt. Bouwen van woningen waar geen vraag naar is, ligt immers niet in de rede. De prestatieafspraken die in het tripartiete overleg tussen de gemeente, de Zelfstandige Huurdersvereniging en Woningcorporatie Huis en Erf worden gemaakt, geven veel duidelijker aan welke concrete bouwplannen (kwantitatief en kwalitatief) de gemeente heeft.

⁷ Bron: interview met plaatselijke projectontwikkelaars en makelaars.

In Schijndel is vrijwel alle beschikbare bouwgrond vergeven en voor woningbouw is de gemeente dus afhankelijk van medewerking van andere grondbezitters voor het realiseren van bouwplannen. Er liep ten tijde van het rekenkameronderzoek een groot bouwproject (Hulzebraak), waarvoor de laatst beschikbare gronden (voormalige voetbalvelden) worden bebouwd. Schijndel voert sinds circa 8 jaar ook geen actief grondbeleid meer. Mede hierdoor is het aantal woningen dat jaarlijks wordt gebouwd, beperkt. In de klein kern (het kerkdorp Wijbosch), die in Schijndel relatief dicht bij het centrum ligt (in vergelijking met bijvoorbeeld de kleine kernen van Sint-Oedenrode) moet volgens de wethouder gebouwd worden om de leefbaarheid te behouden. Daar is ook altijd afname voor.

Vanuit de raad en het college wordt ingezet op voldoende woningen voor jongeren en leefbaarheid in de kernen, waarbij een goede mix tussen sociale woningbouw en vrije sector moet worden bereikt.

De Woonvisie 2013 geeft een richting aan waarop de gemeenteraad van Schijndel wil sturen. Hoe zal worden gestuurd, is een uitwerkingsvraag aan het college. Daarom is de Woonvisie 2013 bewust op de grote lijnen van de destijds in de raadsvergadering aangenomen amendementen gehouden. De woonvisie geeft dus wel een richting aan keuzes die de komende jaren op het terrein van wonen gemaakt moeten en kunnen worden. Maar hoe die keuzes concreet uitgewerkt worden is in de Woonvisie 2013 niet aan de orde. Deze worden vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Wonen dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De plaatselijke woningcorporatie Huis en Erf is actief in Vught, Sint-Michielsgestel en Schijndel en bezit circa 3.700 woningen, waarvan circa 2.000 in Schijndel. Huis en Erf behoort tot de kleinere corporaties.⁸ In Schijndel is Huis en Erf feitelijk de enige actieve woningcorporatie. De Kleine Meierij uit Rosmalen heeft nog circa 65 huurwoningen in Schijndel en ook Woonzorg Nederland bezit circa 70 woningen in Schijndel, maar daarvoor doet Huis en Erf de toewijzing. Het aantal corporatie huurwoningen in Schijndel bedraagt 25% van het totale woningaanbod. Nagenoeg alle corporatie huurwoningen zijn sociale huurwoningen.

Huis en Erf bezit een goed onderhouden woningportefeuille, met een gemiddeld energielabel B. Er is een goede mix van woningen verdeeld naar ouderdom. Wel heeft Huis en Erf 178 woningen uit het voormalig gemeentelijk woningbedrijf overgenomen, die kwalitatief veel minder zijn. Bij overname is Huis en Erf de verplichting aangegaan om de woningen tot 2020 in stand te houden. Op dit moment wordt onderzocht wat de beste oplossing voor deze woningen is: renoveren/moderniseren of slopen/nieuwbouw. Alle opties zijn nog open. Er wordt pas een besluit genomen als duidelijk is wat de staat van de woningen is.

⁸ Kleinere corporaties vertegenwoordigen in Nederland circa 70% van het veld.

Huis en Erf en woningcorporatie Wovesto (Sint-Oedenrode) hebben overigens eind 2015 een intentieovereenkomst gesloten om te fuseren, met het oog op een grotere gemeente Meierijstad en met als doel voldoende slagkracht te behouden. Een concreet fusievoorstel volgt eind 2016.⁹

De wethouder wil alle potentiële bewoners uit alle doelgroepen goed bedienen, zowel in de sociale sector als in de vrije sector. In verband met de huisvesting van statushouders is er nu overleg met de woningcorporatie om de doorstroming van oudere bewoners naar kleinere huurwoningen te bevorderen. Statushouders zijn nu “prioriteit nr. 1” van Huis en Erf, die niet wil dat de wachtlijsten langer worden en bereid is om meer te bouwen en daarnaast de doorstroom probeert te bevorderen. Zo loopt er op dit moment een pilot om senioren met behoud van de huidige, lage huur en met verhuisvergoeding door te laten stromen naar kleinere huurwoningen, waardoor ruimte vrij komt voor wachtlijsters en statushouders. Daarnaast wordt er extra gebouwd voor 1 a 2-persoonshuishoudens en zal in bestaande huurwoningen kamerverhuur worden gerealiseerd.¹⁰

De huurdersbelangenorganisatie staat hier positief tegenover, omdat het niet leidt tot hogere reguliere huren of een langere wachtlijst. De rol van de gemeente is om ontwikkelingen te signaleren en partijen met elkaar om tafel te krijgen. Schijndel kent al langer woontafels. Maar door de jaren heen bleek dat daar steeds dezelfde mensen aan deelnamen en dat sommige doelgroepen (met name jongeren) daarmee niet werden bereikt. Er werd veel over jongeren gepraat, maar niet met jongeren. Vandaar het huidige idee om een keer specifiek voor jongeren een woontafel te organiseren. Grosso modo geldt hetzelfde voor ouderen. Vandaar de woonbeurs voor ouderen die kortgeleden is georganiseerd. De gemeente probeert al het mogelijke te doen om partijen echt aan tafel te krijgen en te laten vertellen wat ze willen.

Met makelaars heeft de gemeente gemiddeld eenmaal per jaar. Verder is de gemeente aangesloten bij de Schijndelse Bouwsociëteit, waar zowel ontwikkelaars, makelaars en hypotheekverstrekkers aan deelnemen. Deze partijen hebben niet echt invloed op het beleid als collectief.

⁹ Bron: interview met directeur/bestuurder Huis en Erf.

¹⁰ Bron: interview met directeur/bestuurder Huis en Erf.

Projectontwikkelaars vinden de bemoeienis van de gemeente volgens de wethouder soms negatief (“Gemeente waar bemoei je je mee?”) maar soms willen ze de gemeente ook gebruiken om hun plannen erdoor te drukken (“Mijn project past in de woonvisie, dus moet het voorrang krijgen.”) Zelf geven makelaars en projectontwikkelaars aan dat zij sinds enkele jaren een prettig contact hebben met de wethouder, maar dat zij toch het gevoel hebben dat hij te weinig naar hen luistert. Zo heeft het volgens hen kunnen gebeuren dat de gemeente in 2012 in een jaar tijd enkele honderden woningen tegelijk in de markt zette, wat een grote neerwaartse druk op de prijzen heeft gehad. De makelaars en projectontwikkelaars hebben de gemeente hiervoor wel gewaarschuwd, maar volgens hen is met die waarschuwing door de gemeente niets gedaan. Met de woningcorporatie (Huis en Erf) vinden zij de samenwerking zeer moeilijk omdat die te zeer gebonden is aan allerlei wet- en regelgeving waardoor de besluitvorming volgens hen te traag is en bovendien maken de maximale stichtingskosten voor een sociale huurwoning (circa € 170.000) samenwerking met de corporatie niet aantrekkelijk.

Huis en Erf bestaat al 98 jaar en bouwt sinds enkele jaren uitsluitend voor de sociale huursector (voorheen ook voor de vrije sector). De samenwerking tussen de gemeente en Huis en Erf verloopt volgens de wethouder prima: Huis en Erf is goed op de hoogte van wat er leeft. Gesprekken verlopen in een goede, zakelijke verstandhouding. Zowel ambtelijk als bestuurlijk. Wachtlijsten voor een sociale huurwoning in Schijndel lijken volgens de wethouder overigens lang, maar de urgentie blijkt er niet uit. Sommige inwoners schrijven zich uit voorzorg in als ze 18 worden, maar hebben geen haast om een huurwoning in Schijndel te aanvaarden. Hetzelfde geldt voor mensen –met name ouderen- die zich inschrijven om op (langere) termijn een meer passende woning te kunnen betrekken.

Er ligt een uitdaging voor de toekomst om prestatieafspraken echt SMART en feitelijk te maken. Dus eerst de analyse van het probleem, dan pas bedenken wat daarbij een goede actie en bijbehorende prestatieafpraak zou kunnen zijn. Daarbij zouden de uitkomsten van het regionale woonwonderzoek moeten worden betrokken.

Detailbevindingen per onderzoeksvraag

Vraag 1: Welke ambities zijn in de meest recente woonvisie van Schijndel geformuleerd, tot welke taakstellingen heeft dat geleid en hoeverre zijn deze ambities en taakstellingen tussentijds aangepast?

215 Op 6 december 2012 werd de concept-Woonvisie 2013 van de gemeente Schijndel (opiniërend) behandeld in de gemeenteraad. In maart 2013 werd de woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Woonvisie bevat 6 kaders of uitgangspunten, waarin de ambities van de gemeente zijn verwoord. Dit zijn:

1. Voldoende woningen (genoeg woningen voor groeiend aantal Schijndelse huishoudens);
2. Betaalbaar wonen (voldoende woningen voor primaire en secundaire doelgroep – aandacht voor energiebesparende maatregelen om woonlasten laag te houden);
3. Passend wonen (afstemming aanbod op wijzigende vraag door vergrijzing en kleinere huishoudens);
4. Woning(ver)bouwprogramma (evenwicht tussen ‘harde’ en ‘zachte’ plannen – flexibiliteit, fasering en prioritering – lopende afspraken – pilots en alternatieve woonvormen);
5. Woonruimteverdeling (evenwichtige slaagkansen voor verschillende doelgroepen – betere afstemming van vraag en aanbod door beweging op de woonmarkt);
6. Leefbaarheid, veiligheid en zorgzame buurten.

216 De Woonvisie 2013 gaat uit van een woningbehoefte op basis van de provinciale prognoses van ruim 995 woningen in een tienjaarsperiode, of 100 woningen per jaar¹¹. Na de inhaalslag van 2012, het jaar waarin zo'n 350 woningen zijn opgeleverd, ontkwam ook Schijndel niet aan een grote terugval in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.¹² Vanwege de stagnatie in nieuwbouwplannen en de constatering dat Schijndel meer woningbouwplannen had dan er reëel behoefte aan was, is begin 2014 het woningbouwprogramma van Schijndel herijkt. De centrale vragen daarbij waren in hoeverre het programma nog realistisch en gewenst was, gezien de economische en demografische ontwikkelingen. Over de resultaten daarvan werd de gemeenteraad in het Uitvoeringsprogramma 2014 geïnformeerd.

217 De belangrijkste constatering was dat de gemeente een negatief migratiesaldo kent en dat het provinciale uitgangspunt dat Schijndel mocht bouwen tot migratiesaldo nul in de praktijk niet realistisch is. Gezien de feitelijke migratie van de afgelopen 10 jaar zou er met circa 437 woningen voor Schijndel voor de periode 2014-2025 in de woningbehoefte worden voorzien. Dit is beduidend minder dan de 995 woningen die de provincie eerder voor Schijndel had geprognostiseerd.¹³

218 Uit de herijking bleek bovendien dat in Schijndel met name aandacht nodig is voor:

¹¹ De provinciale opgave voor de periode 2012-2021 bedroeg voor Schijndel 1.090 woningen, zie tabel 1. Het aantal van 995 is volgens de ambtelijke reactie op dit onderzoeksrapport gebaseerd op de prognose voordat deze formeel werd vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

¹² Uitvoeringsprogramma Wonen 2014

¹³ Rapport “Herijking woningbouwprogramma gemeente Schijndel”, Royal Haskoning DHV, 11 maart 2014. Uit het onderzoek blijkt dat niet waar DHV zich met het genoemde aantal van 995 op heeft gebaseerd. Ambtelijk werd medegedeeld dat die 995 wellicht is gebaseerd op behoefte in 2013 zonder de verrekening aan wat er in 2012 ‘te veel’ is gebouwd.

