

Rekenkamerrapport

Woonbeleid - gevarieerde woningbouw en CPO
Raadsperiode 2018-2022

Deel 1 Bestuurlijk Rapport



RKC Koggenland

Voorwoord

Aanleiding en periode onderzoek

De Rekenkamercommissie (RKC) heeft mede op basis van overleggen in maart, april en mei 2021 met vertegenwoordigers van de vijf fracties van de raad besloten dit onderzoek naar de doeltreffendheid van beleid en uitvoering van het woonbeleid uit te voeren. Vanaf die periode zijn vele stukken onderzocht en interviews met de ambtelijke organisatie en portefeuillehouder geweest. Het onderzoek is afgesloten met een groepsoverleg met vertegenwoordigers van een viertal fracties.

Onderzoeksrapport in 2 delen

De Rekenkamercommissie heeft een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid – gevarieerde woningbouw en CPO in de gemeente Koggenland. Het onderzoeksrapport bestaat uit 2 delen:

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

Deel 1 ligt nu voor u.

Woord van dank

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

De Rekenkamercommissie

H.G. Wokke (voorzitter), J.P.B. Terhorst (extern lid), A. Kok (extern lid),
M.A.C. te Winkel (intern lid), K. van der Gaast (intern lid)

Inhoudsopgave

Bestuurlijke samenvatting	4
1 Bestuurlijke conclusies en aanbevelingen	5
1.1 Bestuurlijke aspecten onderzoek	5
1.2 Beantwoording centrale vraagstelling	5
1.3 Hoofdconclusies en hoofdaanbevelingen	7
1.4 Deelconclusies en concretisering aanbevelingen	8
2 Hoofdpijnen onderzoeksbevindingen	11
2.1 Aanpak onderzoek en beoordeling van bevindingen	11
2.2 Hoofdpijn: Beleid wonen en CPO	12
2.3 Hoofdpijn: Besluiten en projecten	14
2.4 Hoofdpijn: Uitvoering	15
2.5 Hoofdpijn: Rol van de raad	16
3 Bestuurlijke reactie en nawoord RKC	17
3.1 Bestuurlijke reactie B&W	17
3.2 Nawoord RKC	23
Bijlage 1 Overzicht doelen woonbeleid, woonvariatie en CPO	25

RKC Koggenland

Bestuurlijke samenvatting

Dit RKC onderzoek gaat over de doeltreffendheid, de rol van de raad en de gemaakte en politieke keuzen t.a.v. het woonbeleid. Het gemeentebestuur (raad en college) van Koggenland heeft, middels de kadervisie van 2020, gekozen voor ontwikkelrichting twee, waarbij er 60-110 woningen per jaar gebouwd worden voor de lokale en regionale bevolking. Er zijn hierbij concrete doelstellingen voor gevarieerde woningbouw benoemd. De realisering van deze doelstellingen, vastgesteld door de raad op 9 maart 2021, in de uitvoering is als volgt:

1. De kwantiteit van de te bouwen woningen wordt gehaald. Wel ligt het aantal huurwoningen van het Woonbedrijf met 809 woningen nog onder het streven van 850 woningen in 2033.
2. De doelstelling van variatie aan woningen wordt nagestreefd in de diverse bouwprojecten. Dit wordt wel gehaald voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) initiatieven, maar niet voor sociale huurwoningen. Er zijn nog onvoldoende gegevens over de verdeling in percentages van nieuwbouwwoningen voor starters, kleine koopwoningen en doorstroming.
3. Innovatie is structureel onderdeel van het woonbeleid, maar wordt niet structureel gecontroleerd.

Samengevat zijn de hoofdconclusies, die in zijn geheel zijn opgenomen in paragraaf 1.4:

- A) De doeltreffendheid is wel gerealiseerd ten aanzien van de kwantiteit aan nieuwbouwwoningen, maar niet/deels (zichtbaar) voor de variatie naar benoemde doelgroepen van deze woningen
- B) De raad heeft een sterke invulling aan zijn kaderstellende rol gegeven, maar zijn controlerende rol is door een tekort aan gerichte informatie niet adequaat ingevuld.
- C) In de praktijk lijkt er door het gemeentebestuur de komende jaren gestuurd te worden op een omvangrijk bouwprogramma, terwijl er beleidsmatig gekozen is voor een gematigd bouwprogramma. Het omvangrijke bouwprogramma past momenteel ook niet in de ruimte op regionaal/provinciaal niveau. Dit is verder met aantallen woningen beschreven op blz. 6 en blz. 8..

Samengevat zijn de aanbevelingen, die in zijn geheel zijn opgenomen in paragraaf 1.4:

- A) Verbeter de doeltreffendheid met name voor sociale huur, en schenk aandacht aan de monitoring van de doelen voor starters, senioren en doorstromers.
- B) Versterk de controlerende rol van de raad door betere en tijdige informatie over woningbehoefte, woningprogrammering en realisatie van doelstellingen.
- C) Bekrachtig of verander de politieke keuze voor ontwikkelrichting twee. Deze politieke keuze moet dan ook in de uitvoeringspraktijk gevolgd worden.

In dit bestuurlijk rapport zijn deze hoofdconclusies en hoofdaanbevelingen uitgewerkt en gerubriceerd naar de vier onderdelen van het RKC onderzoek: 1) beleid 2) besluiten en projecten 3) uitvoering en 4) rol van de raad. De RKC heeft het volgende oordeel gegeven aan deze onderdelen:

Tabel 2.1 Samenvatting van oordelen op normen onderzoek Woonbeleid en CPO

Onderdeel	Oordeel (in kleur) op norm			Toelichting op oordeel
	Voldoet	Voldoet deels	Voldoet niet	
1. Beleid	3X	1X		Per onderdeel zijn er vier normen opgesteld. Per norm is een oordeel gegeven: voldoet (groen), voldoet deels (oranje) of voldoet niet (rood). Er zijn beleidsdoelen, maatregelen voor CPO en een onderbouwde analyse. CPO heeft ten dele een relatie met de analyse.
2. Besluiten en projecten	2X	2X		Er is een duidelijk besluitvormingsproces en CPO draagt bij aan variatie. Er is ten dele sprake van variatie en spreiding over dorppskernen.
3. Uitvoering	1X	3X		De organisatie beïnvloedt gevarieerde woningbouw. Er is ten dele sprake van monitoring, zicht op (toekomstige) CPO en beïnvloeding van CPO.
4. Rol van de raad	2x	1X	1X	De raad heeft een actieve rol bij het beleid en bij de CPO plannen. Er is ten dele sprake van makkelijk te controleren doelen. De informatie aan de raad voldoet niet.

1 Bestuurlijke conclusies en aanbevelingen

1.1 Bestuurlijke aspecten onderzoek

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

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

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

1.2 Beantwoording centrale vraagstelling

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre is het woonbeleid van de gemeente Koggenland in de raadsperiode 2018-2022 doeltreffend (focus gevarieerde woningbouw en CPO) en in hoeverre heeft de raad hierbij invulling gegeven aan zijn rol?

Doeltreffendheid en ontwikkelrichting woonbeleid.

In het collegeprogramma 2018-2022 is de algemene doelstelling het realiseren van gevarieerde woningbouw vanuit de regionale kaders. In de kadervisie van 2020 heeft het gemeentebestuur gekozen voor ontwikkelrichting twee, waarbij er 60-110 woningen per jaar worden gebouwd en het gemeentebestuur specifieke doelstellingen voor gevarieerde woningbouw heeft benoemd.

De belangrijkste concrete doelen van de kadervisie stonden centraal in ons onderzoek en zijn als volgt:

- 1) De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar. Koggenland zet bij nieuwbouw in op een minimaal aandeel van 20% rijwoningen of kleine appartementen in de koop, 10% sociale huur, 10% collectief particulier opdrachtgeverschap en 60% doorstroming.
- 2) Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen geschikt laten zijn voor starters en senioren. Hierbij denken we aan een 'mix' van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals seniorenhof).
- 3) Innovatie structureel onderdeel laten zijn van woonbeleid, woningbouw en woningbeheer.

In bijlage 1 hebben we een compleet overzicht opgenomen met de onderzochte doelstellingen.

RKC Koggenland

Ad 1) Kwantiteit van woningen. In de jaren 2018-2020 zijn er tussen de 60-127 woningen per jaar gebouwd in lijn met de regionale woningbouwprogrammering. Dit was voor de vaststelling in 2021 van de kadervisie 2020. In 2021 is de verwachting op basis van de gemeentelijke evaluatie van het collegeprogramma dat 98 woningen worden opgeleverd. Het aantal huurwoningen van het woonbedrijf is 816 per 30 juli 2020 en 809 per 1 juli 2021. De ambitie is om te groeien naar 850 woningen in 2033. Verder zijn/worden de afgesproken sociale huurwoningen bij De Woonschakel gerealiseerd. Gelijktijdig zijn de wachttijden voor woningen in Koggenland hoger dan het streven van 2 à 3 jaar.

Ad 2) Variatie aan woningen. De variatie in woningen is per project gerealiseerd door in overeenkomsten van de gemeente met private ontwikkelaars daar afspraken over te maken. Echter op dit moment is er geen goede totaal monitoring om dit te vergelijken met de specifieke nieuwere doelstellingen van de kadervisie. Het is wel opvallend dat in zowel de harde als zachte woningbouwplannen er voorsnog slechts 4% aan sociale huur is opgenomen, terwijl de doelstelling 10% is. De ambtelijke organisatie heeft dit genuanceerd; "bij de harde plannen heeft dit te maken met de fasering; de sociale huur is al in eerdere fases gerealiseerd, of komt juist in een latere fase".¹ Niettemin blijft dit een aandachtspunt in de monitoring en in de planvorming. De doelstelling van 10% CPO is in de harde plannen wel met 24% gehaald.

