

Rekenkamercommissie



**Bijlagen, behorend bij het rapport
'Voortvarendheid omwille versnelling
woningbouw'**

**Onderzoek naar het woonbeleid en de uitvoering
daarvan in de gemeente Best**

Inhoudsopgave

1. INLEIDING EN AANPAK ONDERZOEK	5
1.1 Aanpak van het onderzoek	5
1.2 De opzet van de rapportage	5
2. HET WOONBELEID EN DE ACTUALISERING	6
2.1 Het integrale en richtinggevende karakter van het beleid	6
2.2 De rolverdeling	9
2.3 De actualisering van het beleid en monitoring	10
2.4 Conclusies	12
3 DE UITVOERING VAN HET WOONBELEID	13
3.1 Systematische doorvertaling naar uitvoeringsprogramma's	13
3.2 De inzet van instrumenten	13
3.3 De rolvulling bij de uitvoering	16
3.4 Conclusies	18
4 DE RESULTATEN	20
4.1 De mate van beleidsrealisatie	20
4.2 Belangrijke factoren bij de realisatie van het beleid	22
4.3 Conclusies	23
5 DE ROL VAN DE GEMEENTERAAD	24
5.1 De positie en rol van de gemeenteraad	24
5.2 De rolvulling door de gemeenteraad	26
5.3 Conclusies	28
BIJLAGEN:	30
Bijlage 1 Geïnterviewde personen	31
Bijlage 2 Reactie college van burgemeester en wethouders	32
Bijlage 3 Verslag werksessie raadsleden 8 juni 2021	34

1 Inleiding en aanpak van het onderzoek

1.1 De aanpak van het onderzoek

In het onderzoeksprogramma 2021 van de RKC is het onderwerp 'woonbeleid' opgenomen. Veel raadsfracties vonden het belangrijk het woonbeleid en vooral ook de uitvoering eens 'tegen het licht te houden'.

Bij de uitvoering van dit onderzoek zijn meerdere bronnen gebruikt. Zo heeft een analyse plaatsgevonden van zowel landelijke als Bestse documenten over het woonbeleid. Daarna zijn ter verdieping en aanvulling een aantal interviews gehouden met personen die een belangrijke rol vervullen bij (de uitvoering van) het woonbeleid in Best. Deze zijn in bijlage 1 genoemd.

1.2 De opzet van de rapportage

Dit bijlagenboek behoort bij het compacte eindrapport over het onderzoek naar woonbeleid in Best, getiteld: 'Voortvarendheid omwille versnelling woningbouw'.

In die kernrapportage wordt per onderzoeksvraag verwezen naar de meer uitgebreide beschrijving van de bevindingen in dit onderzoek, zoals opgenomen in dit bijlagenboek. Dit is vooral bedoeld als achtergrondinformatie voor degenen, die zich meer willen verdiepen in de resultaten van het onderzoek en de context van de conclusies en aanbevelingen.

In dit bijlagenboek wordt de volgorde van de onderzoeksvragen aangehouden. Dit betekent dat achtereenvolgens wordt ingegaan op het beleid, de uitvoering van het beleid, de resultaten en de rol van de gemeenteraad.

2 Het woonbeleid en de actualisering

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen over het beleid:

- Is er sprake van een integraal en richtinggevend beleid voor wonen in Best en zijn de rollen van de betrokken spelers duidelijk gedefinieerd?
- Wordt het beleid periodiek geactualiseerd, op basis van ontwikkelingen in wetgeving, in de woningmarkt en de realisatie van het beleid?

2.1 Het integrale en richtinggevende karakter van het woonbeleid

2.1.1 Wonen met visie

Het leidend document voor het woonbeleid in Best is 'Wonen met visie', door de gemeenteraad in 2017 vastgesteld.

In de visie wordt duidelijk ingezet op het integrale karakter van het woonbeleid. Illustratief daarvoor is al het gestelde in het eerste hoofdstuk van de visie:

'Voorop staat dat wonen geen geïsoleerd onderwerp is, maar een die betrekking heeft op alle aspecten van het leven en de leefomgeving. Daarnaast concurreert de woonfunctie met andere vormen van ruimtegebruik: bedrijvigheid, groen, water, recreatie, cultuur. Terwijl binnen het woondomein nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed, inbreidingslocaties en verbetering van de bestaande woningvoorraad nauw met elkaar samenhangen.