- Woningen voor kleine huishoudens;
- Woningen geschikt voor ouderen;
- Betaalbaarheid van woningen;
- Focus en fasering.

219 Naast de volkshuisvestelijke belangen liggen er afspraken tussen gemeenten en ontwikkelaars in de vorm van contracten en woonbestemmingen in ruimtelijke plannen. Plannen kunnen niet zonder meer geschrapt worden.

220 Daarom is in de herijking een onderverdeling gemaakt tussen plannen die reeds in uitvoering waren en plannen en die niet meer gestopt konden worden en andere plannen waarbij dat nog wel mogelijk was. Voor plannen in de laatste categorie werd bekeken in hoeverre ze aan de hiervoor genoemde aandachtspunten tegemoet zouden kunnen komen. Was dat niet het geval, dan werden ze aangehouden of geschrapt. Dit resulteerde in een bijstelling van de bouwopgave tot de genoemde 437 woningen voor de periode 2014-2025.

221 Vanuit de herijking van de woningbouwprogrammering werd overigens ook geconcludeerd dat het terrein van Bolsius in ieder geval de komende 10 jaar niet als woningbouwlocatie in aanmerking komt. Reden hiervoor was dat de Ruimtelijke Visie 'De Steeg' uit 2004 -waarin deze locatie was opgenomen- vanwege onaanvaardbaar hoge verwervingskosten en kosten voor gebouwde parkeervoorzieningen die tot een oplopend tekort van circa € 75 miljoen zouden leiden niet tot uitvoering zou kunnen komen. Het voorstel om de Ruimtelijke Visie 'De Steeg' in te trekken, werd samen met het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 door het college aangeboden aan de gemeenteraad.

222 Het college vroeg de gemeenteraad om in te stemmen met het uitvoeringsprogramma Wonen 2014, waarin de gewijzigde doelstellingen waren opgenomen en ook om de Ruimtelijke Visie 'de Steeg' in te trekken. De raad besloot op 10 juli 2014 conform deze voorstellen.

223 Overigens kijkt de gemeente Schijndel nu wat anders aan tegen de migratieconstatering uit de herijking aan. In maart 2016 is door het college het Uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2016 vastgesteld en aan de raad gestuurd. Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het stuk ongewijzigd vastgesteld. In dit stuk staat de volgende passage:

“Bij de herijking van het woningbouwprogramma 2014 was geconstateerd dat Schijndel de afgelopen 10 jaar een negatief migratiesaldo had. Niet onderzocht was in hoeverre dit het gevolg was van de jaren dat de realisatie van woningbouwplannen achterbleef, de sluiting van het voormalige Asielzoekerscentrum (met 350 inwoners) en de kredietcrisis. Als uitgangspunt voor onze woningbouwprogrammering blijven we dan ook de woningbehoefteprognoses aanhouden, die gaan uit van een migratiesaldo gelijk aan nul.”

224 De gemeente Schijndel kent overigens geen actief grondbeleid. Per project wordt bekeken hoe een en ander in de grondprijs geregeld wordt. Er zijn dan ook geen raadsstukken in algemene zin over het grondbeleid. Wel heeft de gemeente een project lopen op gronden van de gemeente (voormalige sportvelden) waarover contracten met een ontwikkelaar lopen die de aanbesteding van het project toegewezen heeft gekregen: het project Hulzebraak wat per fase wordt ontwikkeld, door de crisis vertraging heeft opgelopen en verschillende veranderingen heeft ondergaan.¹⁴

Vraag 2: In hoeverre voldoet de meest recente woonvisie van de gemeente Schijndel aan de Woningwet 2015?

225 Nu de gemeente een beleidskader in een woonvisie heeft vastgelegd, kan de gemeente samen met de Zelfstandige Huurdersvereniging prestatieafspraken maken met de plaatselijke woningcorporatie (Huis en Erf).

226 Op 5 februari 2014 tekenden de directeur/bestuurder van de plaatselijke woningcorporatie Huis en Erf en de wethouder wonen van de gemeente Schijndel dan ook een overeenkomst met daarin prestatieafspraken voor de periode 2014-2018. De prestatieafspraken sluiten aan bij de hiervoor genoemde 6 uitgangspunten uit de Woonvisie 2013. 2016 is daarbij een overgangsjaar. De afspraken voor 2016 werden ten tijde van het rekenkameronderzoek gemaakt en die voor 2017 (met een doorkijk van 5 jaar) waren in voorbereiding.

227 Woningcorporaties zijn volgens Huis en Erf geen concurrenten, zij bouwen immers met maatschappelijk kapitaal, dus het maakt niet uit welke woningcorporatie bouwt, als er maar gebouwd wordt. De maatschappelijke opgave moet gerealiseerd worden. Er is wel een *Gentlemen's Agreement* dat woningcorporaties zich niet tegen elkaar laat uitspelen en dat er vooraf overleg is als er op elkaars grondgebied wordt gebouwd.¹⁵

228 Jaarlijks worden de prestatieafspraken geëvalueerd en indien wenselijk in onderling overleg bijgesteld. Het bestuurlijk overleg wordt gezamenlijk voorbereid om een zo efficiënt mogelijke vergadering te krijgen. Er is 4 keer per jaar overleg en als één van beide partijen het wenst een extra overleg.

229 Onderwerpen die in ieder geval aan de orde komen zijn:

- Ontwikkelingen bij beide organisaties;
- Woning(ver)bouwprogrammering gemeente;
- Uitvoeringsprogramma wonen van de gemeente;
- Jaarverslag Huis & Erf;
- Activiteitenplan Huis & Erf (onderdeel van begroting);

¹⁴ Overigens is dit project onderwerp van onderzoek geweest van de Rekenkamercommissie in 2013.

¹⁵ Bron: interview met directeur/bestuurder Huis en Erf.

- Relevante beleidsstukken van beide organisaties;
- Evaluatie prestatieafspraken en samenwerking/relatie.

230 Duurzame samenwerking is het doel. Samen, in het belang van de volkshuisvesting. Elk der partijen vanuit de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden. Kiezen voor de meest efficiënte en effectieve manier om het woonbeleid gestalte te geven. Rekening houdend met de omstandigheden en ontwikkelingen op dat moment en de belangen voor de lange termijn. Er zijn geen sancties op het niet-nakomen van de prestatieafspraken. De Woningwet biedt de mogelijkheid om een klacht in te dienen bij de minister over een partij die zich niet houdt aan de gemaakte prestatieafspraken. En via de huisvestingsverordening kan misschien het een en ander worden afgedwongen, maar dat is een mogelijkheid waarvan de gemeente liever geen gebruik maakt. Volgens de wethouder is nakoming van de prestatieafspraken gebaseerd op bestuurlijke fatsoensnormen en daarbij wordt het consensusmodel gehanteerd.

231 De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de Woningwet 2015 ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoonst dat commerciële partijen deze investering niet willen doen.

232 Ten tijde van het rekenkameronderzoek was deze noodzaak nog niet formeel aangetoond, terwijl het Uitvoeringsprogramma wel de bouw van koopwoningen omvat. Uit het Uitvoeringsprogramma blijkt niet of de bouw van deze koopwoningen ook (deels) door de woningcorporatie moeten of kunnen worden gerealiseerd.

233 Overigens zijn de rol en taken van de Zelfstandige Huurdersvereniging met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 geformaliseerd. Voor deze organisatie heeft dit geleid tot een aanzienlijke toename van de werklast, waarbij ten tijde van het onderzoek nog niet was gezorgd voor ondersteuning. De Zelfstandige Huurdersvereniging wil graag groeien in de nieuwe rol, maar er zijn wel zorgen over de ongelijkheid tussen de drie partijen die deelnemen aan het triepartiete overleg tussen gemeente, woningcorporatie en de Zelfstandige Huurdersvereniging. De laatste partij steunt als enige geheel op vrijwilligers.

Vraag 3: In hoeverre is de gemeenteraad toegerust om uitvoering te geven aan de Woningwet 2015?

Raadskader & rolverdeling

234 De Woonvisie 2013 geeft een richting aan waarop de gemeenteraad van Schijndel wil sturen. Hoe zal worden gestuurd, is een uitwerkingsvraag aan het college. Daarom is de Woonvisie 2013 bewust op de grote lijnen van de destijds in de raadsvergadering aangenomen amendementen gehouden. De woonvisie geeft dus wel een richting aan keuzes die de komende jaren op het terrein van wonen gemaakt moeten en kunnen worden. Maar hoe die keuzes concreet uitgewerkt worden is in de Woonvisie 2013 niet aan de orde. Die worden jaarlijks vertaald in het Uitvoeringsprogramma Wonen, dat door het college aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden.

235 Bij het vaststellen van de woonvisie is er voor gekozen de uitvoering jaarlijks door de gemeenteraad te laten vaststellen. Daarmee maakt de uitwerking van de woonvisie in het Uitvoeringsplan Wonen met daarin het woning(ver)bouwprogramma onderdeel uit van het woonbeleid waaraan plannen en initiatieven door de raad kunnen worden getoetst.

Informatie aan Raad over Woningwet 2015

236 Informatiebrieven aan de gemeenteraad van Schijndel over de impact van de Woningwet 2015 waren er ten tijde van het rekenkameronderzoek nog niet geweest. Wel is in de commissievergadering van 3 juli 2014 een presentatie gegeven over het woonbeleid, de prestatieafspraken en de ontwikkelingen in wetgeving.

Vraag 4: In hoeverre zijn de meest recente woonvisie en bijbehorende taakstellingen in Schijndel gerealiseerd?

237 Het Uitvoeringsprogramma Wonen geeft jaarlijks inzicht in wat er het afgelopen jaar is gebeurd als uitvoering van de woonvisie. Ook worden in het Uitvoeringsprogramma voornemens verwoord in de vorm van actiepunten voor het komende jaar. Tenslotte bevat het Uitvoeringsprogramma nadere beleidsmatige keuzes ter uitvoering van de woonvisie.

238 Uit het uitvoeringsprogramma 2014 blijkt dat er in 2013 in Schijndel 39 woningen zijn gerealiseerd, als volgt verdeeld.

Overzicht 2013 kwantitatief	Appartement/ patio	Rijwoning	2-kapper	Vrijstaand	Totaal
Huur					
Particulier	1				1
Subtotaal	1				1
Koop					
Rietbeemd	13				46
Buitenhagen		16			16
Hulzenbraak 2 ^e fase			4		4

Particulier			1	4	5
Subtotaal	13	16	5	4	38
Totaal	14	16	5	4	39
Procentueel	36%	41%	13%	10%	100%

Tabel 2: gerealiseerde woningen Schijndel 2013

239 Ten tijde van het rekenkameronderzoek waren er nog geen realisatiecijfers over 2014 en 2015 gerapporteerd aan de gemeenteraad. Door omstandigheden werd de behandeling van het uitvoeringsprogramma 2015-2016 door de gemeenteraad eerst verwacht in april 2016. In dat uitvoeringsprogramma zullen de volgende realisatiecijfers over 2015 en 2016 worden gemeld: In 2014 werden 68 woningen gerealiseerd en in 2015 105.¹⁶ De realisatie van woningen in Schijndel over de periode 2012 tot en met 2015 wordt hieronder in tabel 3 samengevat en afgezet tegen de voor dat jaar meest recente bouwopgave volgens de regionale agenda wonen, exclusief sloop.