Ad 3. Innovatie. Er is nog geen interne vastlegging of er bij elk project innovatie is en wordt toegepast. Uit onderzoek van de Rkc blijkt dat bij verschillende projecten is gekeken naar de innovatiemogelijkheden, waaronder de wijze van toepassen van regels (bij doorverkoop) en realiseren van bijzondere woonvormen (CPO en tiny houses).

Rol van de raad.

De raad heeft een centrale en uitgebreide rol gehad bij het opstellen van de kadervisie in 2020. De raad heeft echter tot nu toe weinig informatie gekregen (of gevraagd) om haar controlerende rol t.a.v. het woonbeleid in te vullen. De raad heeft daardoor haar controlerende rol voor woonbeleid niet adequaat ingevuld.

Politieke keuzes: regionaal afwegingskader, regionaal woonakkoord en kadervisie Koggenland.

Conform het regionale afwegingskader en het woonakkoord was er ruimte (het randtotaal) voor 900 woningen in Koggenland tot 2030, op basis van de provinciale prognose van 2019. Uit de woningprogrammering (van 16 maart 2021) blijkt dat er dan nog ruimte is voor 680 woningen. Aan de andere kant is er een veelheid aan harde (voor 319 woningen) en zachte (voor 1.426 woningen) plannen.

Bij de harde plannen is er besluitvorming geweest om de bouwplannen uit te gaan voeren. De zachte plannen hebben geen formele status, en zijn vooral om potentiële mogelijkheden in kaart te brengen. Dit betekent dat veel van de zachte (potentiële markt) plannen niet passen binnen de gegeven ruimte. Daarnaast past een groot deel van de zachte plannen ook niet bij ontwikkelrichting twee van de door de raad vastgestelde kadervisie. In de kadervisie heeft het gemeentebestuur niet gekozen voor ontwikkelrichting drie, waarbij de markt uitgenodigd wordt om met plannen te komen en er maximaal ruimte geboden wordt voor woningbouw.

De kadervisie is gebaseerd op de Verkenning wonen, die uitgaat van de provinciale prognose 2017-2040. Hierin is een additionele woningbehoefte van 1.400 woningen voor Koggenland opgenomen. De geactualiseerde woningprogrammering 2021 is gebaseerd op de provinciale prognose 2019- 2030 die uitgaat van een additionele woningbehoefte van 900 woningen voor de periode 2019-2030. In juli 2021 is er door de provincie een Masterplan wonen opgesteld waarin aangegeven is dat voor Westfriesland rond de 2.000 extra harde capaciteit aan woningen nodig is. Dit is niet verdeeld naar afzonderlijke gemeenten. De provincie wil in de regionale woonakkoorden meer gedetailleerde afspraken maken. Verder wordt in het najaar van 2021 een nieuwe provinciale prognose verwacht.

¹ Ambtelijk wederhoor, 30 september 2021



1.3 Hoofdconclusies en hoofdaanbevelingen

De hoofdconclusies, voor college en raad, zijn:

A) Doeltreffendheid. Het woonbeleid van Koggenland is doeltreffend geweest in de periode 2018-2020 op basis van de algemeen gestelde doelen in de oorspronkelijke structuurvisie 2009-2020. Van de concrete doelen van de kadervisie 2020 is de kwantiteit wel gerealiseerd voor deze periode. De doelstelling voor CPO (10%) is wel gerealiseerd, de doelstelling (10%) voor sociale huur is niet gerealiseerd. De doelstellingen voor aandeel kooprijwoningen (40%), doorstroming (60%) voor starters en senioren doelstelling (40%) zijn op dit moment in totaliteit nog niet meetbaar.

B) Rol van de raad. De raad heeft een sterke invulling gegeven aan haar kaderstellende rol. De raad is echter nog niet in positie gesteld, middels goede informatie en monitoring van doelstellingen, om zijn controlerende rol in te vullen. De raad heeft deze positie tot op dit moment ook nog niet gepakt.

C) Politieke keuze. Verder blijkt uit het onderzoek dat de gemeente toch op weg lijkt naar/ de intentie heeft om meer te (laten) bouwen dan wat passend is bij de in de kadervisie vastgestelde ontwikkelrichting twee. Want uit de woningprogrammering (16 maart 2021) blijkt dat er voor een totaal van 1.745 woningen aan (harde en zachte) plannen is, terwijl er nog ruimte is voor ca. 680 woningen tot en met 2030. Gelijktijdig wordt er door het college ook (regionaal) invloed uitgeoefend op de provincie om meer te bouwen dan de ruimte in het Woonakkoord. Dit Woonakkoord is juist gebaseerd op een uitgebreide en goede analyse van de woningbehoefte in 2019. Ook uit de diverse interviews en gesprekken (zie bijlage 1 RvB) blijkt de intentie om vooral nu veel te gaan bouwen, op basis van de gevoelde onvrede om woningen beschikbaar te krijgen voor de lokale bevolking.

De hoofdaanbevelingen, voor college en raad, zijn:

A) Doeltreffendheid. Monitor de doelstellingen van de kadervisie, met name de variatie naar doelgroepen is essentieel. Schenk aandacht aan de omvang van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, omdat dit doel niet (zichtbaar) gehaald is. Krijg snel zicht op de omvang van de woningen geschikt voor starters en senioren.

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

C) Politieke keuze. Bekrachtig of verander de vastgestelde ontwikkelrichting twee van de kadervisie uit 2020. Dit is een politieke keuze. Gebruik bij de keuze de komende prognose van de woningbouwbehoefte van de provincie of zorg voor een goed en gedegen eigen onderzoek. Bekrachtiging betekent gemiddeld 60-110 woningen per jaar te bouwen en daarmee grotendeels te blijven binnen het randtotaal van het woonakkoord. Verandering van de richting betekent dat meer woningen per jaar gebouwd worden en dit kan invloed hebben op het landelijk karakter. Als er meer zachte plannen tot uitvoering gebracht worden, is het dan van belang om bij de keuze tussen de (verschillende) zachte plannen uit te gaan van de doelstellingen in variatie voor doelgroepen met aandacht voor de lokale bevolking. Indien het gemeentebestuur meer woonruimte voor de lokale bevolking wil creëren, dan is het belangrijk de juridische mogelijkheden te onderzoeken, bijvoorbeeld door meer te bouwen middels CPO initiatieven.

Hierna zijn de deelconclusies en handvatten voor de concretisering van de aanbevelingen opgenomen gerubriceerd naar de verschillende vier onderdelen van het onderzoek: 1) het beleid, 2) de besluiten en

RKC Koggenland

projecten 3) de uitvoering en 4) de rol van de raad. In hoofdstuk 2 zijn per onderdeel de hoofdbevindingen opgenomen en wordt verder verwezen naar de betreffende paragraaf van het RvB.

1.4 Deelconclusies en concretisering aanbevelingen

Onderdeel 1: het beleid. Deelconclusie: er zijn meer bouwplannen dan nodig voor de ontwikkelrichting van de kadervisie, die gebaseerd is op een uitgebreide en goede behoefteanalyse uit 2019.

Momenteel en in het verleden was het totaal aan regionale en lokale plannen hoger dan de geprognosticeerde behoefte. Aan het woonbeleid ligt een uitgebreide analyse van de woonbehoefte ten grondslag, echter er zijn veel meer woningbouwplannen beschikbaar. Er wordt ook op gestuurd om deze tot ontwikkeling te brengen.

De afspraken in het Woonakkoord tussen de Westfriese gemeenten en de provincie zijn geen juridisch afdwingbare verplichtingen. Deze partijen hebben wel duidelijke bestuurlijke afspraken gemaakt. Partijen geven aan dat het Woonakkoord niet juridisch afdwingbaar is. Afgesproken is dat de regionale woningbouwprogrammering, inclusief randtotalen per gemeente, en het Afwegingskader 2019 toegepast zullen worden. Uit het Woonakkoord blijkt niet duidelijk wat dit juridisch en in de praktijk betekent als deze afspraken (en randtotalen) niet nagekomen worden.

De huidige harde plannen zijn bijna genoeg voor de ruimte in de geprognosticeerde woningbehoefte. Voor de huidige zachte plannen is slechts zeer beperkt ruimte. In maart 2021 waren er plannen voor 1.745 woningen: 319 harde plannen en 1.426 zachte plannen. De huidige woningbehoefte 2021-2025, afgeleid van het randtotaal, bedraagt 331 woningen.

In de programmabegrotingen van de gemeente zijn wel algemene, maar geen concrete doelstellingen of kengetallen opgenomen t.a.v. het woonbeleid. In de programmabegrotingen van het Woonbedrijf zijn wel de operationele doelstellingen opgenomen maar niet gerelateerd aan de kadervisie of aan wachttijden.

De handvatten voor de concretisering van de aanbevelingen voor het onderdeel beleid zijn:

- Krijg door zicht op de nieuwe aangekondigde prognose van de provincie (of middels een eigen woningbehoefte onderzoek), of en hoe de (harde en zachte) bouwplannen in lijn liggen met de prognose van de woningbehoefte, onderverdeeld in een aantal tijdvakken (bijvoorbeeld van 5 jaar).
- Beoordeel wat dit inzicht betekent voor het tempo van de woningprogrammering in Koggenland (en de ambtelijke capaciteit om plannen voor te bereiden).
- Onderzoek juridisch wat de consequenties zijn, indien de gemeente Koggenland geen invulling geeft aan de afspraken in het huidige Woonakkoord en meer bouwt dan het randtotaal.¹ Doe dit in ieder geval indien Koggenland kiest voor een andere ontwikkelrichting en ook vóór de totstandkoming van een nieuw Woonakkoord. Betrek hierbij de juridische status van de Omgevingsvisie NH 2050 en de Omgevingsverordening NH2020. Neem hierin mee de ontwikkeling van de Omgevingsverordening NH 2022, welke momenteel in voorbereiding is.²
- Ga een prioritering aanbrenge in de zachte plannen op basis van het effect van deze plannen op de realisering van de doelen uit de kadervisie.
- Neem in de programmabegrotingen concrete doelstellingen op in relatie tot de kadervisie en verbind hier ook indicatoren aan. Neem in de doelstellingen van het Woonbedrijf doelstellingen op in relatie tot de kadervisie en de wachttijden voor woningzoekenden.