Wonen heeft ook veel raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn. Visies en beleid zoals de beide structuurvisies, de nota groene mantel met rode knopen, wonen en zorg, duurzaamheidsbeleid, woningaantallen, regionale woningbouwafspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven, woningbouw in Aarle en dergelijke worden meegenomen. Al deze onderwerpen komen terug in deze woonvisie.'

Het integraal karakter komt op vele punten in de visie tot uitdrukking, zoals: de regionale positionering, het inspelen op de demografische ontwikkeling, de analyse van de woningmarkt, de relatie met zorg en duurzaamheid, de leefbaarheid in buurten, de samenwerking met partners en de participatie van bewoners.

Ook in de gekozen speerpunten is dat zichtbaar. Deze speerpunten zijn: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid. Uit deze speerpunten zijn in de woonvisie de volgende keuzes afgeleid.

- *'Gezien de **demografische ontwikkelingen**, het feit dat huishoudens met één inkomen in de huursector de hoogste woonquote hebben en het feit dat steeds meer **kwetsbare groepen zelfstandig wonen**, wordt ingezet op:*
 - *het aandeel sociale voorraad minimaal op peil houden, aansluitend op de ontwikkelingen in de omvang van de doelgroep*
 - *relatief minder eengezinswoningen (woningen die geschikt zijn voor 3 of meer-persoonshuishoudens) aan voorraad toevoegen, ten gunste van meer woningen voor kleinere huishoudens en andere bijzondere doelgroepen*
 - *meer woningen toevoegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis*
 - *meer betaalbare woningen toevoegen die klein en goedkoop zijn.*
- *Door toename aantal **statushouders** is het nodig:*
 - *flexibele, kleine, tijdelijke woningen te bouwen*
 - *snelheid door regels soepel aan te passen*

- *alternatieve huurcontracten aan te bieden.*
- **Voor ZP-er en werknemers met tijdelijke contracten die in sociale huur- en koopsector buiten de boot vallen:**
 - *woningen toevoegen boven de liberaliseringsgrens*
- **Bij inbreiding en herstructurering:**
 - *toe te voegen woningen differentiëren in prijs en type*
 - *waar mogelijk kwaliteit toevoegen door meer groen en ruimte te creëren*
- **Vanwege extra- muralisering van de zorg:**
 - *woningen toevoegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis voor jong en oud, inclusief aandacht voor inrichting van de buitenruimte*
 - *krachtige wijken met genoeg draagkracht om alle kwetsbaren op te vangen*
- **Gezien de ligging van Best in Brainport:**
 - *actief de multiple helix samenwerking zoeken voor innovatie op het gebied van wonen, zorg en duurzaamheid*
- **Inwoners willen trots zijn op hun wijk. Dit vraagt om:**
 - *duidelijke wijkidentiteit, die per wijk wordt onderzocht, vastgesteld en ontwikkelingen alleen in lijn met – en ter versterking van - de identiteit.*
 - *dit vastleggen in gebiedsvisies die in co-creatie wordt opgesteld.*
- **Vanwege de noodzaak van CO2 reductie wordt ingezet op:**
 - *verduurzaming van woningvoorraad*
 - *score GPR gebouw minimaal 7,5*
- **De gevolgen klimaatverandering wordt opgevangen door:**
 - *groene daken waar mogelijk*
 - *gescheiden rioolsysteem*
 - *waterberging in openbare ruimte*
 - *groene wijken, herstructurering openbare ruimte.*
- **Vanwege financiële consequenties voor burgers van bepaalde ontwikkelingen**
 - *onderzoekt de gemeente mogelijkheden om de blijvers lening en de duurzaamheidslening in te voeren*
 - *blijft de starterslening*
 - *wordt gezocht naar een passend instrumentarium om de realisatie van voldoende sociale huurwoningen te waarborgen, daarbij kan onder meer gedacht worden aan het in al dan niet gewijzigde vorm voortzetten van volkshuisvestingsfonds, grondprijsbeleid, aanbieden van passende kavels.*

Met de benoemde thema's, speerpunten en keuzes beschikt Best over een beleidsmatig integrale woonagenda. Soms gaat het hierbij om het benoemen van de beleidsrichtingen en beleidsaccenten, maar op sommige punten heeft al een duidelijke concretisering plaatsgevonden. Zo wordt gesteld:

'Het streven is een evenwichtige verdeling van huur en koop, met als uitgangspunt handhaving van de huidige situatie (huidige situatie: 21% sociale huurwoningen en 17% sociale koopwoningen...