Jaar	2012	2013	2014	2015
Opgeleverd	351	39	68	105
Bouwopgave volgens meest recente regionale agenda wonen (zie tabel 1)	1.090/10=109	825/10=82	855/10=85	815/10=81

Tabel 3: opgeleverde woningen Schijndel ten opzichte van bouwopgave volgens regionale agenda wonen

240 Uit de tabel blijkt dat de realisatie in Schijndel achterblijft bij de bouwopgave. Echter, de bouwopgave betreft zoals gezegd steeds een tienjaarsperiode en de genoemde bouwopgave per jaar is dus een gemiddelde. In 2012 werden er ruim meer woningen gerealiseerd (351). Daarbij zet de gemeente bewust in op het realiseren van de kwalitatieve doelstellingen (in welke prijsklasse, voor welke doelgroepen etc.) *naast* het realiseren van de kwantitatieve doelstellingen. En overigens wordt de woningvoorraad niet alleen uitgebreid door nieuwbouwwoningen, maar ook door woningsplitsingen, bestemmingswijzigingen (bijv. verbouw van winkel of kerk tot woningen) en omzetting van intramurale woongelegten tot zelfstandige woongelegenheden en heeft de invoering van de BAG er ook toe geleid dat bijvoorbeeld mantelzorgwoningen (verbouwde schuur voor tijdelijk wonen van zorgbehoevende bij zorgverlener) ook mee zijn gaan tellen in de woningvoorraad.

Vraag 5: Hoe zijn de ambities in de meest recente woonvisie en het daarop volgende beleid in Schijndel tot stand gekomen en wat was de rol van de gemeenteraad van Schijndel daarbij?

¹⁶ Deze realisatiecijfers 2014 en 2015 zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2015-2016, dat in maart 2016 door het college werd vastgesteld en in april 2016 aan de raad zal worden voorgelegd.

241 De gemeenteraad is bij de totstandkoming van de woonvisie betrokken nadat de werkgroep Quick Scan Lokaal Bestuur de woonvisie als pilot aangemerkt had om de raad vooraf de kaders te laten stellen voor het woonbeleid. Vanwege deze pilot heeft het inspraakproces gaandeweg vorm gekregen. Dat was een wens vanuit de raad, die zelf aan het stuur wilde zitten. De ingediende amendementen (circa 40) die door de raad werden overgenomen, na een gesprek daarover met de griffier en de beleidsmedewerker, dienden als basis voor de Woonvisie.

242 Dat had wel wat voeten in de aarde, vanwege het karakter van de pilot en het abstractieniveau, waarbij raadsleden soms juist over de details wilden praten. Ook was het voor de organisatie een ‘spannend’ traject, aangezien een beleidsmedewerker (in dienst is van het college en niet van de raad) direct met raadsleden in gesprek ging. Maar ook dat paste bij het pilot-karakter van deze aanpak.¹⁷

243 Vanuit de Woningwet 2015 ligt er een duidelijke nieuwe rol voor de zelfstandige huurdersvereniging. De wethouder vindt het een pluspunt dat deze partij nu deelneemt aan het triepartiete overleg (gemeente, woningcorporatie, bewoners), zodat de woonwensen bij voorbaat duidelijk kunnen worden gemaakt en prestatieafspraken kunnen worden gemaakt waarin deze woonwensen tot uitdrukking komen. Makelaars en projectontwikkelaars hebben hierbij in Schijndel geen specifieke rol.

244 Bij de totstandkoming van de Woonvisie 2013 heeft Huis en Erf een klankbordfunctie vervuld. Dat was tijdens twee avonden met de woontafel. Deze visie heeft volgens Huis en Erf een hoog abstractieniveau, met het risico dat er weinig sturing vanuit gaat. In een paar jaar tijd is er veel veranderd, want prestatieafspraken moeten volgen uit de woonvisie. Dat heeft ook een meer kwalitatieve insteek. Bij het opstellen van een nieuwe woonvisie wil Huis en Erf graag inhoudelijk meepraten. Dat is ook ingebracht in het bestuurlijk overleg.¹⁸

Vraag 6: Welke informatie is de gemeenteraad van Schijndel ter beschikking gesteld bij de totstandkoming van de meest recente woonvisie en daarop volgend geformuleerde taakstellingen en hoe is de informatievoorziening over de realisatie van de ambities in die woonvisie vormgegeven?

245 Bij het vaststellen van de woonvisie is er zoals gezegd voor gekozen de uitvoering jaarlijks door de gemeenteraad te laten vaststellen. Daarmee maakt de uitwerking van de woonvisie in het Uitvoeringsplan Wonen met daarin het woning(ver)bouwprogramma onderdeel uit van het woonbeleid waaraan plannen en initiatieven kunnen worden getoetst.

246 Ten behoeve van de totstandkoming van de Woonvisie 2013 zijn er de volgende stukken in de raad geweest:

¹⁷ Bron: informatie verstrekt door het afdelingshoofd Wonen in interview met wethouder.

¹⁸ Bron: interview met directeur/bestuurder Huis en Erf.

1. Memo actualisering Woonvisie (12.015031 aankondiging en procesaanpak);
2. Basisdocument actualisering Woonvisie (12.007630 Beschrijving ontwikkelingen en woningmarkt);
3. Memo Toelichting bij concept-Woonvisie (12.039086 met 3 bijlagen):
 - a. Overzicht amendementen o.b.v. overzichtslijst raadsvergadering 12.039094;
 - b. Overzicht verwerking raadsbesluit van 8 november 2012 in concept-Woonvisie 12.039453;
 - c. Concept-Woonvisie 12.038067 versie 9 december 2012.
4. Memo Kaderstelling Woonvisie 12.015068 (Woontafel, wel openbaar);
5. Raadsvoorstel Kaderstelling Woonvisie (12.031012 raad van 8-11-2012) en raadsbesluit Kaderstelling Woonvisie (12.031016);
6. Raadsvoorstel Kaderstelling Woonvisie (12.037844 raad van 20-12-2012);
7. Raadsvoorstel Woonvisie 2013 (13.006451), met de volgende bijlagen:
 - a. Woonvisie 2013 (12.038067, versie maart/april);
 - b. Nota Inspraak Woonvisie (13.006609);
 - c. Verslag Woontafelbijeenkomst 28 januari 2013 (13.003050);
 - d. Basisdocument actualisering Woonvisie (12.007630, was eerder ook al aan raad ter kennisname verstrekt);
 - e. Verslag Woontafelbijeenkomst 11 juni 2012 (13.006789);
 - f. Reactie-document (12.030625 overzicht van reacties op Basisdocument Actualisering Woonvisie);
 - g. Ingekomen schriftelijke zienswijze¹⁹ (13.003524).
8. Raadsbesluit Woonvisie 2013 (13.006410 datum raad 12-3-2013).

247 In 2013 en 2014 zijn er Uitvoeringsprogramma's Wonen ter vaststelling aan de raad voorgelegd, te weten:

1. Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 (13.007319) met 3 bijlagen:
 - a. Woning(ver)bouwprogramma (13.008321);
 - b. Locaties nieuwbouwplannen (13.008317);
 - c. Projectenrapportage woningbouwplannen (13.008475).
2. Raadsvoorstel (13.007789);
3. Raadsbesluit (13.007788);
4. Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 (14.019212) met 3 bijlagen:
 - a. Woning(ver)bouwprogramma (14.019499);
 - b. Jaarplan WWZI 2014 (14.005106);
 - c. Rapportage Herijking Woningbouwprogramma (14.007972).
5. Raadsvoorstel (14.019157) met bijlagen zie onder punt 4, aangevuld met:
 - a. Ruimtelijke Visie 'De Steeg' van 7 oktober 2004 (04.011418, 04.011419 en 14.019532, betreft intrekking visie);
6. Raadsbesluit (14.019159).

¹⁹ niet openbaar

248 Het Uitvoeringsprogramma Wonen 2015 is door omstandigheden nog niet naar de raad gegaan, in het presidium is dit aangegeven. Evenals het voornemen deze samen te voegen met het Uitvoeringsprogramma Wonen 2016 en volgens de planning komen deze in april 2016 in de raad.

Vraag 7: Hoe heeft de gemeenteraad van Schijndel de realisatie van de meest recente woonvisies gemonitord en bijgestuurd?

Vraag 8: Hoe kan de gemeenteraad van Schijndel de realisatie van de ambities in de woonvisies monitoren en (bij)sturen?

Vraag 9: Hoe is de relatie tussen de gemeenteraad en het college van B&W in Schijndel in het kader van het bovenstaande?

249 De Woonvisie geeft een richting aan waarop de gemeenteraad van Schijndel wil sturen. Hoe zal worden gestuurd, is in Schijndel een nadrukkelijke uitwerkingsvraag van de raad aan het college. Daarom is de Woonvisie 2013 bewust op de grote lijnen van de aangenomen amendementen gehouden. Volgens de wethouder is de Woonvisie 2013 algemeen, maar tegelijkertijd concreet genoeg geformuleerd en biedt deze voldoende “kapstokjes” om bij aan te haken. Hij gaf het volgende voorbeeld: “Voldoende woningen voor alle doelgroepen” is uitgewerkt in prestatieafspraken en dat betekent dat Huis en Erf het toewijzingsbeleid heeft aangepast. Zo moet Huis en Erf nu aan de gemeente inzicht geven in de wachtlijst.

250 De Woonvisie geeft dus wel een richting aan keuzes die de komende jaren op het terrein van wonen gemaakt moeten en kunnen worden. Maar hoe die keuzes concreet uitgewerkt worden is in de Woonvisie niet aan de orde. Die worden jaarlijks vertaald in het Uitvoeringsprogramma Wonen, dat door het college aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Volgens de wethouder beschouwt de raad de Woonvisie niet altijd als kader, hen staat de woonvisie mogelijk ook niet meer helder voor de geest.

251 De raad monitort de uitvoering van de Woonvisie dan ook aan de hand van de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. Bijsturing door de raad heeft in 2014 plaatsgevonden na herijking van het woningbouwprogramma.

Bevindingen Sint-Oedenrode

Algemeen beeld

Sint-Oedenrode is geen groeigemeente (Sint-Oedenrode heeft een migratiesaldo 0), dat heeft zijn weerslag op woningbouw. Het is relatief ook een duurdere woongemeente t.o.v. omliggende plaatsen, vanwege de goede voorzieningen en het goede woonklimaat, waardoor het er aantrekkelijk wonen is. De gemiddelde tussenwoning is circa € 25.000 duurder dan in omliggende gemeenten.

De beschikbare sociale huurwoningen (Wovesto heeft er 1.300) zijn van goede kwaliteit en er is ook aanbod voor alle doelgroepen. De huurprijs is gemiddeld net boven de € 500, dus net iets bovengemiddeld, maar dat wordt ook verklaard door de hoge kwaliteit van de woningen. In de jaren '80 is in Sint-Oedenrode het meeste gebouwd. Er wordt geen woning geweigerd door potentiële huurders vanwege de lage kwaliteit. 90% van de woningen hebben een energielabel van A t/m C. Knelpunt is dat Sint-Oedenrode een te klein percentage huurwoning heeft. Circa 18% van het woningaanbod in Sint-Oedenrode is sociale huurwoning. De wachttijd in Boxtel, Schijndel en Sint-Oedenrode (er is sprake van gezamenlijke registratie) bedraagt gemiddeld 5 jaar. Dat is volgens alle partijen te lang. De Huurdersbelangenvereniging stelt dat het percentage sociale huurwoningen zelfs opgetrokken zou moeten worden naar 40% om aan alle vraag te kunnen voldoen.