¹ In het ambtelijk wederhoor is aangegeven dat de provincie geen keihard randtotaal hanteert en dat juridisch ook andere aspecten in de beoordeling van bouwplannen mee genomen worden.

² Zie https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordening_NH2022/Documenten/75_versie_concept_Omgevingsverordening_NH2022

Onderdeel 2: besluiten en projecten. Deelconclusie: de huidige woningprogrammering en de genomen besluiten leiden niet automatisch tot het realiseren van de doelstellingen uit de kadervisie.

De huidige woningprogrammering (16 maart 2021) zal er niet toe leiden dat in alle kernen in meer of mindere mate ruimte voor woningbouw wordt geboden. In de huidige harde en zachte plannen is woningbouw voorzien in de grote kernen met de grootste behoefte. Er is geen woningbouw voorzien in de kernen: Bobeldijk, Grosthuisen, Oudendijk, Rustenburg en Wogmeer. Dit deel van de doelstelling van de kadervisie zal met de huidige woningprogrammering niet gerealiseerd worden.

De besluitvorming over de CPO trajecten zal wel leiden tot de doelstelling dat 10% van de woningen middels CPO gerealiseerd wordt. Wel betreft dit CPO trajecten in de grote kernen.

In alle plannen is in totaal slecht 4% bestemd voor sociale huur. In de harde plannen is hiervoor 5% gereserveerd en in de zachte plannen is dit voorsnog ook 4%. Dit ligt beduidend lager dan de doelstelling van 10% sociale huur terwijl wachttijden hoger liggen dan het streven van 2 à 3 jaar.

De handvatten voor de concretisering van de aanbevelingen voor het aspect besluiten en projecten zijn:

- Bepaal en bespreek in hoeverre met name in deze kleinere kernen toch een bepaalde mate van woningbouw gewenst is. Pas hier zo mogelijk de woningprogrammering op aan.
- Onderzoek gericht of er in de overige kernen behoefte is aan CPO trajecten voor de eigen bevolking. Zie verder § 2.4.
- Besluit of het gewenst is om in de plannen meer ruimte te gaan bieden voor sociale woningbouw. Het alternatief is om de doelstelling aan te passen of deze niet te gaan realiseren.

Onderdeel 3: de uitvoering. Deelconclusie: de monitoring is nog niet aangepast aan het nieuwe beleid en de organisatie is deels zoekende in het gebruik van beïnvloedingsmogelijkheden in de uitvoering.

De monitoring van de huidige bouwplannen is nog niet in lijn gebracht met de nieuwe doelstellingen van de kadervisie. Er is geen zicht op de realisatie van de doelen voor doorstromingswoningen (60%) en geschikt voor starters/senioren (40%). De informatie in de woningprogrammering geeft geen inzicht in de variatie in woningen/doelgroepen zoals in de kadervisie is beschreven.

De gemeente is zoekende in de sturing op CPO initiatieven, terwijl er juist behoefte is om meer voor de eigen bevolking te doen. De gemeente heeft gelijktijdig de invulling hiervan geheel vrijgelaten. In de Verkenning wonen is aangegeven dat wettelijk totale afscherming niet toegestaan is. Wel is het mogelijk om uitsluitend bouwplannen toe te staan op initiatief van inwoners of uitsluitend lokaal te adverteren.

De gemeente beïnvloedt de woningbouwplannen op goede wijze met de belangrijkste instrumenten. De belangrijkste instrumenten zijn: plancapaciteit, bestemmingsplannen, grondexploitaties, afspraken met ontwikkelaars, het eigen Woningbedrijf en afspraken met De Woonschakel. Op details zijn er wellicht nog enkele aanvullende beïnvloedingsmogelijkheden.

Indien het gemeentebestuur kiest voor het aanpassen van de huidige ontwikkelrichting twee en kiest voor een hogere productie van woningen, is de omvang van de eigen grondposities hiervoor beperkt. Op dit moment is de visie van het gemeentelijk woningbedrijf om geen commerciële activiteiten uit te voeren, m.u.v. indien commerciële partijen niet aan de marktvraag kunnen voldoen.

Tot nu toe zijn per project uitgangspunten en verdelingen voor gevarieerde woningbouw opgenomen die per project zijn bepaald. Deze zijn logischerwijs nog niet gebaseerd op de nieuwe doelstellingen van de kadervisie.

De handvatten voor de concretisering van de aanbevelingen voor het aspect beleid zijn:

- *Pas de monitoring aan op de doelstellingen van de kadervisie.* De RKC heeft in het RvB als handvat een aantal tabellen gemaakt, die zijn samengevat in tabel 4.1.2 van het RvB. Betrek hierbij ook de monitoring van de prestatieafspraken met het Woonbedrijf en De Woonschakel.

RKC Koggenland

- *Indien het gemeentebestuur meer wil doen voor de eigen inwoners, krijg dan beter zicht op hun woningbehoefte en de wijze hoe deze in te vullen. Baseer dit op een gerichte analyse en meer dorpsgesprekken.* Onderzoek de juridische mogelijkheden in hoeverre CPO alleen voor eigen inwoners is in te zetten. Pas zo nodig de doelstelling van 10% aan en bevorder lokaal adverteren en ondersteun CPO initiatieven zeer actief. Neem in overeenkomsten met ontwikkelaars nadrukkelijk voorwaarden voor CPO op.
- *Ga na of er op details nog mogelijkheden kunnen zijn om de sturing te verbeteren.* Denk hierbij aan het opstellen van een doelgroepenverordening, het gebruik maken van erfpacht, tenderen bij kavelontwikkeling en regels voor beleggers. Zie hiervoor als handvat bijlage 16 RvB.
- *Bepaal na de genoemde keuze in hoeverre de huidige eigen grondposities bij kunnen dragen aan de hogere productie van woningen en hoe zich dit verhoudt tot in ieder geval de bepalingen in de Woningwet en de VPB wet.* Bepaal vervolgens wat dit betekent voor het actief grondbeleid van de gemeente en de benodigde ambtelijke capaciteit en investeringsmiddelen.
- *Baseer nieuwe afspraken met private ontwikkelaars op de nieuwe doelstellingen.* In de adviesrapportage zijn deze doelstellingen t.a.v. variatie in woningbouw benoemd. Zorg daarbij voor een goed totaal inzicht in de te realiseren variatie van alle lopende overeenkomsten

Onderdeel 4: de rol van de raad. Deelconclusie: de kaderstellende rol van de raad is door de kadervisie sterk. De doelstellingen zijn controleerbaar, echter deze controle is nog niet vormgegeven.

De kaderstellende rol van de raad is in de afgelopen jaren sterk geweest. De raad heeft zowel de formele vast te stellen besluiten genomen als een actieve inbreng gehad bij de kadervisie. De raad is verder ook goed betrokken geweest bij de besluitvorming van de verschillende bouwlocaties, waarbij ook verschillende moties en amendementen zijn ingediend en vastgesteld. De doelstellingen in de kadervisie zijn concreet en in de toekomst in beginsel controleerbaar. Echter deze controle is nog niet vormgegeven. De controlerende rol van de raad is beperkt. Deze is vooral gebaseerd op de jaarrekeningen, waarin wel diverse informatie is opgenomen, maar een totaal inzicht in relatie tot doelstellingen ontbreekt. Recent is in een evaluatie van het collegeprogramma in hoofdlijnen ingegaan op de realisatie van het woonbeleid. Recent is ook een regionale voortgangsrapportage van het Woonakkoord verstrekt maar deze geeft geen inzicht in de Koggenlandse situatie. Deze stukken zijn ultimo augustus 2021 nog niet in de raad besproken. Diverse raadsleden geven aan dat er in algemene zin geen actuele informatie is over de realisatie van doelstellingen, inzicht in de woningbehoefte, inzicht in de bouwtrajecten, spreiding van woonplannen over kernen en de informatie van De Woonschakel.

De handvatten voor de gemeentelijke organisatie voor de concretisering van de aanbevelingen voor het onderdeel rol van de raad zijn:

- Behoud de kracht van de kaderstellende rol. Het blijft daarbij belangrijk om de raad actueel en helder te informeren over prognoses van woningbehoefte t.o.v. de bouwprogrammering. Deze informatie staat namelijk aan de basis van de beeldvorming van en besluitvorming door de raad. De raad kan hiervoor ook zijn raadsinstrumenten gebruiken.
- Geef de controle op de doelstellingen van de kadervisie vorm. Confrontatie en realisatie van de doelstellingen in de jaarrekeningen moet daarbij centraal staan. Geef daarbij ook aandacht aan de controle in hoeverre in projecten aandacht geschonken is aan innovatie.
- Voorzie in de jaarrekeningen of op andere jaarlijkse wijze in de overige informatiebehoefte van de raad. Agendeer dit soort stukken ook ter bespreking en verstuur ze niet alleen ter kennisgeving. De raad heeft hierbij ook zelf een rol om stukken actief te agenderen.

2 Hoofdpijnen onderzoeksbevindingen

2.1 Aanpak onderzoek en beoordeling van bevindingen

In mei 2021 hebben we de opzet voor dit onderzoek gemaakt en naar de gemeenteraad gestuurd.¹ Het normenkader dat we samenvattend hanteren is in de volgende figuur weergegeven.