Maar ook de uitbreiding van het woningbestand met 1600 woningen in de periode 2013-2022'

Ondanks de hiervoor genoemde concretisering geeft de woonvisie vooral in kwalitatieve zin richting en vraagt deze nog om nadere uitwerkingen. Op visieniveau is dit overigens ook prima, als de nadere uitwerkingen er dan maar op volgen.

In de woonvisie is ook expliciet gesteld dat het gaat om hoofdlijnen van beleid. Het gaat om een overkoepelend kader. De verfijning komt te liggen in het uitvoeringsprogramma.

Bij de vaststelling van de woonvisie is het college van B&W dan ook opgedragen om 'in samenwerking met partijen te werken aan:

- 'het opstellen van een twejaarlijks uitvoeringsprogramma waarin worden benoemd: de activiteiten/projecten, prioriteiten, verantwoordelijke partijen en budgetten;
- het opstellen van prestatieafspraken met de woningcorporaties, die actief zijn in Best;
- het vasthouden en verstevigen van krachtige wijken en hiervoor het gebiedsgericht werken verder te ontwikkelen;
- het koppelen van de uitvoeringsprogramma's duurzaamheid en wonen.'

Het is de bedoeling dat in deze uitvoeringsprogramma's de concretisering van het beleid daadwerkelijk vorm krijgt. Dat geldt voorts ook voor de te maken prestatieafspraken. Daarmee is een plansystematiek beschikbaar, waarin beleid van meer algemeen en abstract karakter wordt gevolgd door meer concrete en specifieke uitwerkingen.



Daarmee zijn wat betreft het 'richtinggevend karakter' van het beleid ook twee niveaus te onderscheiden: meer abstract en kwalitatief op visieniveau en meer concreet en specifiek in uitvoeringsprogramma's en prestatieafspraken.

Naast deze plansystematiek is in het raadsbesluit ook aandacht gevraagd voor een koppeling met het gebiedsgericht werken en de afstemming tussen uitvoeringsprogramma's wonen en duurzaamheid.

In verschillende gesprekken wordt aangegeven dat het realiteitsgehalte van de woonvisie te wensen overlaat. Bij de beleidsvorming moet het realiteitsbesef groter zijn, zo wordt gesteld. De consequenties van de uitgesproken ambities en de haalbaarheid van het beleid worden onvoldoende meegenomen. In relatie hiermee wordt, zowel door interne als externe partners, opgemerkt dat het overleg met partners vroegtijdig moet plaatsvinden en meer op 'doen' gericht moet zijn.

Naast de woonvisie zijn in vrijwel dezelfde periode twee andere beleidsnota's vastgesteld: de 'beleidsnota wonen en zorg' en de nota 'samen aan de slag met duurzaam wonen in Best'. Op beiden wordt hierna kort ingegaan.

2.1.2 Beleidsnota wonen en zorg

De beleidsnota wonen en zorg is in december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsformulering spitst zich toe op de onderwerpen:

- Geschikte woningen en woonomgevingen (geschikte woningen, toegankelijke woonomgevingen en nieuwe woonzorginitiatieven);
- Speciale woonvormen (tijdelijke 24-uurs zorg voor inwoners met een licht verstandelijke beperking, beschermd wonen voor inwoners met een psychische aandoening, geschikte woonruimte voor kwetsbare jongvolwassenen).

In de beleidsnota is ook aandacht besteed aan de uitvoering in de vorm van een overzicht van de in nota geformuleerde actiepunten, welke vanaf 2017 worden opgepakt in samenwerking en samenwerking met inwoners en organisaties.

Ook wordt expliciet ingegaan op de financiering en de monitoring.

2.1.3 Samen aan de slag met duurzaam wonen in Best

Als beleidskader wordt in deze nota geformuleerd:

'Aan de basis van deze nota liggen het beleidsplan Energie- en materiaaltransitie 2012-2015, het raadsbesluit met betrekking tot de afronding van het driesterren dossier duurzaamheid en het recent geactualiseerde Uitvoeringsprogramma energietransitie 2017-2018. De ambitie is een energieneutraal Best en voor wat betreft het tempo sluiten we aan bij de regio Zuid Oost Brabant die als eerste regio in Nederland energieneutraal wil zijn. Als tussendoelen hanteren we de doelstellingen uit het nationaal energieakkoord en het Brabants energieakkoord:

1,5% energiebesparing per jaar;

14% duurzame energie in 2020 en 16% in 2023.