Vanuit de gemeentelijke visie (De Rooise Draad) lag er een besluit van de gemeenteraad om vooral te bouwen in de kleine kernen (Olland, Boskant, Nijnsel). Uiteindelijk is daar bij de herijking in 2012 toch vanaf gestapt. Volgens de gemeente bevestigde het woonwensenonderzoek uit 2013 dat er weinig vraag is naar bouwgrond en nieuwbouwwoningen en kavels in de kleine kernen. Het moeilijk van de grond krijgen van het plan Elzenbad en Boskant zou hiervan een bevestiging zijn

De beeldkwaliteit is goed. De laatste jaren is er in Sint-Oedenrode heel weinig gebouwd en dat heeft druk gegeven op vraag en aanbod. Startersleningen worden inmiddels door de gemeente Sint-Oedenrode niet meer verstrekt.

Bij het opstellen van de Woonvisie waren ook hypotheekverstrekkers, zorgleverancier, dorpsraden, een welzijnsinstelling en ouderenorganisaties betrokken. Dit heeft eraan bijgedragen dat de Woonvisie door alle betrokken partijen wordt onderschreven, wordt gewaardeerd en er ook aan wordt gehecht dat de inhoud van deze visie ook in de komende jaren overeind blijft. Dat biedt rust en voorspelbaarheid. Bij de vaststelling van de Woonvisie 2015 is de regie op de woningbouw meer bij de kleine kernen zelf gelegd en heeft de gemeente gekozen voor een faciliterende rol.

Samen met de raad moet volgens de wethouder bekeken worden wat de doelstellingen van het

woonbeleid zijn. Daarbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de strategische visie van de Raad, zoals verwoord in de Rooise Draad (in 2012 herijkt). De wethouder gaat uit van pragmatiek: Wat kunnen we beloven en wat kunnen we waarmaken? De woningmarkt is volgens hem wellicht niet zo maakbaar als dat soms wordt beweerd. Wat de gemeente feitelijk kan doen is beperkt. En de gemeente heeft geen eigen woningbedrijf meer. De woningcorporatie, tenslotte, is op grond van de nieuwe Woningwet beknot in haar mogelijkheden.

Een jaarlijks uitvoeringsprogramma Wonen wordt in Sint-Oedenrode sinds 2010 niet meer gemaakt: over woningbouw wordt verantwoording aan de raad afgelegd via de jaarrekening. In 2011 en 2012 is met de raad vooral gepraat over stimulering van woningbouw.

Woningcorporatie Wovesto is van mening dat er ook gebouwd moet worden in de kleine kernen. Tot een paar jaar geleden wilde de gemeente liever niet dat er gebouwd werd in die kleine kernen, zodat alle effort gestoken kon worden in bouwen in het centrum van Sint-Oedenrode. Het woonwensenonderzoek van Compagen zou volgens de gemeente laten zien dat er geen belangstelling was voor woningbouw in de dorpen. Maar die conclusie was in de ogen van Wovesto voorbarig.

Wovesto en Huis en Erf (Schijndel) hebben overigens eind 2015 een intentieovereenkomst gesloten om te fuseren, met het oog op een grotere gemeente Meierijstad en met als doel voldoende slagkracht te behouden. Een concreet fusievoorstel volgt eind 2016.

Regelmatig is er overleg tussen de individuele projectontwikkelaars met de wethouder om de lopende projecten te bespreken. Ambtenaren schuiven daarbij aan. Het overleg is volgens projectontwikkelaars en makelaar inhoudelijk goed en zakelijk. De aanwezigen hebben de indruk dat de wethouder goed luistert naar hun inbreng.

Detailbevindingen per onderzoeksvraag

Vraag 1: Welke ambities zijn in de meest recente woonvisie van Sint-Oedenrode geformuleerd, tot welke taakstellingen heeft dat geleid en hoeverre zijn deze ambities en taakstellingen tussentijds aangepast?

252 Op 9 juli 2015 stelde de gemeenteraad de woonvisie voor de gemeente Sint-Oedenrode vast. Deze woonvisie gaat uit van het wensbeeld dat de gemeente Sint-Oedenrode “woonaantrekkelijk” is²⁰.

²⁰ Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meierijstad, *Eigenzinnig, inspirerend en vitaal*, Juni 2015

253 De woonvisie bevat 4 peilers, waarmee het wensbeeld gerealiseerd moet worden. Dit zijn:

1. Mooi wonen in Meierijstad;
2. Bestaande voorraad aanpassen en verduurzamen;
3. Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen;
4. Het is goed oud worden in Sint-Oedenrode, ook in de kleine kernen.

254 Daarnaast bevat de woonvisie een Uitvoeringsprogramma waarin zowel de Uitvoeringsmaatregelen 2015 - 2018 als de woningprogrammering met een afwegingskader zijn opgenomen.

255 De Woonvisie 2015 noemt de gemeentelijke doelstelling voor nieuw te bouwen voor de periode tot 2024: 65 gemiddeld per jaar.²¹ Het aantal te slopen en te herbouwen woningen (volgens de Regionale Agenda Wonen gemiddeld 6 per jaar) wordt in de Woonvisie 2015 niet genoemd.

256 Om tussen plannen een rangorde te kunnen vaststellen is een afwegingskader in de woonvisie opgenomen. Dit kader speelt een rol indien het aantal woningen in de aangeboden locaties de gemeentelijke doelstelling voor nieuwbouw van gemiddeld 65 woningen per jaar overschrijdt. Alle nieuwbouw dient volgens de woonvisie levensloopbestendig en duurzaam te zijn.

257 In de woonvisie 2015 is vermeld dat er een onderzoek ingesteld zou worden naar het beschikbaar stellen van goedkope leningen voor het duurzaam en levensloopbestendig maken van woningen. Het bestaande startersfonds van de gemeente zou eventueel omgezet kunnen worden naar een duurzaamheidsfonds.

²¹ Door afronding komt dit aantal niet precies overeen met de bouwopgave volgens de Regionale Agenda Wonen 2014. Daarin staat een aantal van 660 nieuw te bouwen woningen in een 10-jaarsperiode genoemd (zie tabel 1), dus gemiddeld 66 per jaar. Overigens is in de Regionale Agenda Wonen van het volgende jaar (2015) de bouwopgave verhoogd tot 725 of gemiddeld 72 per jaar, omdat Sint-Oedenrode achterbleef bij de prognose (Bron: reactie op interviewverslag met wethouder en beleidsmedewerkers Sint-Oedenrode).

258 In juli 2015 stuurde het college een discussienota naar de raad, waarin werd aangegeven dat zij had besloten om vanaf 1 mei 2015 geen startersleningen meer te verstrekken. De redenen hiervoor waren dat het Rijk en de provincie niet meer 75% van de starterslening bijdroegen en de gemeente dus alles zou moeten betalen. Bovendien was gebleken dat koopwoningen en leningen goedkoper en daardoor beter bereikbaar waren geworden voor starters. Tenslotte werd geconstateerd dat de gemeenten Veghel en Schijndel al waren afgestapt van de starterslening. Al met al redenen om de starterslening in Sint-Oedenrode af te schaffen en van de in de woonvisie aangekondigde duurzaamheidsleningen af te stappen. De discussienota “startersleningen en duurzaamheidsleningen” is besproken in de voorbereidingscommissie van oktober 2015. De raad heeft in zijn vergadering van oktober 2015 besloten om de starterslening definitief in te trekken. Mede op basis van de discussie in de voorbereidingscommissie van oktober hebben BenW in december besloten om geen voorstel aan de raad voor te bereiden over het invoeren van duurzaamheidsleningen. Het al dan niet invoeren van deze leningen wordt overgelaten aan de nieuwe raad van de gemeente Meierijstad. Via een raadsinformatiebrief is dit in januari 2016 medegedeeld aan de raad.

259 De Huurdersbelangenvereniging stelt in het triepartiete overleg sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 ook mede de prestatieafspraken met Wovesto vast. Dat is nieuw. Er is wel nadrukkelijk behoefte aan ondersteuning vanuit Wovesto om als huurdersbelangenvereniging te kunnen groeien in de nieuwe, verstevigde, rol. Deze ondersteuning werd ten tijde van het rekenkameronderzoek nog niet geboden. De vrees voor de uitbreiding van taken en extra werkbelasting heeft er mede toe geleid dat de voorzitter recent is teruggetreden en dat er ten tijde van het rekenkameronderzoek een voorzitter ad interim was.

Vraag 2: In welke mate voldoet de meest recente woonvisie van Sint-Oedenrode aan de Woningwet 2015?

260 In de Woonvisie van de gemeente Sint-Oedenrode wordt geen onderscheid gemaakt tussen bouwen voor DEAB en niet-DEAB, hoewel de Woningwet 2015 op 1 juli 2015 in werking trad.

261 Nu de gemeente een beleidskader in haar woonvisie heeft vastgelegd, kan de gemeente in overleg met de woningcorporatie afspraken maken over de bijdrage die zij zal leveren aan het realiseren van de woonvisie.

262 Als de woningmarktregio bekend is en de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld, moet de gemeente prestatieafspraken maken met de woningcorporatie. Tussen Wovesto, de huurdersbelangenvereniging en de gemeente zijn nu al prestatieafspraken 2016-2020 en jaarafspraken 2016 overeengekomen. Deze prestatieafspraken vloeien voort uit de woonvisie. Wovesto en de huurdersbelangenvereniging hebben geparticipeerd in het opstellen van de woonvisie. De huurdersbelangenvereniging is met het van kracht worden van de Woningwet 2015 volwaardig partij geworden in het proces om te komen tot deze prestatieafspraken en is dan ook betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken.²²

263 De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de Woningwet 2015 ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoonst dat commerciële partijen deze investering niet willen doen. Ten tijde van het rekenkameronderzoek was deze noodzaak nog niet formeel aangetoond, terwijl het Uitvoeringsprogramma wel de bouw van koopwoningen omvat.

264 Voor de nieuwe fusiegemeente Meierijstad moet nog een gezamenlijke woonvisie worden vastgesteld. Het vaststellen van een gezamenlijke woonvisie is gepland voor 2018, de prestatieafspraken volgen daarop, net als een integraal woningbouwprogramma (zie hiervoor de passage over de subwerkgroep Wonen).

Vraag 3: In hoeverre is de gemeenteraad van Sint-Oedenrode toegerust om uitvoering te geven aan de Woningwet 2015?

Raadskader & rolverdeling

265 De gemeenteraad heeft de woonvisie vastgesteld en daarmee de kaders. Binnen die kaders heeft het college bewegingsvrijheid om een eigen uitvoeringsstrategie te voeren. Dat is volgens de woonvisie vooral op het gebied van planontwikkeling nodig, omdat collegeleden moeten onderhandelen, compromissen moeten kunnen sluiten met ontwikkelende en maatschappelijke organisaties of zelfs afscheid van plannen moeten kunnen nemen als dat nodig is.

266 Een uitvoeringsprogramma voor de jaren 2015-2018 is opgenomen in de woonvisie en vastgesteld door de gemeenteraad. Een jaarlijks uitvoeringsprogramma Wonen wordt in Sint-Oedenrode sinds 2010 niet meer gemaakt: over woningbouw wordt verantwoording aan de raad afgelegd via de jaarrekening.²³

²² Raadsinformatiebrief januari 2016 & Prestatieafspraken 2016-2020 en jaarafspraken 2016 met Wovesto.

²³ Bron: interview met wethouder.