Figuur 1 RKC Model normenkader rekenkameronderzoek doeltreffendheid Woonbeleid.



De RKC heeft de onderdelen: Beleid, Besluiten en projecten, Uitvoering, en Rol van de gemeenteraad bij het woonbeleid, onderzocht. Dit onderzoek is vooral gericht op de lokale situatie, maar kan niet los gezien worden van de regionale situatie en het beleid in Westfriesland. Per onderdeel zijn deelvragen geformuleerd en die worden in dit bestuurlijk rapport samenvattend beantwoordt.

We verwijzen verder naar het uitgewerkt normenkader (tabel 1.1 van het RvB).

Het normenkader is gebruikt bij de beoordeling van de bevindingen. De RKC is per norm tot een oordeel gekomen op basis van de in tabel 1.2 weergegeven beoordelingscriteria:

Tabel 2.1 Beoordelingscriteria scores jaren 2018-2021

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

We hebben in het onderzoek vooral gekeken naar de ontwikkeling in de huidige raadsperiode 2018 t/m 2022. Het onderzoek is gebaseerd op bevindingen tot en met 6 september 2021. In dit hoofdstuk 2 van deze Bestuurlijke Nota zijn de oordelen in de volgende paragrafen per onderdeel opgenomen.

Deze oordelen zijn gebaseerd op de onderzoeksbevindingen, zoals per hoofdstuk/onderdeel zijn uitgewerkt in het RvB. Deze oordelen hebben vervolgens geleid tot de conclusies en aanbevelingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 1 van deze Bestuurlijke Nota.

¹ Raadsbrief 21 21 00, 26 mei 2021 en <https://www.koggenland.nl/bestuur-en-organisatie/publicaties-van-de-rekenkamercommissie-44474/>.

RKC Koggenland

2.2 Hoofdlijn: Beleid wonen en CPO

Tabel 2.2.1 Onderdeel Beleid: onderzoeksvragen en oordeel op deelnormen

	Deelvraag	Oordeel (in kleur) op norm	Zie § RvB
Beleid	1 Hoe ziet het woonbeleid van de gemeente Koggenland er uit, zowel in het algemeen als specifiek met betrekking tot CPO?	a) Er zijn heldere doelen geformuleerd voor gevarieerde woningbouw.	2.1
		b) Er zijn concrete maatregelen geformuleerd om gevarieerde woningbouw en CPO mogelijk te maken.	2.2
	2. Ligt aan dit woonbeleid een analyse ten grondslag?	a) Aan het woonbeleid ligt een onderbouwde analyse (demografie/doelgroep en de situatie in de gemeenten/regio) ten grondslag.	2.3
		b) Er zijn heldere voorwaarden voor CPO die een relatie hebben met de genoemde analyse.	2.4

1. Woonbeleid

In de periode 2017-2020 waren de regionale Woonvisie Westfriesland 2017 en het Regionaal Actieprogramma (RAP) 2017-2021 van toepassing. Hierin zijn vele speerpunten opgenomen o.a. over bestaande voorraad, nieuwbouw, vitale kernen en is er aandacht voor doelgroepen. Hierin stond een woningbehoefte voor Koggenland van 1.000 extra woningen tot 2030.

De Westfriesse gemeenten hebben met de provincie eind 2020 het Woonakkoord 2020-2025 opgesteld, waarin de bestuurlijke intenties zijn opgenomen. Hierin staan de gezamenlijke bouwopgave en de samenwerkingsafspraken om de opgave in te vullen. Centraal hierin staan de regionale woningbouwprogrammering en het Afwegingskader 2019. De doelstelling van dit Woonakkoord is o.a. het minimaal opleveren van 900 woningen per jaar voor de periode 2019-2030. Middels het Afwegingskader is er een inspanningsverplichting om gevarieerde woningbouw te realiseren.

Het gemeentelijk woonbeleid heeft een ontwikkeling doorgemaakt. In de structuurvisie 2009-2020 was opgenomen dat de gemeente niet streeft naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Er waren ook geen grootschalige uitbreidingslocaties aangewezen. Naar aanleiding van een raadsopdracht uit 2019 is de kadervisie in 2020 opgesteld. In de kadervisie heeft het gemeentebestuur gekozen voor bouwen voor lokale behoefte en toestroom vanuit omliggende gemeenten (ontwikkelrichting twee) waarbij er 60-110 woningen per jaar worden gebouwd. In de kadervisie is niet gekozen voor:

- Ontwikkelrichting 1. Het inzetten op een landelijk Koggenland en woningbouw afstemmen op de natuurlijke groei van de Koggenlandse bevolking met een maximum van 10 woningen per jaar.
- Ontwikkelrichting 3. Er wordt maximale ruimte gegeven voor woningbouw, ook buiten de bestaande kernen.

In de kadervisie zijn zeer concrete doelstellingen met aantallen en percentages voor gevarieerde woningbouw opgesteld. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de doelstellingen. Ook middels het woningbedrijf is er een concrete doelstelling om te groeien naar 850 woningen in 2033 waarbij verschillende doelgroepen zijn onderscheiden. Met De Woonschakel worden door de gemeente jaarlijkse concrete prestatieafspraken gemaakt, gebaseerd op vierjaarlijkse kaderafspraken.

In de kadervisie is een doelstelling opgenomen om 10% van de woningen middels CPO te realiseren, maar er zijn verder geen richtlijnen voor CPO in het beleid opgenomen, zoals te beogen variatie in doelgroepen/woningtypen. De gemeente laat dit over aan het initiatief van inwoners.

In een bijlage van de kadervisie (zie bijlage 4 RvB) zijn concrete maatregelen opgenomen waarbij doelstellingen zijn vertaald in acties. Hierbij is ook aandacht aan CPO gegeven. Het woningbouwprogramma voor Koggenland, als onderdeel van het regionale woningbouwprogramma, geeft daarbij de ontwikkeling van bouwplannen aan. In verschillende plannen is ervaring opgedaan om CPO mogelijk te maken.

2. Analyse woonbeleid

In de regionale Woonvisie 2017 was de additionele woningbehoefte tot 2030 een totaal van 8.400 woningen voor heel Westfriesland. De huidige regionale ambitie is het bouwen van 16.000 woningen terwijl de additionele woningbehoefte 7.340 woningen is voor de periode 2019-2030.

De Koggenlandse kadervisie 2020 (en ook de portefeuillestrategie van het Woningbedrijf) is gebaseerd op een uitgebreide analyse van de lokale woningmarkt: de Verkenning wonen (opgesteld door Atrivé in 2019). Dit is een uitgebreid onderzoek geweest op basis van gegevens tot en met 2018 zoals demografische trends, analyse van woonkernen, actieve woningzoekende en kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften. De Verkenning wonen maakt gebruik van de provinciale prognose 2017-2040. De geprognosticeerde woningbehoefte 2017-2040 voor de gemeente Koggenland was 1.000 additionele woningen tot 2030 (en 1.400 tot 2040). Het woningbouwprogramma liep toen, conform Atrivé, in de pas met deze geraamde woningbehoefte. Dit betrof gemiddeld 60 woningen per jaar tot 2040. In de kadervisie is dit versneld naar 110 woningen per jaar in de eerste 10 jaar (2019-2029).

Het regionale Woonakkoord 2020 is gebaseerd op de provinciale Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040. Ook deze prognose is gebaseerd op een uitgebreide analyse (zie bijlage 14 RvB). Hierin is de woningbehoefte van Koggenland bepaald op 10.100 woningen leidend tot 900 extra woningen voor 2019-2030. Dit aantal wordt het randtotaal van de gemeente Koggenland genoemd. In het afwegingskader is als basisvereiste opgenomen dat de gemeenten binnen hun randtotaal blijven bij woningbouwplannen.

De woningbouwplannen worden per gemeente bijgehouden. Per 16 maart 2021 waren er woningbouwplannen in Koggenland voor 1.745 woningen. Op dat moment was er nog ruimte in het randtotaal voor 681 woningen (900 woningen minus 219 gebouwd in 2019 en 2020). De planning is dat er 687 woningen gebouwd worden tot en met 2024. Na 2024 is er dus, op basis van het huidige randtotaal, geen ruimte meer voor nieuw te bouwen woningen. Uit ambtelijke toelichting blijkt dat de provincie dit contingent niet keihard hanteert, al is het zeker lastiger om nut en noodzaak van bouwplannen aan te tonen. Eind 2021 wordt door de provincie een nieuw bevolkingsprognose onderzoek gepubliceerd. In de volgende tabel zijn de belangrijkste getallen uit de verschillende prognoses opgenomen en naast elkaar gezet.

Tabel 2.2.2 Ontwikkeling woningbehoefte en woningbouwprogramma Koggenland

Situatie Koggenland		Provinciale prognose met tijdvak		
Periode	Stand 2018	2017-2040	2019-2040	2021-2040
Bevolking	22.500	24.000 in 2040	23.500 in 2040	Nog niet bekend
Aantal huishoudens	9.300	10.700 in 2040	10.500 in 2040	Nog niet bekend
Woningbehoefte		10.200 in 2030	10.100 tot 2030	Nog niet bekend
Additionele woningbehoefte in te bouwen woningen		1.000 tot 2030 1.400 tot 2040	900 tot 2030	Nog niet bekend
Gemiddeld per jaar		60	90	Nader bepalen
Woningbouwprogramma		1.782 tot 2050	1.745 tot 2030	Nader bepalen
Piek in periode 2019-2029		1.108 = 110 per jaar	687 woningen 2021-2024	Nader bepalen

De analyse t.a.v. CPO is in de Verkenning wonen van Atrivé beperkt geweest tot vooral gesprekken met betrokkenen vanuit de Doeteams voor CPO in Zuidermeer en Obdam. Atrivé heeft in haar analyse aangegeven dat CPO een maatregel is om woningen beschikbaar te stellen voor eigen inwoners. In ontwikkelrichting twee is opgenomen dat woonconcepten voor zorg en/of ouderen en/of CPO actief in het bouwprogramma gefaciliteerd worden. Daarbij geeft Atrivé aan dat er in iedere woonwijk ruimte moet zijn voor aantrekkelijke woonconcepten voor senioren bij voorkeur te realiseren op basis van CPO.