Daarnaast biedt de Woonvisie een belangrijk beleidskader voor deze nota. Met het oog op de toekomst streeft Best onder andere naar het bieden van een duurzame woningvoorraad. De inspanningen van de gemeente en de woningbouwcorporaties richten zich op het verbeteren van de energieprestaties van de bestaande voorraad, het zoveel mogelijk beperken van het energieverbruik van woningen en het bevorderen van duurzame energieopwekking.'

Aan de hand van verschillende rollen van de gemeente vindt uitwerking van dit beleidskader plaats via een brede waaier van uitvoeringsgerichte acties en maatregelen. De nota heeft daarmee een operationeel karakter.

2.2 De aangegeven rolverdeling in het beleid

De conceptnota 'Wonen met Visie' is opgesteld met de input van inwoners, woningcorporaties, Best Duurzaam, Seniorenraad, projectontwikkelaars, architecten en verschillende interne medewerkers. De conceptnota heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens een inloopbijeenkomst hebben inwoners en instellingen de mogelijkheid gekregen nader informatie te vragen om zodoende meer inzichten te krijgen en op deze manier het eventueel opstellen van een zienswijze te vergemakkelijken. Naast deze inloopbijeenkomst is middels een steekproef naar 30 willekeurige personen binnen de gemeente Best een vragenlijst verzonden.

In de woonvisie wordt bij de verschillende opgaven telkens aangegeven aan welke partners wordt gedacht bij de uitvoering van het beleid. Zo wordt bij het thema regionale samenwerking genoemd: de samenwerking binnen de Metropoolregio (21 gemeenten Zuidoost Brabant) en vooral de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Bij de gebiedsvisies wordt gesteld:

'de gebiedsvisies worden op initiatief van de inwoners uit het gebied gemaakt, waarbij de gemeente nadrukkelijk ondersteuning biedt. Ook dragen woningcorporaties, welzijnspartners, duurzaamheidspartners en gemeente inhoudelijk bij aan de totstandkoming van de visies.

Bij het thema bouwen voor specifieke doelgroepen wordt opgemerkt:

'De onorthodoxe werkwijze vraagt om samenwerking met partijen waar vanuit de volkshuisvesting vaak de blik niet op is gericht, zoals eigenaren van winkelpanden, kantoren in SGE en winkeliersvereniging, duurzaamheidspartners. Ook zoekt de gemeente samenwerking op met het bedrijfsleven en kennisinstellingen. Verder zijn de corporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars hier de gebruikelijke partners bij ontwikkelingen.'

Bij het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid wordt aangegeven:

'Voor het bouwen van geschikte (huur)woningen is de gemeente aangewezen op de corporaties en ontwikkelaars. Er is vraag naar huurwoningen boven de liberaliseringsgrens. Deze zullen door

beleggers moeten worden gebouwd en geëxploiteerd, omdat de corporaties dat sinds de invoering van de Woningwet 2015 niet meer mogen.

De samenwerking in het SGE heeft ook vorm gekregen in het gezamenlijke web portaal van de corporaties waarin de beschikbare huurwoningen worden geadverteerd.'

Bij het thema duurzaamheid wordt aangegeven dat hierbij veel partijen zijn betrokken:

'Werken aan duurzaamheid gaat met vele partijen. Denk aan de voor de hand liggende organisaties als corporaties, ontwikkelaars en inwoners. Maar ook organisaties als Best Duurzaam hebben veel kennis in huis en kunnen een bijdrage leveren aan innovatie op het vlak van techniek en bewustwording. Bedrijven uit de regio zijn onmisbaar als het gaat om nieuwe technieken, in een triple helix samenwerking kunnen hier mooie innovaties uit voortkomen. Architecten en stedenbouwkundigen dragen bij aan het duurzaam ontwerpen van woningen en woonomgeving.'

Bij het opstellen van de nota 'wonen en zorg' heeft - op verzoek van de gemeenteraad - een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Hier zijn onder meer 'professionele en vrijwillige deskundigen, belangenorganisaties en inwoners betrokken. Bij de formulering van de uitvoeringsacties is vaak ook aangegeven welke partners daarbij in beeld zijn en wat de gemeentelijke rol is.