Informatie aan de gemeenteraad over Woningwet 2015

267 In de aanloop naar het vaststellen van de woonvisie, werd op 23 april 2015 een thema-avond georganiseerd, waarin raadsleden werden bijgepraat over de Woningwet 2015 en de gevolgen die deze wet zal hebben voor de gemeente.

268 De woonvisie bevat een korte toelichting op de wijzigingen als gevolg van de Woningwet 2015 (aangeduid als “Herzieningswet”):

“Belangrijke recente wijziging ... is de Herzieningswet.... Deze is vooral van belang voor de relatie tussen overheden en woningcorporaties en geeft ook aan wat tot de kern-activiteiten van de corporaties behoort en wat niet. Op basis van de Herzieningswet verandert het lokale speelveld. Zo stelt de wet dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Maar wat is dan redelijk? Hier liggen nog de nodige uitdagingen. Deze woonvisie is de basis om nadere afspraken met elkaar te maken.”

Vraag 4: In hoeverre zijn de meest recente woonvisies en bijbehorende taakstellingen in Sint-Oedenrode gerealiseerd?

269 Uit het dossieronderzoek bleek niet in hoeverre de woonvisie uit 2015 al is gerealiseerd. Een verklaring hiervoor is dat daarvoor de verstreken tijd sinds de vaststelling ervan te kort is. Ambtelijk werden ten behoeve van het rekenkameronderzoek onder meer realisatiecijfers over de jaren 2012 tot en met 2014 opgeleverd. Deze realisatiecijfers worden hieronder in tabel 4 samengevat en afgezet tegen de voor dat jaar meest recente bouwopgave volgens de regionale agenda wonen (exclusief sloop).

Jaar	2012	2013	2014	2015
Opgeleverd	39	28	8	Nog niet bekend
Bouwopgave volgens meest recente regionale agenda wonen (zie tabel 1)	790/10=79	845/10=84	660/10=66	725/10=72

Tabel 4: opgeleverde woningen Sint-Oedenrode ten opzichte van bouwopgave volgens de regionale agenda wonen

270 Uit de tabel blijkt dat de realisatie van woningen de afgelopen periode veel geringer was dan de bouwopgave van 66 woningen per jaar die wordt genoemd in de regionale agenda wonen 2014 (exclusief sloop, inclusief sloop betreft deze bouwopgave 72 woningen). Uit door ambtenaren voor het rekenkameronderzoek opgeleverde informatie blijkt dat de grote hausse van gereedgekomen woningen was in de jaren 2006, 2008 en 2009, maar in andere jaren bleef het aantal gereedgekomen woningen als gevolg van de economische crisis en de achterblijvende vraag rond de 30 steken. Volgens de gemeente heeft de provincie de invulling van de taakopdracht berekend over de periode 2005 tot en met 2016. Daaruit zou blijken dat Sint-Oedenrode over deze periode 91% van haar taakstelling heeft volbracht. Daarvoor werd geen nadere onderbouwing aangereikt.

271 Er is nu een uitbreidingslocatie in de verkoop (Boskant) en de vraag (met name in de kern Sint-Oedenrode) neemt weer toe. Overigens is de grondprijs in Boskant fors verlaagd. Daar worden lopende het rekenkameronderzoek 26 à 27 woningen gebouwd.²⁴

Vraag 5: Hoe zijn de ambities in de meest recente woonvisies en het daarop volgende beleid in Sint-Oedenrode tot stand gekomen en wat was de rol van de gemeenteraad daarbij?

272 Op 22 januari, 23 april en 5 maart 2015 vonden thema-avonden wonen plaats in de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Daarin is gediscussieerd over alle aan het wonen in Sint-Oedenrode gerelateerde onderwerpen, zoals provinciale prognoses versus lokale prognoses, bouwen op de verschillende locaties in de verschillende kernen, parkeren, samenwerking met de woningcorporatie etc. Tijdens de thema-avond van 23 april is de nieuwe Woningwet aan de orde geweest. Verder is in het raadsvoorstel uitdrukkelijk ingegaan op de vraag of de visie voldoet aan de nieuwe Woningwet. Zo konden alle betrokkenen input leveren voor de Woonvisie en is er een stuk ontstaan dat door alle partijen wordt gedragen en waarvoor een breed draagvlak bestaat.

Vraag 6: Welke informatie is de gemeenteraad Sint-Oedenrode ter beschikking gesteld bij de totstandkoming van de meest recente woonvisie en daaropvolgend geformuleerde taakstellingen en hoe is de informatievoorziening over de realisatie van de ambities in die woonvisie vormgegeven?

273 Een uitvoeringsprogramma voor de jaren 2015-2018 is opgenomen in de woonvisie en vastgesteld door de gemeenteraad. Een jaarlijks uitvoeringsprogramma Wonen wordt in Sint-Oedenrode, zoals gezegd, sinds 2010 niet meer gemaakt: over woningbouw wordt verantwoording aan de raad afgelegd via de jaarrekening. In 2011 en 2012 is met de raad vooral gesproken over stimulering van woningbouw. De volgende stukken over de woonvisie zijn in de raad aan de orde geweest:

1. De concept-woonvisie met toelichtend memo, en raadsvoorstel;

²⁴ Bron: interview met wethouder.

2. Een discussienota over startersleningen en het vormen van een duurzaamheidsfonds en een raadsvoorstel inzake het afschaffen van de Starterslening;
3. Een raadsinformatiebrief uit januari 2016 en een opiniërende nota aan de commissie over het afzien van het vormen van een duurzaamheidsfonds²⁵;
4. Een raadsinformatiebrief uit januari over prestatieafspraken 2016-2020 en jaarafspraken 2016 met Wovesto (prestatieafspraken ter inzage).

274 Daarnaast waren er de eerder genoemde presentaties en themabijeenkomsten voor de raad, te weten een in januari en in maart 2015, ter voorbereiding op het opstellen van de woonvisie.

275 De informatie over de realisatie is nog niet voorhanden. Daarvoor is de woonvisie nog te kort van kracht.

Vraag 7: Hoe heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode de realisatie van de meest recente woonvisies gemonitord en bijgestuurd?

Vraag 8: Hoe kan de gemeenteraad van Sint-Oedenrode de realisatie van de ambities in de woonvisies monitoren en (bij)sturen?

Vraag 9: Hoe is de relatie tussen raden en het college van B&W in Sint-Oedenrode in het kader van het bovenstaande?

276 Tot 2006 werden woningbouwprogramma's vastgesteld door de gemeenteraad. Over de periode 2007-2009 werd dit gedaan door BenW met een mededeling aan de gemeenteraad. Vanaf 2010 vond sturing door de raad plaats via de jaarlijkse vaststelling van de programmabegroting en de programmarekening. Er is echter in Sint-Oedenrode weinig gebouwd in de periode vanaf 2010. Stimulering van de woningmarkt was en is het item. Over dit onderwerp heeft In 2011/2012 een discussie met de gemeenteraad en stakeholders plaatsgevonden. Dit heeft er ondermeer toe geleid dat het toelatingsbeleid (Rooienaren voorrang) door de raad is ingetrokken, de grondprijzen zijn verlaagd en er meer aandacht is voor woningbouw in de hoofdkern. Twee woningbouwplannen in de kleine kernen zijn ingetrokken.²⁶

²⁵ In de raadsinformatiebrief van januari is gemeld dat BenW mede op basis van de discussie in de voorbereidingscommissie van oktober hebben besloten om geen voorstel aan de raad voor te bereiden over het invoeren van duurzaamheidsleningen. Het al dan niet invoeren van deze leningen wordt overgelaten aan de nieuwe raad van de gemeente Meierijstad.

²⁶ Bron: opgave beleidsmedewerker d.d. 7 maart 2016

277 In de Woonvisie 2015 is alleen voor de jaren 2015-2018 een uitvoeringsprogramma opgenomen. Zoals gezegd, wordt in Sint-Oedenrode sinds 2010 geen jaarlijks uitvoeringsprogramma meer gemaakt: over woningbouw wordt verantwoording aan de raad vooral afgelegd via de jaarrekening.²⁷

Bevindingen Veghel

Algemeen beeld

Veghel is zelfvoorzienende gemeente met een relatief grote industriesector. Het woningaanbod is daarop ook afgestemd, maar er is onvoldoende aanbod in het middensegment van zowel de sociale huursector als de koopsector. Groei moet vooral in stedelijke regio's worden gerealiseerd volgens provinciaal beleid. De stedelijke regio Veghel-Uden heeft dan ook een groeitaak. Aangezien Veghel nog voldoende bouwgrond heeft, kan aan deze taak in principe worden voldaan.

Er zijn in Veghel recent veel sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dat betekent dat sociale huurwoningen in Veghel van (gemiddeld) zeer goede kwaliteit zijn en grote woonoppervlakken hebben. Sloop is voorlopig niet nodig. Als er in Veghel momenteel gesproken wordt over de bouwopgave, gaat het dus niet om vervangingsbouw na sloop, maar uitsluitend over nieuw te bouwen extra woningen boven op het bestaande areaal en herbestemming (er wordt ook gewerkt aan een herbestemming van twee leegstaande panden, die met een kleine aanpassing geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning).

Net voor de crisis heeft de gemeente veel gronden gekocht en vol ingezet op woningbouw in het project Veghels Buiten. Dit plan lag er al jaren, maar de bouw is gestart in 2006. De huidige marktvraag ligt anders dan wat in Veghels Buiten wordt gebouwd. Nieuwbouwplannen met betaalbare woningen in het centrum in jaren-30 stijl zouden volgens makelaars en projectontwikkelaars vlot kunnen worden verkocht (zoals LTS en Dorsveld). Maar Veghels Buiten is veel te ver buiten het centrum en in de praktijk blijkt dat ouderen daar bijvoorbeeld niet willen wonen.²⁸

Om aantrekkelijke woningen te kunnen bouwen in Veghels Buiten, zou de grondprijs daar lager moeten zijn dan in het centrum van Veghel, maar die ligt nu op hetzelfde niveau. Althans, voor projectontwikkelaars, want met Area is een verlaagde grondprijs overeengekomen om in totaal 350 extra sociale huurwoningen te realiseren (200 extra voor 2020 om de –lange- wachtlijsten weg te werken en nog eens 150 extra voor “spoedzoekers” en ten behoeve van statushouders).

Projectontwikkelaars vinden het bijzonder dat Area op deze manier door de gemeente bevoordeeld wordt. Uit de voor het rekenkameronderzoek gehouden interviews rijst het beeld dat de gemeente

²⁷ Bron: interview met wethouder.

²⁸ Bronnen: interview met makelaars en projectontwikkelaars en met directeur/bestuurder Area.

mogelijk vooral inzet op bouwen in Veghels Buiten om de eigen financiële positie vanuit de grondpositie veilig te stellen.

Makelaars en projectontwikkelaars geven aan dat er vanuit de gemeente een achterdocht is naar hun beroepsgroep: zij zouden alleen uit zijn op winst (“ze zien ons als geldwolven”) en dat vindt de gemeente lastig, die wil koste wat kost zelf grip houden op wat er waar gebouwd wordt. Daardoor dreigt de aanwezige kennis bij de beroepsgroep voor de gemeente verloren te gaan, want daarvoor is het Platform wonen (waarin de gemeente met alle betrokkenen overlegt over wonen in Veghel en Uden) niet geschikt omdat hierin tot nu toe vrijblijvend werd gesproken over plannen die de gemeente zelf voorlegde aan het Platform. Zo was wonen in Veghels Buiten bijvoorbeeld geen agendapunt in het Platform Wonen. De samenwerking met de gemeente kan dus beter.²⁹

Veghel is gestopt met het verstrekken van startersleningen. Er waren wel veel aanvragen, maar die werden uiteindelijk vaak weer ingetrokken, omdat de lening toch niet nodig bleek. Bovendien trok de provincie zich terug en werden de kosten voor de gemeente te hoog. Met die toelichting was dit voor de raad akkoord.