RKC Koggenland

2.3 Hoofdlijn: Besluiten en projecten

Tabel 2.3 Onderdeel Besluiten en projecten: onderzoeksvragen en oordeel op deelnormen

	Deelvraag	Oordeel (in kleur) op norm	Zie § RvB
Besluiten en projecten	3. Welke besluiten heeft het college/de raad genomen om doelen van woonbeleid te stimuleren?	a) Er is een duidelijk afgesproken besluitvormingsproces (inclusief voldoen aan kaders) voor het starten van woningbouwprojecten	3.1
		b) Besluitvorming over CPO woningbouwprojecten houdt rekening met spreiding over dorpskernen	3.2
	4. Over welke projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden?	a) Er is sprake van variantie in en tussen woningbouwprojecten.	3.3
		b) CPO projecten dragen gezamenlijk bij aan het doel van gevarieerde woningbouw	3.4

3. Besluitvorming

Het regionaal en lokaal besluitvormingsproces zijn met elkaar verweven, omdat bouwplannen door gemeenten getoetst worden aan het afgesproken Afwegingskader 2019. Hierin zijn minimumvereisten opgenomen, waarbij centraal staat dat gemeenten binnen hun eigen randtotaal blijven. Daarnaast zijn door de gemeenten ambities geformuleerd die ook betrekking hebben op de diversiteit van woningaanbod, waarvoor gemeenten zich zullen inspannen. De woningbouwplannen van gemeenten (Woningprogrammering Westfriesland), inclusief die van Koggenland, worden hieraan getoetst en besproken in het bestuurlijk overleg VVRE. In augustus 2021 is aangekondigd dat er een geactualiseerd afwegingskader komt met meer nadruk op de kwantitatieve afweging en objectivering van ambities. Lokaal kiest de gemeente, conform de kadervisie, per bouwplan/locatie de meest passende invulling voor de woningverdeling naar doelgroepen. Op basis van deze uitgangspunten worden overeenkomsten met ontwikkelaars gesloten. Alleen als er sprake is van een bestemmingsplan kan een bouwplan hard gemaakt worden, d.w.z. er kunnen daadwerkelijk besluiten genomen worden om plannen in ontwikkeling te brengen door bouwgronden te ontwikkelen (hetzij eigen gronden hetzij gronden van ontwikkelaars). Bestemmingsplannen en grondexploitaties worden vastgesteld door de raad. Het aangaan van overeenkomsten met ontwikkelaars gebeurt door het college (collegebevoegdheid).

De RKC heeft op basis van de harde en zachte bouwplannen afgeleid wat het resultaat is voor de spreiding over de dorpskernen. Hieruit bleek dat er voor 5 kernen geen bouwplannen zijn. De bouwplannen concentreren zich in Avenhorn, De Goorn, Obdam en Ursem met ieder meer dan 100 te bouwen woningen. Er zijn ultimo juni 2021 vier CPO trajecten in Ursem, Obdam, Spierdijk en Zuidermeer voor in totaal 75 te bouwen woningen. Er is dus spreiding maar niet over alle 14 kernen. In de praktijk worden CPO initiatieven gefaciliteerd, maar deze zijn niet in alle kernen van de grond gekomen. Uit onderzoek blijkt dat de gemeente nog zoekende is hoe te sturen met CPO voor eigen inwoners.

4. Projecten

In het totaal van alle harde en zachte plannen is een spreiding te zien tussen:

- appartementen (3%) en grondgebonden woningen (32%). Voor 65% is dat nog niet bekend.
- sociale huur (4%), vrije sector huur (1%) en koop (48%). Voor 47% is dat nog niet bekend.

Deze indeling sluit nog niet aan met de indeling van de kadervisie: 20% koop rijwoningen/appartementen, 10% sociale huur, 10% CPO, en 60% doorstroom. Verder valt op dat er nu maar voor 4% sociale huurwoningen gerealiseerd zou worden (doel 10%). Ambtelijk is aangegeven dat dit voor de harde plannen komt door de fasering; de sociale huur is al in eerdere fases gerealiseerd, of komt juist in een latere fase. Met de zachte plannen die nog gerealiseerd kunnen worden is hier nog maar beperkt in te sturen in het huidige nog beschikbare randtotaal. De CPO trajecten dragen bij aan de variatie, er zijn woningen voor koopstarters, doorstromers en senioren.

2.4 Hoofdlijn: Uitvoering

Tabel 2.4. Onderdeel uitvoering: onderzoeksvragen en oordeel op deelnormen

	Deelvraag	Oordeel (in kleur) op norm	Zie § RvB
Uitvoering	5. Op welke manier is de uitvoering van de doelstelling van een gevarieerde woningvoorraad geborgd in de gemeente?	a) De organisatie monitort de doelstellingen van gevarieerde woningbouw.	4.1
		b) De organisatie heeft goed zicht op alle lopende en te verwachten CPO's	4.2
	6. Op welke manier stuurt en beïnvloedt de gemeente de doelstelling van gevarieerde woningbouw?	a) De organisatie heeft en gebruikt mogelijkheden om plannen te beïnvloeden vanuit het oogpunt van gevarieerde woningbouw.	4.3
		b) De organisatie heeft en gebruikt mogelijkheden om CPO initiatieven te beïnvloeden vanuit het oogpunt van gevarieerde woningbouw	4.4

5. Uitvoering

Atrivé had in 2019 een aantal mogelijkheden genoemd om vraaggestuurd te monitoren en te sturen. Deze mogelijkheden (woningbehoefteonderzoeken, monitoren Woonmatchsysteem, contact met Doe teams, gemeenteraad betrekken bij uitgangspunten) zijn wel ingevuld t.a.v. behoefteonderzoeken en het betrekken van de raad, maar minder voor de monitoring van wachttijden sociale woningmarkt of gesprekken met Doe teams. De ambtelijke organisatie vindt dat een brede discussie over toekomstige woningbouw in een dorpskern beter via andere wegen (bijvoorbeeld dorpsgesprekken) kan worden gevoerd dan via de Doe-teams. De RKC kan de ambtelijke organisatie hierin volgen. Momenteel wordt er per bouwplan besloten over de variatie naar doelgroepen. Er is geen monitoring/ totaaloverzicht van de variatie in bouwplannen naar doelgroepen conform de doelstellingen van de kadervisie. Omdat deze monitoring er nog niet is en de monitoring van het Woonmatchsysteem beperkt is geeft de RKC het oordeel oranje.

De ambtelijk organisatie heeft goed zicht op de huidige CPO trajecten en de daarbij behorende voorwaarden. Echter uit interviews blijkt dat de ambtelijke organisatie nog zoekende is om meer bekendheid te geven aan de mogelijkheden van CPO trajecten. De vraag is dan ook of de (ambtelijke) organisatie goed zicht heeft op (latente) behoeften aan toekomstige CPO trajecten.

6. Sturen en beïnvloeding

In het RvB zijn de mogelijkheden om te sturen op gevarieerde woningbouw in kaart gebracht. Naast het politieke vraagstuk om de provincie te beïnvloeden t.a.v. de kwantiteit aan woningen (plancapaciteit afstemmen op prognose woningbehoefte), stuurt het gemeentebestuur op gevarieerde woningbouw. Enerzijds middels het eigen Woningbedrijf en de afspraken met De Woonschakel gericht op sociale huur. We merken hierbij wel op dat wachttijden voor sociale huur in Koggenland (en andere Westfriese gemeenten) hoger liggen dan de streefwaarde om binnen 2 à 3 jaar een huurwoning te kunnen betrekken. Anderzijds door het ontwikkelen van grondexploitaties en het in overeenkomsten met ontwikkelaars opnemen van variatie in woningaanbod.

De mogelijkheden om CPO initiatieven van bewonersgroepen of van de gemeente zelf te beïnvloeden worden door de ambtelijke organisatie wel onderkend maar nog niet volledig benut. De gemeente wil meer ruimte bieden aan CPO initiatieven in bouwplannen, maar is nog niet heel actief aan het werven. Ook gesprekken met dorpsraden hebben nog niet plaatsgevonden. Ook is er bekendheid met de ondersteuning van het Ministerie van BZK, al is er nog geen gebruik van gemaakt omdat er nog geen knelpunten waren.

RKC Koggenland

2.5 Hoofdlijn: Rol van de raad

Tabel 2.5. Onderdeel rol van de raad: onderzoeksvragen en oordeel op deelnormen

	Deelvraag	Oordeel (op kleur) op norm	Zie § RvB
Rol van de raad	7. Welke rol speelt de gemeenteraad in het streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma?	a) De raad heeft een actieve rol bij het woonbeleid.	5.1
		b) De raad is (heeft een rol) betrokken bij CPO plannen	5.2
	8. In hoeverre is de raad daarbij door het college geïnformeerd?	a) De raad heeft concrete controleerbare kaders aan het woon- en CPO beleid gesteld.	5.3
		b) De informatie aan de raad is toereikend om de doelen van beleid te kunnen controleren	5.4

7. Rol van de raad

De raad heeft een (zeer) actieve rol gehad bij het woonbeleid. Naast de formele kant dat de raad beleidsstukken moet vaststellen (bestemmingsplannen, grondexploitaties, regionale woonvisie, kadervisie Koggenland, visie en portefeuilleplan Woningbedrijf) heeft zij ook een grote rol gehad bij de totstandkoming van de kadervisie. Door het geven van een gerichte raadsopdracht in 2019 is de kadervisie in 2020 tot stand gekomen. Daarbij is er ook een werksessie in september 2020 met de raad geweest over de kadervisie. Hierdoor zijn de ambities en doelstellingen aangescherpt en geconcretiseerd.