In de nota 'samen aan de slag met duurzaam wonen in Best' worden de verschillende gemeentelijke rollen expliciet benoemd:

'In het speelveld van (bijna) energieneutraal wonen neemt de gemeente vooral de rol van facilitator; de gemeente maakt het mede mogelijk dat de klant met succes zijn of haar (volgende) bestemming in de reis naar (bijna) energieneutraal wonen bereikt. Dat betekent dat de gemeente de juiste randvoorwaarden creëert (in onder andere ruimtelijke ordening en milieubeleid), effectieve financiële prikkels geeft (onder andere met duurzaamheidsleningen) en zich actief inzet voor het vergroten van de bewustwording (onder andere door voorlichting, bijeenkomsten en marketing).'

Voorts wordt erop gewezen dat bij de bevordering van energieneutraal wonen vele partijen een belangrijke rol spelen:

- *'Maatschappelijke partners: o.a. gemeente Best, energiecoöperaties (Best Duurzaam), woningbouwcoöperaties, VvE's, (regionaal) energieloket. Maatschappelijke partners maken bewust en wijzen de weg, zijn faciliterend in plaats van toetsend en creëren de juiste randvoorwaarden.*
- *Adviseurs: o.a. architecten, banken/financiers, professionals/specialisten, installateurs, makelaars. Adviseurs worden regelaars, nemen wantrouwen weg en ontzorgen.*
- *Marktpartijen: o.a. beleggers, energieleveranciers, bouwers, ontwikkelaars, energieleveranciers, netbeheerders. Marktpartijen ondernemen, ontwikkelen nieuwe concepten en leggen risico's niet bij de bewoner.'*

Uit de voorgaande documenten kan worden afgeleid dat de gemeente Best in de beleidsvorming en ook in uitvoering van het woonbeleid inzet op een groot aantal externe spelers. Hun rollen worden in meer algemene zin aangegeven.

Daarmee is het voor de gemeente ook een belangrijke opdracht om deze vele spelers hun rol goed te kunnen laten. In hoofdstuk 3 wordt op het samenspel tussen gemeente en de andere spelers nader ingegaan.

2.3 De actualisering van het woonbeleid en monitoring

In 'Wonen met visie' is aangegeven dat het gaat om een strategisch maar geen statisch document. 'Bij grote veranderingen op de woningmarkt wordt de visie bijgesteld', zo is daarover opgemerkt. Sinds 2017 is de nota 'Wonen met visie' (nog) niet geactualiseerd.

In de woonvisie is aangegeven dat de monitoring van het woonbeleid plaatsvindt in de context van de planning- en controlcyclus en de daarin gehanteerde indicatoren over het woonbeleid. Gesteld wordt:

'De visie heeft doorvertaling gekregen in de planning en controlcyclus van de gemeente. Aan de hand van de ambities, bevatten de jaarrekening en de begroting indicatoren, aan de hand waarvan we monitoren we wat we willen bereiken.'

De gehanteerde informatie in de P&C cyclus bevat echter slechts een deel van het beleid, zoals dat in de woonvisie is uitgezet. Via de begrotingen van afgelopen jaren heeft geen beleidsactualisering plaatsgevonden, op één uitzondering na: in de begroting 2020 is de hogere woningbouwproductie in relatie met de Regiodeal benoemd. Voor het overige zijn de begrotingen 2018, 2019, 2020 vooral gericht op aankondigingen van planontwikkelingen, het aantal te bouwen woningen en de huisvesting van statushouders.

Sinds de vaststelling van de woonvisie zijn overigens wel een aantal nota's verschenen en presentaties gehouden, die handelen over- of een directe relatie hebben met het woonbeleid. Zonder uitputtend te zijn, kan in dit verband worden gewezen op:

- de hiervoor genoemde beleidsnota's over duurzaam wonen en over wonen en zorg;
- de notitie strategische keuzes Omgevingsvisie, waarin ondermeer als kernopgaven worden geformuleerd:
 - toevoegen van hoogwaardige groenstedelijke (Aarlesche erven en Steegsche velden)
 - Toevoegen van stedelijke woonmilieus (stationsgebied en centrum)
 - Investeren in gezonde en duurzame wijken;
- de versnellingsopgave woningbouw: dit betekent een verdubbeling van de huidige productie. Voor Best betekent dit 750 extra woningen bouwen in de komende vijf jaar;
- de verschillende bestemmingsplannen voor woonlocaties;
- meerjarenprognoses voor grondexploitaties;
- de quickscan woningmarkt Best;
- in de context van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is de 'Visie op wonen' vastgesteld, waarin afspraken over het wonen in het stedelijk gebied zijn opgenomen;
- binnen het SGE is ook een urgentieverordening vastgesteld. Daarmee gelden in de negen betrokken gemeenten voor urgent woningzoekenden dezelfde regels om in aanmerking te komen voor een woning.