Makelaars en projectontwikkelaars geven aan dat de gemeente en de woningcorporatie te traag werken. Vanuit Area werd aangevoerd dat het niet altijd makkelijk is om bouwgrond in het centrum te krijgen. Daarop liggen namelijk vaak bouwclaims van projectontwikkelaars.

De plaatselijke woningcorporatie (Area) is ook actief in Uden. In Uden is 30% van het totale woningbezit sociale huurwoningen, in Veghel is dat rond de 20%. In Veghel is er dus een grotere druk om meer huurwoningen te creëren. De wachtlijst is overigens wel relatief lang, maar het aantal reacties als er een sociale huurwoning vrijkomt, is lager dan in Uden. Veel mensen werken in Veghel, maar wonen elders. In Veghel zijn er relatief veel sociale huurwoningen in de hogere prijsklasse, dicht tegen de huurgrens aan. Het aanbod met een huur van rond de € 500 is gering. De inhaalslag in Veghel betreft dus vooral goedkopere huurwoningen in het middensegment. In Uden zijn er nog wel meer goedkope sociale huurwoningen.³⁰

Area heeft becijferd dat de gewenste kernvoorraad sociale huurwoningen 3.250 is. Het tekort ten opzichte van deze gewenste kernvoorraad bedraagt ongeveer 421 woningen. Dit tekort zal grotendeels worden ingelopen door de inhaalslag van 350 nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Minstens zo belangrijk voor Area zijn renovatie en duurzaamheid van bestaande woningen. Area zet in op minimaal energielabel B in 2020 en plaatst ook zonnepanelen. Daar heeft Area € 15 miljoen voor gereserveerd. Dit initiatief komt vooral vanuit Area zelf. Voor zonnepanelen wordt

²⁹ Bron: interview met makelaars en projectontwikkelaars.

³⁰ Bon: interview met directeur/bestuurder Area.

overigens wel een bijdrage gevraagd van de huurders, 50% komt op termijn terug via een hogere huur. Op circa € 50 miljoen huurinkomsten per jaar is deze investering verantwoord en te dragen.³¹

Vanuit de woningcorporatie en vanuit makelaars en projectontwikkelaars wordt aangegeven dat de gemeente soms traag werkt. Op bestuurlijke afspraken volgt ambtelijk soms een tegenbeweging. Dat wordt door makelaars en projectontwikkelaars uitgelegd als een minder besef van urgentie bij de ambtenaren dan bij de wethouder. Zo is Area met de zusters Franciscanessen in gesprek om het klooster over te nemen en geschikt te maken voor bewoning. Ambtelijk hoor je dan geluiden “Wat heeft Area daar te zoeken?” terwijl de wethouder juist het contact heeft gelegd tussen Area en de zusters. Kennelijk kan in de communicatie tussen bestuurder en ambtenaren binnen de gemeente nog iets verbeteren. Wel werd vanuit Area aangegeven dat de samenwerking met de gemeente, vooral met de nieuw aangetreden wethouder en de beleidsmedewerker wonen de laatste jaren sterk was verbeterd.³² De woonvisie wordt niet gezien als een leidend stuk door Area.

Area heeft overigens geen plannen om te fuseren met de andere twee corporaties; los van het verschil in omvang, zijn het verenigingen, terwijl Area een stichting is, wat een fusie moeilijker maakt. Bovendien is er vanuit het perspectief van Area geen aanleiding voor een fusie. De volkshuisvestelijke opgave kan met de huidige schaal prima waargemaakt worden. In de toekomst zal wel worden gekeken naar een gezamenlijke klachtencommissie, gelijkschakeling van het systeem van woonruimteverdeling in de gehele woningmarktregio, het samen optrekken bij het maken van prestatieafspraken en bij de beleidsontwikkeling. De verwachting is dat er samenwerking in de nieuwe gemeente geïntensiveerd zal worden.³³

Er zijn op dit moment 20.000 woningzoekenden ingeschreven bij Area, waarvan 3.000 echt actief. Mensen willen volgens de Bewonersraad ook wel lang wachten totdat ze de ideale woning kunnen huren.

De gemaakte prestatieafspraken tussen Area en de gemeente worden dit jaar herijkt. In juni wordt een bod uitgebracht en dit wordt vertaald in concrete prestatieafspraken (gereed 1 december 2016).

Detailbevindingen per onderzoeksvraag

Vraag 1: Welke ambities zijn in de meest recente woonvisie van Veghel geformuleerd, tot welke taakstellingen heeft dat geleid en hoeverre zijn deze ambities en taakstellingen tussentijds aangepast?

³¹ Bron: interview met directeur/bestuurder Area.

³² Bron: verslag interview met directeur/bestuurder Area.

³³ Bron: verslag interview met directeur/bestuurder Area.

278 Om bij Woonbelang Veghel voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen gold in 2010 een wachttijd van gemiddeld 42 maanden. Bij de gemeente was op dat moment ook een wachtlijst voor bouwkavels. In het collegewerkprogramma in 2011 stond dan ook als speerpunt dat het college het woningbouwprogramma uitvoert vanuit de doelstelling om de wachtlijsten te verkorten: de gemeente zorgt voor voldoende ruimte, zodat voor elke doelgroep kan worden voorzien in voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Op 31 mei 2012 stelde de gemeenteraad van Veghel de woonvisie voor de periode 2012-2015 vast³⁴.

279 Aan de hand van de Woonvisie 2012-2015 kon Veghel het woningbouwprogramma voor de komende jaren en haar nieuwe, regisserende rol nader invullen en ook de prestatieafspraken met woningcorporatie Area (in samenspraak met Uden) actualiseren.

280 Voor Veghel is in 2012 op grond van de provinciale prognose berekend dat er tot 2021 behoefte is aan 1820 extra woningen. Op jaarbasis betekent dit dat er tot 2021 gemiddeld 182 woningen opgeleverd moeten worden om te kunnen voldoen aan de (latent aanwezige) woningbehoefte. Het aantal van 182 woningen totaal is ook de ambitie die is genoemd in de Woonvisie 2012-2015.³⁵

281 Nota bene: Omdat er een inhaalslag moest worden gemaakt voor sociale huurwoningen lag er in Veghel een extra inspanning om 200 extra sociale huurwoningen te realiseren. In december 2015 kwam daar nog een opgave van 150 extra sociale huurwoningen bij voor statushouders en zogenoemde “spoedzoekers”. In totaal moeten er dus 350 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Daarvoor zijn inmiddels ook prestatieafspraken gemaakt met Area.

282 In het verleden was berekend hoeveel woningen er jaarlijks in de verschillende Veghelse kerkdorpen gebouwd zouden kunnen worden, uitgaande van een migratienul scenario. Berekend is dat dit voor Boerdonk en Keldonk gemiddeld 4 woningen per jaar zou moeten zijn, voor Eerde, Zijtaart en Mariaheide gemiddeld 7 woningen per jaar en voor Erp gemiddeld 25 woningen per jaar. Uitgaande van het in 2012 berekende genoemde jaargemiddelde van 182 woningen per jaar totaal, resteert er een gemiddelde bouwopgave voor de kern van 128 woningen. Door de jaarlijkse bijstelling van de woningbouwopgave voor de komende tien jaar, wordt met name de opgave voor de kern Veghel bijgesteld.

³⁴ ‘Werken aan Wonen in Veghel’

³⁵ De provinciale bouwopgaaf is alleen kwantitatief en bedroeg voor de periode 2012-2021 1.760 woningen exclusief sloop (zie tabel 1), dus 176 woningen per jaar. De gemeente doet zelf behoefte-onderzoek (in Veghel uitgevoerd door bureau Rigo) om te bepalen wat de gemeentelijke behoefte is en wat de gewenste verdeling is tussen sociale en niet-sociale woningbouw. De Woonvisie gaat dan ook uit van 182 woningen per jaar gemiddeld.

283 Naast deze kwantitatieve opgave, wil de gemeente Veghel met de Woonvisie 2015-2015 een aantrekkelijk woonperspectief bieden aan alle doelgroepen:

1. Bijzondere doelgroepen (lage inkomens, senioren, starters, mensen met een beperking etc.). Dit wil de gemeente met name realiseren door het bepalen en op peil houden van de kernvoorraad, het aanpakken van scheefwonen en woonfraude, het creëren van mogelijkheden voor starters, levensloopbestendig bouwen en het realiseren van nieuwe woonconcepten;
2. De gemeente wil de positie van middeninkomens op de Veghelse woningmarkt versterken door realisatie van vrije sector huurwoningen, het toepassen van de koopgarantregeling en andere stimuleringsregelingen. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om de corporatie te ondersteunen bij strategische verkoop van (sociale) huurwoningen, onder voorwaarde dat er voldoende kernvoorraad beschikbaar is. Tenslotte wil de gemeente dat de prijs/kwaliteit verhouding van woningen wordt versterkt;
3. De gemeente Veghel wil een aantrekkelijke gemeente zijn voor alle mensen die werkzaam zijn in Veghel of omgeving en zet in op het aantrekken en binden van gezinnen met kinderen, maar even zo goed op een- en tweepersoonshuishoudens. Tijdelijke verhuur bij leegstand, het realiseren van vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen en het aanbieden van een starterslening.³⁶

284 Vanuit overleg over de benodigde kernvoorraad met de gemeente Uden en Area is de opgave voor Veghel van aanvankelijk 2/3 in Uden en 1/3 in Veghel in 2013 bijgesteld tot een gelijke nieuwbouwopgave in Uden en Veghel. Area heeft aangegeven dat zij, mede door de rijksmaatregelen, buiten de lopende plannen, uitgaande van een reguliere grondprijs maximaal 130-140 sociale huurwoningen extra zou kunnen bouwen in Veghel. Gezien de omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (prijsspeil 2013) in Veghel was dat onvoldoende om tegemoet te kunnen komen aan de te verwachte vraag.

285 Dit heeft geleid tot de afspraak dat Area tot 2020 200 extra sociale huurwoningen zal realiseren. Om dit mogelijk te maken kan Area de hiervoor benodigde gemeentegronden aankopen voor een prijs van € 200,-/m², ex btw (prijsspeil 2013)³⁷

286 De bouw van deze 200 extra sociale huurwoningen betekent niet dat de bouwopgaaf van 182 woningen gemiddeld per jaar wordt verhoogd. Deze volgt namelijk opgave van de provincie, zoals deze jaarlijks vastgesteld wordt in het Regionale Ruimtelijk Overleg. De extra sociale huurwoningen worden gebouwd om kwalitatief aan te kunnen sluiten op de vraag.

³⁶ Startersleningen worden inmiddels in Veghel niet meer verstrekt. Er zou geen vraag meer naar zijn vanwege de aangetrokken hypotheekregels (waarbij startersleningen worden meegerekend als schuld) en vanwege het prijsopdrijvende effect. Bron: interview met wethouder Veghel.

³⁷ Raadsinformatienota 2013, zaaknummer 33.692

Vraag 2: In welke mate voldoet de meest recente woonvisie van Veghel aan de Woningwet 2015?

287 In de woonvisie van de gemeente Veghel wordt, vooruitlopend op de Woningwet 2015 geen onderscheid gemaakt tussen bouwen voor DAEB en niet-DAEB, hetgeen niet verwonderlijk is, want dit onderscheid was in 2012 nog niet relevant. Uit het interview dat ten behoeve van het rekenkameronderzoek met de directeur/bestuurder van de plaatselijke woningcorporatie (Area) werd gehouden, blijkt dat deze geen enkele ambitie heeft om te bouwen in het niet-DAEB segment.