Verder heeft de raad in diverse raadsvergaderingen ook besluiten genomen of moties en amendementen ingediend t.a.v. het woonbeleid of specifieke woningbouwprojecten.

De raad heeft in de kadervisie vastgesteld dat 10% van de woningbouw middels CPO gerealiseerd moet worden en in de kadervisie zijn ook acties hiervoor opgenomen. De raad heeft net als bij het woonbeleid een cruciale rol bij de diverse bestemmingsplannen en grondexploitaties. Verzoeken voor CPO initiatieven komen binnen bij het college, die de raad hier over informeert. Het college besluit verder over de invulling van CPO.

8. Informatie aan de raad

De raad heeft in de kadervisie (vastgesteld 9 maart 2021) weliswaar concrete doelstellingen neergelegd voor de variatie in nieuwbouwwoningen, echter dit is niet eenvoudig controleerbaar. Dit komt omdat de verdeling over doelgroepen in de kadervisie niet is vertaald naar deze doelgroepen in de woningbouwprogrammering. Ook is in de kadervisie niet duidelijk gemaakt welke bijdragen aan deze concrete doelstellingen geleverd moeten worden middels de diverse bouwplannen of via het eigen woningbedrijf of via prestatieafspraken met De Woonschakel. Verder is de doelstelling dat bij elk woonproject onderzocht wordt of innovatie kan bijdragen aan de visie en ambities van de kadervisie niet gecontroleerd. Intern wordt er geen vastlegging gemaakt of dit onderzoek ook bij elk project plaatsvindt.

De controle op het woonbeleid is vooral vormgegeven door de informatie in de jaarrekeningen. De jaarrekeningen gaan vaak over welke beleidsstukken zijn opgesteld, maar geven beperkte informatie over de gehaalde doelstellingen van het woonbeleid. Er is bijvoorbeeld geen totaaloverzicht over het totaal van woningen van alle bouwprojecten (en verdeeld naar categorieën woontypen/doelgroepen). Alhoewel in de evaluatie van het collegeprogramma het totaal van gerealiseerde woningen wel genoemd is, is dit verder niet gespecificeerd (naar bouwplannen, kern, variatie in woningtypen, realisatie door woonbedrijf of private ontwikkelaar). De voortgangsrapportage over het Woonakkoord bevat algemene informatie op regionaal niveau, maar geen informatie over Koggenland. Tot slot blijkt uit de toeverleg met de raadsleden op 6 september 2021 dat zij geen informatie hebben over realisatie van doelstellingen en geen goed inzicht hebben in de woningbehoefte, het aantal bouwprojecten en de afstemming met De Woonschakel.

3 Bestuurlijke reactie en nawoord RKC

3.1 Bestuurlijke reactie B&W

Rekenkamercommissie Koggenland

DATUM 16/11/2021
UW BRIEF VAN 14/10/2021
ONDERWERP Onderzoek rekenkamercommissie woonbeleid
DOCUMENTNUMMER U21.012518
ZAAKNUMMER ZK21001993

Geachte leden van de Rekenkamercommissie Koggenland,

Afgelopen periode is op een prettige en constructieve wijze samengewerkt tussen de leden van de Rekenkamercommissie en onze medewerkers. Op 14 oktober 2021 heeft u het conceptrapport 'Woonbeleid – gevarieerde woningbouw en CPO' toegezonden met aan ons het verzoek om hier op te reageren. Van deze gelegenheid maken wij graag gebruik.

De hoofdconclusies en hoofdaanbevelingen die in het rapport naar voren komen zijn:

Hoofdconclusies:

- A. De doeltreffendheid is wel gerealiseerd ten aanzien van de kwantiteit aan nieuwbouwwoningen, maar niet/deels (zichtbaar) voor de variatie naar benoemde doelgroepen van deze woningen
- B. De raad heeft een sterke invulling aan zijn kaderstellende rol gegeven, maar zijn controlerende rol is door een tekort aan gerichte informatie niet adequaat ingevuld
- C. In de praktijk lijkt er door het gemeentebestuur (raad en college) de komende jaren gestuurd te worden op een omvangrijk bouwprogramma, terwijl er beleidsmatig gekozen is voor een gematigd bouwprogramma. Het omvangrijke bouwprogramma past momenteel ook niet in de ruimte op regionaal/provinciaal niveau.

Hoofdaanbevelingen:

- A. Verbeter de doeltreffendheid met name voor sociale huur, en schenk aandacht aan de monitoring van de doelen voor starters, senioren en doorstromers.
- B. Versterk de controlerende rol van de raad door betere en tijdige informatie over woningbehoefte, woningprogrammering en realisatie van doelstellingen.
- C. Bekrachtig of verander de politieke keuze voor ontwikkelrichting twee. Deze politieke keuze moet dan ook in de uitvoeringspraktijk gevolgd worden

RKC Koggenland

Bestuurlijke reactie:

Het is goed te constateren dat de kwantitatieve doelstellingen worden gehaald. En dat de raad sterke invulling geeft aan zijn kaderstellende rol. Dat gebeurt niet alleen via het vaststellen van beleid zoals in de Kadervisie, maar ook bij de besluitvorming per project over de grondexploitatie, samenwerkingsovereenkomsten met ontwikkelaars en het bestemmingsplan.

In de praktijk zien we de diversiteit in woningbouw ook gerealiseerd worden, maar u mist gerichte informatie hierover aan de raad. Deels gebeurt dit nu via de planning- en controlcyclus (begroting en jaarrekening), vooral gericht op de financiële aspecten. Wij willen de raad aanbieden eens per jaar een informatie-avond te organiseren om de raad meer uitgebreid te informeren, toegespitst op de doelstellingen van beleid.

U geeft specifiek aandacht aan de doelen op het gebied van sociale huur. Vanwege de fasering binnen projecten geeft een weergave op jaarbasis zoals in uw rapportage een onvolledig beeld. Voor de volledigheid nemen wij hieronder de cijfers op van de nu lopende gemeentelijke bouwplannen.

Nieuwbouwplan	totaal aantal woningen	totaal aantal huurwoningen	percentage huurwoningen
Buitenplaats de Burgh	297	36	12%
Lijsbeth Tijs	106	21	20%
De Tuinen	173	20	12%
Hofland II	51	14	27%

Terecht constateert u tot slot dat sprake is van een omvangrijk bouwprogramma de komende jaren. Dit heeft deels te maken met gemeentelijke besluiten (zoals het versnellen van plan Dubbelspoor) maar ook met particuliere initiatieven. U geeft aan dat dit niet past in de ruimte op regionaal en provinciaal niveau en niet in overeenstemming lijkt met de Kadervisie Koggenland waarin is gekozen voor een 'gematigd bouwprogramma'.

In dezelfde Kadervisie is de ambitie opgenomen om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Wij zien in de verhitte woningmarkt en de vraag van buiten onze gemeente de noodzaak om meer woningen te bouwen dan eerder ingeschat, om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze eigen behoefte. Dit betekent nog steeds een gematigd bouwprogramma, maar wel met hogere aantallen dan eerder aangenomen. In 2023 willen we de Kadervisie uitbouwen tot een volledige Omgevingsvisie. Wij willen voorstellen de actuele ontwikkelingen dan door te vertalen in het meerjarig ruimtelijk beleid.

In de tussentijd blijven we met de regio en de provincie in overleg om afstemming te bereiken over de nut en noodzaak van woningbouwplannen. Hierbij is de nieuwe

provinciale bevolkingsprognose 2021-2040 van belang (nog niet gepubliceerd) maar ook het onderzoek dat in regionale samenwerking dit jaar wordt uitgevoerd naar de woningvraag vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Deze hoofdconclusie en –aanbeveling heeft u vervolgens gespecificeerd in vier deelconclusies en bijbehorende aanbevelingen. Deze luiden als volgt.

Deelconclusies:

1. er zijn meer bouwplannen dan nodig voor de ontwikkelrichting van de kadervisie, die gebaseerd is op een uitgebreide en goede behoefteanalyse uit 2019

Aanbevelingen:

- a. Krijg door zicht op de nieuwe aangekondigde prognose van de provincie (of middels een eigen woningbehoefte onderzoek), of en hoe de (harde en zachte) bouwplannen in lijn liggen met de prognose van de woningbehoefte, onderverdeeld in een aantal tijdvakken (bijvoorbeeld van 5 jaar).
- b. Beoordeel wat dit inzicht betekent voor het tempo van de woningprogrammering in Koggenland (en de ambtelijke capaciteit om plannen voor te bereiden).
- c. Onderzoek juridisch wat de consequenties zijn, indien de gemeente Koggenland geen invulling geeft aan de afspraken in het huidige Woonakkoord en meer bouwt dan het randtotaal. Doe dit in ieder geval indien Koggenland kiest voor een andere ontwikkelrichting en ook vóór de totstandkoming van een nieuw Woonakkoord. Betrek hierbij de juridische status van de Omgevingsvisie NH 2050 en de Omgevingsverordening NH2020. Neem hierin mee de ontwikkeling van de Omgevingsverordening NH 2022, welke momenteel in voorbereiding is.
- d. Ga een prioritering aanbrengen in de zachte plannen op basis van het effect van deze plannen op de realisering van de doelen uit de kadervisie.
- e. Neem in de programmabegrotingen concrete doelstellingen op in relatie tot de kadervisie en verbind hier ook indicatoren aan. Neem in de doelstellingen van het Woonbedrijf doelstellingen op in relatie tot de kadervisie en de wachttijden voor woningzoekenden.