Op deze manier kunnen gemeenten sturen op de woningtoewijzing.

In beleidsmatige zin hebben er zich dus tal van ontwikkelingen voorgedaan. De consequenties voor de woonvisie zijn niet expliciet uitgewerkt. Dat is ook niet gebeurd voor de ontwikkelingen in de woningmarkt, zoals die bijvoorbeeld naar voren komen in de quickscan woningmarkt Best. De wenselijkheid om tot bijstelling van de woonvisie te komen, wordt ambtelijk een bestuurlijk onderkend.

Uit de gesprekken komen al belangrijke aandachtspunten voor deze actualisering naar voren, zoals:

- de opdracht voor een speurtocht naar nieuwe bouwlocaties, mede in relatie met de versnellingsopgave woningbouw;
- een duidelijkere definiëring van de gewenste woningdifferentiatie noodzakelijk, mede in het licht van de woningmarktontwikkelingen. Nu is bijvoorbeeld 38%

sociale woningbouw gesteld, maar waar liggen de grenzen tussen sociale huur, sociale koop en middel dure huur en middel dure koop;

- een betere cijfermatige onderbouwing van de verschillende woning categorieën, temeer omdat de basis in de woonvisie matig is onderbouwd en als 'arbitrair' wordt gekwalificeerd;
- de verkenning van mogelijkheden voor starters en senioren, temeer omdat in grotere locaties als Steegse Velden en Aarlesche Erven het programma al grotendeels is bepaald door de overeenkomsten met ontwikkelaars;
- een doorvertaling van de bevindingen in de quick scan woningmarkt (2020) naar beleid voor de toekomst;
- aanpak gebiedsvisies voor de wijken (inclusief benoeming van locaties voor arbeidsmigranten en de verdeling over wijken);
- meer coördinatie in de gemeentelijke handelwijze richting initiatiefnemers;

In de interviews klinkt de wenselijkheid van een meer actieve monitoring van de ontwikkelingen in de woningmarkt en in beleid duidelijk door. De beperkte personele capaciteit tot voor kort, heeft er toe geleid dat hieraan nog onvoldoende inhoud is gegeven. Het voornemen bestaat om in de komende periode de monitoring meer systematisch op te pakken. Het 'data gedreven werken' wordt daarbij ook als hulpmiddel gezien.

Waar hiervoor is geconstateerd dat de woonvisie duidelijk een integraal karakter draagt, zal dit ook in de monitoring tot zijn recht moeten komen. De relatie met bijvoorbeeld leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en andere beleidssectoren moet dan ook in de monitoring een plaats krijgen, eventueel met verwijzingen naar acties en resultaten in de betreffende beleidssectoren. De beperkte monitoring tot nu toe, speelt onvoldoende in op de integraliteit en de breedte van de woonvisie.

2.4 Conclusies

Uit de voorafgaande bevindingen worden de volgende conclusies getrokken:

- Met de woonvisie 'Wonen met visie' beschikt de gemeente Best over een richtinggevend beleidskader, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Ook is sprake van een integraal beleidskader: in de visie is het wonen breed gedefinieerd en is een relatie gelegd met andere beleidsvelden zoals bijvoorbeeld duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. Ook de samenwerking in SGE verband bevordert de integraliteit van het beleid door afstemming op de regionale schaal van de woningmarkt.
- De voorgestelde plansystematiek is helder: de visie geeft richting aan de hoofdlijnen van het woonbeleid, terwijl de doorvertaling naar de uitvoering vorm kan krijgen in uitvoeringsprogramma's en prestatieafspraken.
- In de visie en in de aan het wonen gerelateerde beleidsnota's wordt een grote betekenis toegekend aan de rol van andere spelers, zoals inwoners, ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties, e.d.. Deze rollen zijn in algemene zin aangegeven en zijn niet specifiek uitgewerkt.
- Ondanks belangrijke ontwikkelingen in het beleid en in de woningmarkt heeft nog geen actualisering van de woonvisie plaatsgevonden. De wenselijkheid om de woonvisie bij te stellen wordt breed onderkend.
- Systematische monitoring van de visie vindt tot nu toe ook niet plaats. Het voornemen bestaat om daar meer aandacht te geven. De beperkte monitoring, die tot nu toe plaatsvindt, doet bovendien onvoldoende recht aan het integrale karakter van de woonvisie.