288 Nu de gemeente een beleidskader in haar woonvisie heeft vastgelegd, kan de gemeente in overleg met de woningcorporatie afspraken maken over de bijdrage die zij zal leveren aan het realiseren van de woonvisie.

289 Vanwege de fusie van Woonbelang met SVU tot Area, hebben de gemeenten Uden, Veghel en Area afgesproken om het proces om tot prestatieafspraken te komen gezamenlijk op te pakken. Op 11 juni 2013 kwamen Area en de gemeente prestatieafspraken overeen voor de periode 2013-2015. Dit zijn strategische afspraken en operationele afspraken.

290 Strategische afspraken zijn:

- Area realiseert tot 2020 200 extra sociale huurwoningen, als uitbreiding op bestaande voorraad en lopende plannen;
- Voor aankoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen is een grondprijs van € 200,=/m² (prijspeil 2013) overeengekomen, met jaarlijkse indexering & afspraken met betrekking tot verkoop binnen 20 jaar & afspraken over prijs/kwaliteit, inclusief perceeloppervlak;
- Door vastleggen van diverse cijfers en kengetallen monitoren Area en gemeente Veghel vraag en aanbod, differentiatie, scheefwonen, huurprijsniveau & stemmen hierop de aanpak af;
- Beoogde nieuwbouwlocaties zijn aangegeven. Afwijken daarvan kan alleen als dit passend is in het woningbouwprogramma.

291 Operationele prestatieafspraken hebben betrekking op het huisvesten van specifieke aandachtsgroepen, gezamenlijke aanpak met betrekking tot middeninkomens en woonfraude, leefbaarheid en duurzaamheid en overleg en samenwerking. Deze operationele afspraken worden als volgt uitgewerkt gemaakt:

- Area biedt verblijfsgerechtigden binnen 12 weken na toewijzing van een kandidaat aan de gemeente passende huisvesting;
- Area en de gemeente zetten maatregelen (starterlening, startersrenteregeling, kopen-naar-wens) in om scheefwoners 'te verleiden' om de stap naar de koopwoningmarkt te maken;

- Area betreft de gemeente bij verkoop- en huurbeleid en geeft lage middeninkomens voorrang bij niet-DAEB verhuur & verkoop woningen
- Area en de gemeente Veghel stellen een convenant vast om gegevensuitwisseling mogelijk te maken;
- De gemeente zorgt voor procedures en flexibele bestemmingsplannen. Area bouwt en renoveert levensloopbestendig en energiezuinig overeenkomstig Regionale Convenant Duurzaam Bouwen;
- Area en de gemeente stimuleren zelfredzaamheid en zelfwerkzaamheid van burgers en bewoners, voeren gezamenlijk (woonwensen en leefbaarheid)onderzoek uit en hebben periodiek (bestuurlijk)overleg.

292 Wat opvalt is dat in de operationele prestatieafspraken –vooruitlopend op de Woningwet 2015- al onderscheid wordt gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB.

293 Overigens zijn de rol en taken van de Bewonersraad Area met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 geformaliseerd. Voor deze organisatie heeft dit geleid tot een aanzienlijke toename van de werklast. Anders dan in Sint-Oedenrode en Schijndel wordt de bewonersorganisatie in Veghel professioneel ondersteund vanuit de plaatselijke woningcorporatie. De Bewonersraad moet nog groeien in de nieuwe rol, maar er zijn wel zorgen over de ongelijkheid tussen de drie partijen die deelnemen aan het triepartiete overleg tussen gemeente, woningcorporatie Area en de Bewonersraad. De laatste partij steunt als enige geheel op vrijwilligers.

Vraag 3: In hoeverre is de gemeenteraad toegerust om uitvoering te geven aan de Woningwet 2015?

Raadskader en rolverdeling

294 De Woonvisie 2013-2015 geeft het kader aan waarbinnen het college uitvoering geeft aan het realiseren van de woningbouwopgave (zowel kwalitatief als kwantitatief).

295 In 2014 vroeg het college aan de raad om in te stemmen met het voornemen om het college twee keer per jaar te informeren over het woningbouwprogramma (in januari en augustus) en de gemeenteraad jaarlijks in het najaar te informeren over het woningbouwprogramma en de prestatieafspraken met Area.³⁸ De raad stemde hiermee in.

Informatie aan de Raad over de Woningwet 2015

³⁸ Raadsinformatiebrief februari 2014, zaaknr. 45.432

296 Informatiebrieven over de impact van de Woningwet 2015 waren er ten tijde van het rekenkameronderzoek nog niet geweest. Wel werd de raad op 3 december 2015 in een informatieve bijeenkomst onder meer bij bijgepraat over de woonvisie, de prestatie-afspraken met Area, en over de nieuwe Woningwet 2015.

Vraag 4: In hoeverre is de meest recente woonvisie en bijbehorende taakstellingen in Veghel gerealiseerd?

297 In februari 2014 rapporteerde het college aan de raad over de stand van zaken van het Woningbouwprogramma.³⁹ Met het huidige woningbouwprogramma kan Veghel volgens het college kwantitatief ruimschoots voldoen aan de door de provincie geprognosticeerde vraag. Of deze vraag kwalitatief de juiste is, blijft volgens het college een lastige vraag.

298 Uit de rapportage blijkt dat in Veghel in 2013 180 woningen in gebruik werden genomen. Een substantieel aantal van deze nieuwe woningen betreft woningen in herstructureringen, zoals bv de in gebruik genomen woningen in de Oranjewijk, Erp en Keldonk (Mr vd Lindenstraat (zie onderstaande tabel).

Kern	In gebruik genomen	Area	Projectmatig / project	Particulier (div locaties)
Veghel	81	49 (sociale & geliberaliseerde huur, Oranjewijk)	14 (NCB-laan) 10 (Scheiffelaar) 1 (part.Scheiffelaar) 4 (part VeghelsBuiten)	3
Mariaheide	10		9 (Achter de Kerck)	1
Erp	69	32 (16 koop+16 huur, Simeonshof)	30 eenheden Brabant Zorg + 4 (part. Bolst)	3
Keldonk	6	6 (huur, Mr vd Lindenstr)		
Boerdonk	2			2
Zijtaart	12	10 (huur,voorm. Edith Stein)		2
Eerde				
Totaal	180	97	72	11

Tabel 5: gerealiseerde woningen Veghel 2013

299 De realisatie van woningen in Veghel over de periode 2012 tot en met 2015 wordt hieronder in tabel 6 samengevat en afgezet tegen de voor dat jaar meest recente bouwopgave volgens de regionale agenda wonen.

Jaar	2012	2013	2014	2015
Opgeleverd ⁴⁰	180	180	187	Nog niet bekend
Bouwopgave volgens meest recente regionale agenda wonen (zie tabel 1)	1.760/10=176	1.940/10=194	2.225/10=222	2.320/10=232

Tabel 6: opgeleverde woningen Veghel ten opzichte van bouwopgave volgens de regionale agenda wonen

³⁹ Idem.

⁴⁰ Volgens raadsinformatie nota woningbouw, februari 2014

2100 Uit de tabel blijkt dat de realisatie van woningen in Veghel de bouwopgave dicht naderen. In volgende jaren moet blijken of de ambities om voor 2020 in totaal 350 extra woningen te bouwen (ten behoeve van statushouders en ter beperking van de wachtlijsten, zal lukken.

Vraag 5: Hoe zijn de ambities in de meest recente woonvisie en het daarop volgende beleid in Veghel tot stand gekomen en wat was de rol van de gemeenteraad daarbij?

2101 In 2007 heeft Veghel de woonvisie met de titel ‘Uden-Veghel, Gastvrij wonen in een groene regio’ vastgesteld. Deze woonvisie was bedoeld voor de langere termijn, te weten tot 2030. Uden heeft deze gezamenlijk opgestelde woonvisie *niet* vastgesteld.⁴¹

2102 Gaandeweg ontstonden er in Veghel verschillende argumenten om een nieuwe woonvisie op te stellen. Het belangrijkste argument was dat de woningmarkt anno 2012 volledig anders was dan enkele jaren daarvoor. Het aanbod sloot bovendien niet goed aan bij de woonwensen, waardoor er lange wachttijden (met name voor sociale huurwoningen) waren ontstaan.

2103 Om de ontwikkelingen op de woningmarkt te vertalen in beleidskaders, had het college het actualiseren van de woonvisie opgenomen in het collegewerkprogramma 2011. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat zij nadrukkelijk betrokken wilde worden bij het bepalen van de kaders van beleid op het thema wonen.

2104 Zowel Uden als Veghel hadden voor 2011 de herijking van het volkshuisvesting-beleid op de agenda staan. De gemeenten Uden en Veghel trachten zoveel mogelijk samen te werken op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Tegelijkertijd kennen de beide gemeenten ook hun eigen agenda en dynamiek.

⁴¹ Op aanwijzing van de provincie Noord-Brabant bestond sinds 2000 de stedelijke Regio Uden-Veghel. In december 2012 werd officieel aangekondigd dat de gemeenten Schijndel en Sint-Oedenrode wilden samenwerken met het oog op toekomstige fusie. Beide gemeenten zagen daarbij in Veghel een goede partner en gaven aan niet met Uden te willen fuseren. Uden trok zich, bij gebrek aan fusiepartners, terug uit het proces van de herindeling. Het niet vaststellen van een gezamenlijke woonvisie Uden-Veghel heeft hier zeker mee te maken, maar wordt vanwege de geringe meerwaarde voor huidige het rekenkameronderzoek, verder buiten beschouwing gelaten.

2105 Uden was in november 2011 al zo ver dat zij het volkshuisvestingbeleid in het college kon vaststellen. In Veghel was een en ander nog in ontwikkeling. Bestuurlijk is afgesproken om het beleid van de beide gemeenten zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten en ook de woonvisie, waarin het volkshuisvestingbeleid en het woningbouwprogramma samenkomen, te delen. Op 31 mei 2012 stelde de gemeenteraad van Veghel een nieuwe woonvisie voor de periode 2012-2015⁴² voor de eigen gemeente vast.

2106 Voor de opstelling van de woonvisie is overigens gesproken met diverse belangenbehartigende partijen en werden deze belangenbehartigende partijen in de gelegenheid gesteld te reageren op de concept woonvisie. Omdat er geen bezwaar- en beroepmogelijkheden tegen een beleidsvisie bestaan, heeft de gemeenteraad, gehoord de reacties, de woonvisie vastgesteld.

2107 In de gemeenteraadsvergadering van 2 oktober 2014 heeft de raad het college⁴³ opdracht gegeven om met Area in gesprek en op zoek te gaan naar mogelijkheden om versneld een flink aantal betaalbare huurwoningen, eventueel in de vorm van semi permanenten bouw te realiseren en daarmee de gemaakte prestatieafspraken tot uitvoering te brengen. In februari 2015 heeft Area naast een toelichting op haar koersplan tevens de voortgang in de opgave voor de realisatie van de 200 woningen toegelicht.

Vraag 6: Welke informatie is de raad ter beschikking gesteld bij de totstandkoming van de meest recente woonvisie en daaropvolgend geformuleerde taakstellingen en hoe is de informatievoorziening over de realisatie van de ambities in die woonvisies vormgegeven?

2108 Ter voorbereiding op het vaststellen van de Woonvisie 2012-2015 zijn de volgende stukken in de raad geweest:

1. Een opiniërende Raadsnota “Kaders Woonvisie 2012-2015” (zaaknummer 11384);
2. Het Raadsvoorstel “Woonvisie 2012-2012 (zaaknummer 20355);

2109 In 2014 werd de raad tweemaal geïnformeerd over de voortgang (in januari 2014 en in oktober 2014) en vanaf 2015 vindt de terugkoppeling jaarlijks in de raadsvergadering van oktober plaats.