Bestuurlijke reactie:

De provinciale bevolkingsprognose wordt naar verwachting eind dit jaar gepubliceerd. Daarnaast doen we regionaal onderzoek naar de woningvraag vanuit de MRA en wordt in 2023 het brede woningbehoefteonderzoek van 2018 geactualiseerd. De resultaten van deze onderzoeken betrekken we bij de woningbouwplanning en de onderbouwing van woningbouwprojecten.

Deze onderbouwing is ook nodig voor regionale afstemming en provinciale goedkeuring. In die zin is het niet mogelijk 'meer te bouwen dan afgesproken in het Woonakkoord' omdat in dat geval de provincie een bouwplan tegenhoudt. Wij volgen het proces van de nieuwe Omgevingsverordening NH 2022 en reageren hier zo nodig op door een zienswijze in te brengen. Ook op de Omgevingsverordening 2020 hebben wij gereageerd.

Zachte plannen beoordelen we niet alleen aan de hand van de algemene doelen uit de kadervisie maar ook op de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zelf. Op de lijst van zachte

RKC Koggenland

plannen komen uitsluitend projecten waarvan we de meerwaarde zien. Wij zien daarom geen aanleiding om hierin een verdere prioritering aan te brengen. Wel houden we in het tempo en volgorde van gemeentelijke projecten rekening met aanbod en spreiding over de kernen.

Zoals eerder genoemd, nemen wij uw advies over om de raad uitgebreider te informeren en meer toegespitst op de doelstellingen in de Kadervisie.

2. de huidige woningprogrammering en de genomen besluiten leiden niet automatisch tot het realiseren van de doelstellingen uit de kadervisie

Aanbevelingen:

- a. Bepaal en bespreek in hoeverre met name in deze kleinere kernen toch een bepaalde mate van woningbouw gewenst is. Pas hier zo mogelijk de woningprogrammering op aan.
- b. Onderzoek gericht of er in de overige kernen behoefte is aan CPO trajecten voor de eigen bevolking. Zie verder § 2.4
- c. Besluit of het gewenst is om in de plannen meer ruimte te gaan bieden voor sociale woningbouw. Het alternatief is om de doelstelling aan te passen of deze niet te gaan realiseren.

Bestuurlijke reactie:

In de Kadervisie is het volgende opgenomen: "De grootste woningbehoefte en 'druk van buitenaf' ligt bij de grote kernen Obdam en Avenhorn/De Goorn. Een bescheiden behoefte is er in de kernen Hensbroek, Spierdijk, Ursem, Berkhout en Zuidermeer. In de kleine kernen is er incidenteel en kleinschalig behoefte aan woningbouw." Hier sluit de woningprogrammering op aan. Daarnaast zijn er ook in de kleinste kernen mogelijkheden om bedrijfsgebouwen om te zetten naar woningbouw en ontwikkelen we beleid (via het Omgevingsplan) om woningsplitsing te bevorderen.

De afgelopen jaren hebben we ervaring opgedaan met succesvolle CPO projecten en op dit moment lopen er meerdere initiatieven in meerdere kernen. Wij zien hier de meerwaarde van in vanwege de grote betrokkenheid van – meestal lokale – initiatiefnemers. Wel vragen CPO projecten veel inzet van de initiatiefnemers zelf, waardoor er niet altijd animo voor is. Onze inzet (informeren en faciliteren) blijven wij - voor alle kernen – voortzetten.

Het woningbouwbeleid is erop gericht een divers woningaanbod en toekomstbestendig aantrekkelijke woonwijken te realiseren. Hierin is sociale huur zeker van belang (zie ook de tabel van sociale huur in lopende projecten) maar er is ook veel vraag naar koopwoningen in diverse prijsklassen. Per project maakt de raad hierin een afweging, waarbij ook wordt gekeken naar de woningsamenstelling van de wijk waarin het project ligt. Wij stellen voor om hierbij de bestaande doelstelling van gemiddeld 10% sociale huur als uitgangspunt te blijven nemen. Per project kan er aanleiding zijn tot een hoger percentage (bijvoorbeeld locatie voormalige Bavooschool Ursem) of lager (bijvoorbeeld locatie Dubbelspoor in de sociale koop).



3. de monitoring is nog niet aangepast aan het nieuwe beleid en de organisatie is deels zoekende in het gebruik van beïnvloedingsmogelijkheden in de uitvoering

Aanbevelingen:

- a. pas de monitoring aan op de doelstellingen van de kadervisie. De RKC heeft in het RvB als handvat een aantal tabellen gemaakt, die zijn samengevat in tabel 4.1.2 van het RvB. Betrek hierbij ook de monitoring van de prestatieafspraken met het Woonbedrijf en De Woonschakel.
- b. Indien het gemeentebestuur meer wil doen voor de eigen inwoners, krijg dan beter zicht op hun woningbehoefte en de wijze hoe deze in te vullen. Baseer dit op een gerichte analyse en meer dorpsgesprekken. Onderzoek de juridische mogelijkheden in hoeverre CPO alleen voor eigen inwoners is in te zetten. Pas zo nodig de doelstelling van 10% aan en bevorder lokaal adverteren en ondersteun CPO initiatieven zeer actief. Neem in overeenkomsten met ontwikkelaars nadrukkelijk voorwaarden voor CPO op.
- c. Ga na of er op details nog mogelijkheden kunnen zijn om de sturing te verbeteren. Denk hierbij aan het opstellen van een doelgroepenverordening, het gebruik maken van erfpacht, tenderen bij kavelontwikkeling en regels voor beleggers. Zie hiervoor als handvat bijlage 16 RvB.
- d. Bepaal na de genoemde keuze in hoeverre de huidige eigen grondposities bij kunnen dragen aan de hogere productie van woningen en hoe zich dit verhoudt tot in ieder geval de bepalingen in de Woningwet en de VPB wet. Bepaal vervolgens wat dit betekent voor het actief grondbeleid van de gemeente en de benodigde ambtelijke capaciteit en investeringsmiddelen.
- e. Baseer nieuwe afspraken met private ontwikkelaars op de nieuwe doelstellingen. In de Kadervisie zijn deze doelstellingen t.a.v. variatie in woningbouw benoemd. Zorg daarbij voor een goed totaalinzicht in de te realiseren variatie van alle lopende overeenkomsten.

Bestuurlijke reactie:

Wij nemen uw aanbeveling over de monitoring ter harte en bieden de raad aan om eens per jaar deze gegevens tijdens een informatie-avond met de raad te delen.

Het is bestaande praktijk om CPO zo lokaal mogelijk in te zetten en hierover met ontwikkelaars afspraken te maken. Wij faciliteren en ondersteunen deze initiatieven actief. In de begroting 2022 is ruimte opgenomen om de capaciteit voor het begeleiden van woningbouwprojecten uit te breiden. Deze capaciteitsuitbreiding wordt ook ingezet voor de begeleiding van cpo projecten.

Wij volgen de juridische ontwikkelingen en mogelijkheden om grip te houden op de ontwikkeling van woningbouw. Veel onderdelen passen we in de praktijk ook toe (samenwerkingsovereenkomst, tenders, bewoningsplicht, etc). Extra voor de initiatiefnemer bezwarende verplichtingen vragen een zorgvuldige afweging, ook vanwege de financiële haalbaarheid van een project. De Kadervisie is uitgangspunt bij elke nieuwe samenwerkingsovereenkomst met private ontwikkelaars.

RKC Koggenland

4. de kaderstellende rol van de raad is door de kadervisie sterk. De doelstellingen zijn controleerbaar, echter deze controle is nog niet vormgegeven

Aanbevelingen:

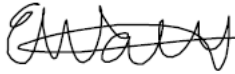
- a. Behoud de kracht van de kaderstellende rol. Het blijft daarbij belangrijk om de raad actueel en helder te informeren over prognoses van woningbehoefte t.o.v. de bouwprogrammering. Deze informatie staat namelijk aan de basis van de beeldvorming van en besluitvorming door de raad. De raad kan hiervoor ook zijn raadsinstrumenten gebruiken.
- b. Geef de controle op de doelstellingen van de kadervisie vorm. Confrontatie en realisatie van de doelstellingen in de jaarrekeningen moet daarbij centraal staan. Geef daarbij ook aandacht aan de controle in hoeverre in projecten aandacht geschonken is aan innovatie.
- c. Voorzie in de jaarrekeningen of op andere jaarlijkse wijze in de overige informatiebehoefte van de raad. Agendeer dit soort stukken ook ter bespreking en verstuur ze niet alleen ter kennisgeving. De raad heeft hierbij ook zelf een rol om stukken actief te agenderen.

Bestuurlijke reactie:

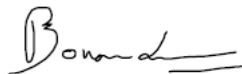
Zoals meermalen genoemd zien wij mogelijkheden om de informatievoorziening aan de raad uit te breiden en meer toe te spitsen op de doelstellingen van beleid.

Heeft u nog vragen of opmerkingen over de inhoud van deze brief? Neemt u dan contact op met Hans Ooijevaar, afdeling Wonen & Ondernemen, bereikbaar via telefoonnummer (0229) 54 84 56 of via e-mail H.Ooijevaar@koggenland.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Koggenland.