Vraag 7: Hoe heeft de raad van Veghel de realisatie van de meest recente woonvisies gemonitord en bijgestuurd?

Vraag 8: Hoe kan de gemeenteraad van Veghel de realisatie van de ambities in de woonvisies monitoren en (bij)sturen?

Vraag 9: Hoe is de relatie tussen de gemeenteraad en het college van B&W in Veghel in het kader van het bovenstaande?

⁴² ‘Werken aan Wonen in Veghel’

⁴³ Op basis van een door de SP ingebrachte motie.

2110 De raad wordt zoals gezegd in de raadsvergadering van oktober bijgepraat over de realisatie van de woonvisie (eerder tweemaal per jaar).

2111 De raad stelt geen kaders voor het maken van prestatieafspraken met Area. Wel wordt er door het college voorafgaand aan het maken van nieuwe prestatieafspraken, aandachtspunten opgehaald bij de raad. Dat zal ook dit jaar in de tweede helft van het jaar gebeuren en dat is ook de laatste kans voor de raad om voor de fusie tot Meierijstad Veghelse accenten aan te brengen in de prestatieafspraken.

2112 Tweemaal per jaar wordt de raad geïnformeerd over de realisatie van de prestatieafspraken met Area en over het realiseren van de woonvisie (en de daarin besloten bouwopgaaf). Buiten die twee momenten is er vanuit de raad weinig belangstelling voor woningbouw. De raad is met name geïnteresseerd in de snelheid waarmee de bouwopgaaf wordt gerealiseerd en in bouwen in kerkdorpen. Daarin moet volgens de raad voldoende gebouwd worden om de leefbaarheid te behouden.

Bijlage A: Normenkader

In onze onderzoeksaanpak merkten wij daarbij op dat een deel van de onderzoeksvragen feitelijk van aard zijn (de vragen 1, 4, 5, 6 en 7) en dat onderzoeksvraag 10 de aanbevelingen betreft. Het beoordelingskader (normenkader) heeft derhalve betrekking op de onderzoeksvragen 2, 3, 8 en 9.

Onderzoeks-vraag	Norm	Omschrijving
2	A	De woonvisies voldoen aan de eisen volgend uit de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015
3	B	De woonvisies zijn gebaseerd op een geformuleerd raadskader
3	C	In het raadskader is een expliciete uitwerking gemaakt van de rolverdeling tussen de gemeente (raad, college, organisatie) en overige relevante actoren (woningcorporaties, huurdersorganisaties)
3	D	De gemeenteraden zijn expliciet geïnformeerd over de nieuwe Woningwet 2015 en de relevante wijzigingen voor de eigen rol, waarvan de betekenis is geduid
8	E	De gemeenteraden worden periodiek geïnformeerd over de feitelijke realisatie van de woonvisies
8	F	De gemeenteraden hebben een actieve rol met betrekking tot de realisatie van de woonvisies, wat blijkt uit een actief gebruik van raadsinstrumenten (moties, amendementen, schriftelijke vragen, interpellaties etc)
9	G	De colleges geven invulling aan de passieve informatieplicht met betrekking tot de realisatie van de woonvisies
9	H	De colleges geven invulling aan de actieve informatieplicht met betrekking tot de realisatie van de woonvisies
9	I	De raden zijn actief betrokken bij de vraag over hoe het proces om te komen tot woonvisies en daarvan afgeleide plannen georganiseerd kan worden en wat daarbij de rol van de raad kan zijn

Bijlage B: Woningwet 2015⁴⁴

1 Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. De rol van gemeenten verandert en ook zijn er nieuwe regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties. Gemeenten krijgen meer invloed op de werkzaamheden van corporaties. Voor gemeenteraden is vooral het maken van een actuele woonvisie belangrijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om de afweging tussen extra inkomsten door huurverhogingen en verkopen van huurwoningen – zodat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering – of het beperken van huurverhogingen teneinde de betaalbaarheid te bevorderen.

2 In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een ‘woonvisie’). Het is dus belangrijk dat de gemeenteraad tijdig een actueel beleidskader vaststelt. Voor onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben is afstemming met regiogemeenten verplicht.

3 De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisaties) jaarlijks op 1 juli (in 2015 per 1 november) een ‘overzicht van voorgenomen werkzaamheden’ waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren. Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar.

4 Het Rijk wil dat de schaal van een corporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Het Rijk wil komen tot een landsdekkende, regionale indeling van woningmarktregio's. Een woningmarktregio wordt op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten aangewezen door de minister. Zo'n verzoek kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2016 indienen. In principe moeten in één woningmarktregio minimaal 100.000 huishoudens woonachtig zijn. Het verzoek moet een motivatie bevatten waarom deze gemeenten vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd kunnen worden. Maar het is ook mogelijk dat de minister zelf woningmarktregio's aanwijst. Dat kan op zijn vroegst per 1 juli 2016. Hoewel de woningmarktregio geen formeel samenwerkingsverband hoeft te zijn, ligt het voor de hand dat de gemeenteraad betrokken wenst te worden bij het bepalen van de grenzen van deze regio. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken.

⁴⁴ Zie VNG-raadgever Woningwet 2015

5 Corporaties krijgen één woningmarktregio als werkgebied (uitzonderingen daargelaten). In één woningmarktregio kunnen wel meerdere corporaties werken. Buiten de goedgekeurde regio mag een corporatie echter niet meer bouwen of onroerend goed verwerven, tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat reeds in bezit is bij de corporatie. Dit verbod geldt niet voor corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners, zoals studenten, personen die zorg en begeleiding behoeven (ouderen, gehandicapten) en anderen waarvoor dringend behoefte is aan huisvesting. Bovendien kan de minister ontheffing van het verbod verlenen.

6 Het is de bedoeling van de wet dat corporaties zich -meer dan in het verleden- concentreren op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de wet ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoon dat commerciële partijen deze investering niet willen doen.

Hoewel gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken met corporaties maken, is de minister van Rijksdienst en Wonen eindverantwoordelijk voor het toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.

7 De minister kan in het belang van de volkshuisvesting een corporatie een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De minister kan een of meer gemeenten vragen om een zienswijze over een voorgenomen aanwijzing te geven.

Bijlage C: Beknopte weergave discussie over dilemma's woningbouw (Interactieve raadssessie 6 april 2016)

1. Bij het woningbouwbeleid stelt de raad nauwelijks kaders en wordt veel gevaren op het professionele kompas van het college en de ambtelijke organisatie. De raad geeft nagenoeg alles uit handen op dit onderwerp en staat feitelijk buitenspel. Wat kunnen we eraan doen om deze 'buitenspelpositie' op te heffen en de raad de gewenste 'knoppen' geven om aan te draaien? Of heb je als raadslid geen 'knop' op dit thema?

- Woningbouwbeleid lijkt en rijdende trein, waarop raadsleden moeten proberen te springen. Zijn er wel knoppen waaraan de raad kan draaien?
 - Nee, de raad heeft geen invloed op de provinciale bouwopgave (contingenten) en maar beperkt invloed op makelaars en projectontwikkelaars.
 - Ja, de raad kan via bestemmingsplannen en door het maken van afspraken met de coöperatie en met projectontwikkelaars wel enige invloed uitoefenen.
- Verschillen in beschikbare bouwgrond tussen de drie gemeenten zijn wel een issue.

2. Als er grote nieuwe woningmarktregio ontstaat waarin verschillende gemeenten gaan samenwerken dan ontstaat er feitelijk weer een nieuw/volgend samenwerkingsverband, op grote afstand van de gemeente. Hoe kan de gemeenteraad dan toch sturing blijven geven? En overigens.....hoe denkt u over de dan te ontstane concurrentie tussen de corporaties, ligt daar nog een sturende rol voor de gemeente(raad)?

- De woningmarktregio is géén nieuwe gemeenschappelijke regeling en behoort zo ook niet te werken. De woonvisie moet lokaal, door de gemeenteraad worden vastgesteld. De raad is "in the lead" bij het bepalen van de woonbehoefte.
- Er kunnen met de andere gemeenten binnen de woningmarktregio wel afspraken worden gemaakt over sociale woningbouw, daar moet ook de focus op liggen.
- Concurrentie tussen woningcorporaties is wenselijk en mogelijk (door gebruik te maken van de prestatieafspraken).

3. Hoe gaan we zorgen dat de woningcorporaties zich houden aan de prestatieafspraken? En wat als ze dat niet (kunnen) doen? Prestatieafspraken zijn mooi, maar hoe kunnen we ze meer afdwingbaar maken?

- Prestatieafspraken moeten realistisch zijn, dan worden ze ook nagekomen.
- Het realiseren van de prestatieafspraken moeten wel tijdig worden geëvalueerd met de raad, anders kan van bijsturen geen sprake zijn.

- De gemeente moet keuzes durven maken ten gunste van sociale woningbouw. Bouwgrond moet daarvoor beschikbaar worden gesteld, zelfs als verkoop aan commerciële projectontwikkelaars voor vrije sectorwoningen meer zou opleveren.
- Sancties zouden kunnen zijn: een andere corporatie inschakelen (concurrentie tussen woningcorporaties) of het verhogen van de prijs van bouwgrond. Maar beter is om te werken met een systeem van belonen: de prijs van bouwgrond kan voor de woningcorporatie worden verlaagd, als die de prestatieafspraken nakomt.

4. De gemeente moet veel meer vanuit andere beleidsterreinen zoals zorg en welzijn naar het woonbeleid kijken. Hoe kunnen we dat voor mekaar krijgen?

- Er moet een goede mix zijn tussen huur- en koopwoningen, verschillende woonvormen en doelgroepen. Dat streven moet ook worden vastgelegd in de woonvisie.
- Om dit mogelijk te maken moet er duurzaam, levensloopbestendig worden gebouwd.
- Ook de locatie en de inrichting van de openbare ruimte zijn daarbij belangrijk.

5. Moet de actuele vluchtelingenproblematiek een plaats krijgen bij de woonvisie voor de nieuwe gemeente Meierijstad? Er komt een wetswijziging voor toewijzing van woningen aan statushouders. Dit betekent onder andere dat woningcorporaties geen voorrang meer hoeven te geven aan statushouders, maar gemeenten mogen daarvan afwijken. Het probleem is echter zo nijpend dat de gemeente gebruik moet maken van die afwijkingsmogelijkheid. Of niet?

- Uit de wet volgt een opdracht voor de gemeente om statushouders, maar ook andere nieuwe doelgroepen te huisvesten. Dat kan spanning opleveren met bestaande doelgroepen, die ook recht hebben op woningen. Die spanning zou de raad moeten vertalen in de woonvisie. Want nu zijn het vluchtelingen en statushouders die gehuisvest moeten worden, straks mensen die bijvoorbeeld eerst in een zorginstelling gehuisvest waren. Voor al deze doelgroepen moet er voldoende woonruimte voorhanden zijn, zodat er voldoende aanbod is. Er moet dus gebouwd worden naar huidige en verwachte behoefte. Het is daarvoor nodig dat de raad nadenkt over creatieve en flexibele oplossingen, zoals tijdelijke huisvesting. Als dat lukt, hoeven er ook geen lastige keuzes gemaakt te worden over afwijken al dan niet van voorrangsregels voor een bepaalde doelgroep.
- Overigens zou bij het vaststellen van de woonvisie wel een verbinding moeten worden gelegd naar andere beleidsterreinen (zoals zorg en welzijn), zodat integratie van nieuwe doelgroepen wordt bevorderd.