E.A. van Watingen
Gemeentesecretaris



mevrouw mr. M.M. Bonsen
Burgemeester

De rekenkamercommissie dankt het college van B&W voor de reactie en is verheugd te lezen dat de samenwerking als prettig en constructief is ervaren. Dat geldt ook voor de leden van de rekenkamercommissie. Wij hebben in de periode tussen juli en oktober 2021 regelmatig overlegd met de ambtelijke organisatie en van hen veel stukken ontvangen. Ook hebben wij op 30 augustus een constructieve reactie op ons concept onderzoeksrapport ontvangen. Wij hebben met de portefeuillehouders wonen en woningbedrijf het concept bestuurlijk rapport besproken (op 1 november 2021) en hebben vervolgens op 17 november de bestuurlijke reactie ontvangen.

In dit nawoord reageren we inhoudelijk op verschillende punten die in het gesprek en de bestuurlijke reactie aan de orde zijn gekomen, met het doel om de gemeenteraad vier aandachtspunten mee te geven voor de bespreking van het woonbeleid met het college van B&W.

1. Doeltreffendheid sociale huurwoningen

Wij hebben geconstateerd dat het beleid doeltreffend is voor wat betreft de kwantitatieve opgave. Simpel gezegd: het aantal woningen dat jaarlijks wordt gerealiseerd is conform het beleid. Omdat gerichte en volledige informatie ontbreekt, is het voor ons niet mogelijk om conclusies te trekken over de kwalitatieve opgave: het type woning en de doelgroep.

In de bestuurlijk reactie kon het college van B&W ons voor het eerst tijdens dit onderzoek voorzien van informatie over het aantal te realiseren sociale huurwoningen. Dit bevestigt onze conclusie over (de kwaliteit) van de informatievoorziening aan de raad. Ook in de stukken die aan de raad zijn verstrekt is het aantal sociale huurwoningen niet aan de orde gekomen. Met andere woorden: een totaaloverzicht van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen per plan ontbrak. Dat geldt ook voor de overige doelstellingen die in de kadervisie zijn gesteld met betrekking tot rijwoningen en kleine appartementen, CPO en doorstroming c.q. seniorenwoningen. Wij kunnen ons voorstellen dat de raad dit betreft in het gesprek over de informatievoorziening (zie punt 2).

Met deze nieuwe gegevens is onze conclusie in het bestuurlijk rapport over de sociale huurwoningen achterhaald. Bestuurlijk is namelijk de doelstelling dat 10% van de nieuwbouw de bouw van sociale huurwoningen betreft. Uit de nieuwe informatie volgt dat het college deze doelstelling in ieder geval voor de vier genoemde plannen gaat halen. De omvang van deze plannen is 627 woningen, waarvan 91 sociale huurwoningen. Dat is een percentage van 14,5%.

Wij gaan ervan uit dat het college de meest recente informatie pas op 17 november 2021 voor het eerst met ons heeft kunnen delen. Wij roepen het college op om bij toekomstige onderzoeken de rekenkamercommissie zo snel mogelijk te voorzien van volledige en actuele informatie. Alleen dan kunnen wij de raad voorzien van feitelijke juiste en relevante conclusies en aanbevelingen.

2. Controlerende rol van de raad

Wij hebben meerdere aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op de informatievoorziening aan de raad en de monitoring van de doelstellingen van het woonbeleid. We zijn blij terug te lezen dat het college de informatievoorziening wil verbeteren.

Wel adviseert de rekenkamercommissie de raad om met elkaar het gesprek te voeren over welke informatie de raad nodig heeft om zijn controlerende taak naar behoren uit te voeren en op welke wijze de raad deze informatie tot zich wenst te nemen. Is een door het college voorgestelde jaarlijkse informatieavond daarvoor voldoende?

Gezien de hoeveelheid informatie en complexe dossiers op bepaalde beleidsterreinen geven wij in het verlengde van het voorgaande punt de raad in overweging om weer raadscommissies in te stellen. Dat maakt het mogelijk om meer inhoudelijk bij beleidsthema's zoals woningbouw en ruimtelijke ordening stil te staan

RKC Koggenland

en daarmee een betere invulling te geven aan de controlerende rol.

3. De gekozen ontwikkelrichting

De raad heeft in de kadervisie gekozen voor een gematigde ontwikkelrichting, 'ontwikkelrichting 2'. In de uitvoering lijkt het erop dat er toch een impliciete keuze is gemaakt voor 'ontwikkelrichting 3': een richting waarin alle woningbouwplannen worden gehonoreerd en marktpartijen ruim baan krijgen.

Passend binnen de keuze voor ontwikkelrichting 2 zijn doelstellingen opgesteld: ruim 100 woningen per jaar, waarvan 20% rijwoningen of kleine appartementen in de koop, 10% sociale huur (zie punt 1), 10% collectief particulier opdrachtgeverschap en 60% doorstroming. Aanvullend dient 40% van de woningen geschikt te zijn voor starters en senioren.

De gekozen percentages gaan uit van een totale productie van circa 100 woningen per jaar. Met andere woorden: circa 20 rijwoningen of kleine appartementen, 10 sociale huurwoningen et cetera. Deze doelstellingen zijn gebaseerd op de lokale behoefte.

Het lijkt erop dat de gemaakte bevolkingsprognoses onvoldoende rekening houden met migratie vanuit de Metropool Regio Amsterdam. Daardoor worden momenteel veel woningen in Koggenland verkocht of verhuurd aan mensen van buiten de gemeente. In de praktijk worden nu zoveel woningen gebouwd, totdat aan de lokale behoefte kan worden voldaan.

In de kadervisie wordt veel aandacht gegeven aan het begrip 'doorstroom'. Daarmee wordt bedoeld op een verhuizing van een inwoner van Koggenland die al zelfstandig woont naar een nieuwe zelfstandige woning in Koggenland. In de kadervisie wordt gestreefd naar 60% woningen ten behoeve van doorstroom. In de informatieverstrekking naar de raad wordt onvoldoende aangegeven hoeveel woningen zijn gebouwd ten behoeve van doorstroom of hoeveel nieuwe woningen door Koggenlanders worden bewoond.

Het college geeft aan dat in 2023 de kadervisie zal worden herzien en omgevormd tot Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De rekenkamercommissie adviseert om dat moment aan te grijpen om de doelstellingen van het woonbeleid te heroverwegen en te expliciteren. Wij kunnen ons voorstellen dat de raad dit betreft in het gesprek over de informatievoorziening (zie punt 2).

4. Een divers bouwprogramma

Het college geeft aan dat ze geen verdere prioritering in de zachte woningbouwplannen aanbrengt, omdat alle plannen immers voldoen aan de algemene doelen uit de kadervisie en aan de benodigde ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Omdat de zachte plancapaciteit aanzienlijk groter is dan de ruimte voor woningbouw die door de provincie wordt gegeven, hanteert de gemeente nu feitelijk het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Tegelijkertijd mag Koggenland van de provincie maar 900 woningen bouwen in de periode 2019-2030 en niet meer. Het is te betwijfelen of deze strategie automatisch leidt tot de meest gewenste woningbouwprogrammering. De rekenkamercommissie geeft de raad in overweging om actiever te sturen op de kwalitatieve criteria.

Bijlage 1 Overzicht doelen woonbeleid, woonvariatie en CPO

Onderstaand zijn de gestelde doelen in het beleid opgenomen.

Regionaal doel Woonakkoord 2020-2025.

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

Doelen structuurvisie 2009-2020

De **kwantitatieve woningbouwopgave** is dat de gemeente niet streeft naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. De visie wijst dan ook geen grootschalige uitbreidingslocaties aan voor de toekomst, anders dan de uitbreidingslocaties van het vorige structuurplan. Dit is afhankelijk gesteld van de demografische ontwikkeling na 2020. Per kern zijn ontwikkellocaties, de ontwikkeltermijn en het aantal woningen vermeldt. Per kern zijn de geplande ontwikkellocaties, de ontwikkeltermijn en het aantal woningen vermeld.

De **kwalitatieve opgave** is dat het aanbod van woningen beter moet aansluiten bij de vraag. Het gaat hierbij om woningen voor senioren en andere zorgvragers, starters en een betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Dit laatste is vormgegeven door een kern van sociale huurwoningen in stand te houden door het eigen woonbedrijf met 800 sociale huurwoningen en door woningcorporaties (De Woonschakel).

Doelen Koggenland kadervisie 2020

- 1) De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar. Koggenland zet bij nieuwbouw in op een minimaal aandeel van 20% rijwoningen of kleine appartementen in de koop, 10% sociale huur, 10% collectief particulier opdrachtgeverschap en 60% doorstroming.
- 2) Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen geschikt laten zijn voor starters en senioren. Hierbij denken we aan een 'mix' van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals seniorenhof).
- 3) Innovatie structureel onderdeel laten zijn van woonbeleid, woningbouw en woningbeheer.

Doelen missie en portefeuilleplan Woningbedrijf

In de nieuwe portefeuillestrategie is de ambitie neergelegd om de omvang van de portefeuille minimaal gelijk te houden met het streven om te groeien naar 850 woningen in 2033. In de praktijk worden meerdere doelgroepen onderscheiden: gezinnen, starters, ouderen, alleenstaande, maar ook statushouders of urgenten, kwetsbare ouderen of lichamelijk gehandicapten.

Doel kaderafspraken De Woonschakel 2017-2020

De ambitie/doel voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Koggenland ten minste te behouden om in te kunnen spelen op de constante druk op deze voorraad.

Doel kaderafspraken De Woonschakel 2021-2024

De belangrijkste doelstellingen voor de periode 2021-2024 met betrekking tot gevarieerde woningbouw voor doelgroepen zijn de volgende: 50 extra huurwoningen tot 2030 met de nadruk op kleine huishoudens en sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning.

Voor de leesbaarheid hebben we de integrale toelichting niet in dit bestuurlijk rapport opgenomen. We verwijzen hiervoor naar het Rapport van Bevindingen en specifiek bijlage 4 daarvan voor de integrale tekst van de doelstellingen. Hiermee heeft de lezer een compleet beeld van deze doelstellingen.