3 De uitvoering van het woonbeleid

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen over de uitvoering van het woonbeleid:

- Is er sprake van een systematische doorvertaling van het beleid naar uitvoeringsprogramma's?
- Welke instrumenten worden ingezet om het beleid te realiseren?
- Hoe is de rolverdeling tussen de verschillende spelers (intern en extern) bij de uitvoering en hoe wordt deze ervaren?

3.1 Systematische doorvertaling van het beleid

Bij de vaststelling van de woonvisie is besloten om een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma op te stellen, waarin worden benoemd: de activiteiten/projecten, prioriteiten, verantwoordelijke partijen en budgetten. Geconstateerd wordt dat dergelijke uitvoeringsprogramma's niet zijn opgesteld. Daarmee wordt de brug tussen de meer abstracte visie aan de ene kant en de prestatieafspraken en concrete projecten aan de andere kant gemist.

In vrijwel alle gesprekken komt naar voren dat dit ook als een echt gemis wordt ervaren. Dit gemis komt voort uit overwegingen als:

- Het zicht op de uitvoering van de doelen uit de woonvisie is momenteel gebrekkig en kan daarmee worden verbeterd;
- Het inzicht in de samenhang tussen het totale programma, de verschillende thema's en de diverse locaties kan worden vergroot;
- De (potentiële)locaties komen daarbij in beeld, waarbij ook de 'kleur' van de locaties kan worden opgenomen: welk programma en welke vereisten gelden voor de locaties;
- De interne sturing (zowel voor raad, college als ambtelijke organisatie) kan daarmee worden versterkt;
- De informatievoorziening en communicatie over de uitvoering van de woonvisie kan daarmee inhoudelijk worden geladen.

Opgemerkt wordt dat een dergelijk programma niet alleen kan helpen het binnengemeentelijke functioneren beter te stroomlijnen, maar ook voor externe spelers duidelijk maakt wat de plannen van de gemeente zijn voor de verschillende locaties en de differentiatie in het bouwprogramma.

Naast het korte termijn uitvoeringsprogramma is het belangrijk een doorkijk te hebben naar de locaties, het karakter en de kleur van deze locaties voor de middellange termijn en het daarbij behorend woningprogramma. Een deel daarvan kan 'vertrouwelijk' zijn om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te schaden.

3.2 De inzet van instrumenten

De gemeente beschikt over een groot aantal instrumenten, die kunnen worden ingezet bij de uitvoering van het woonbeleid.

Om de ambities uit de woonvisie te realiseren zal de gemeente steun dienen te verwerven van medeoverheden, private partijen, maatschappelijke instellingen en burgers. Steeds meer zal daarbij in 'coproductie' moeten worden gewerkt.

Het maken van wederzijdse prestatieafspraken met sociale verhuurders vormt daar een wezenlijk onderdeel van, maar ook het verwerven van draagvlak bij de bevolking, het

maken van zakelijke afspraken met private partijen en het sluiten van overeenkomsten met maatschappelijke instellingen vormen noodzakelijke ingrediënten voor het tot uitvoering brengen van de woonvisie.

In de gemeente Best worden tal van instrumenten ingezet met het oog op de realisatie van de doelen uit de woonvisie. Als zodanig kunnen worden genoemd:

- De samenwerking op regionaal niveau in het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE), waarbij afstemming van het woonbeleid plaatsvindt aan de hand van de regionale Woonvisie, het Afsprakenkader Wonen SGE en de Woondeal Regio Eindhoven.
- Het verrichten van onderzoek, zoals het regionale woningmarktonderzoek, de woningbouwmonitor SGE, de quick scan woningmarkt Best en een onderzoek naar de woonwensen van senioren(in samenwerking met de Seniorenraad).
- De gemeenten in het SGE hebben als uitwerking van het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013 een grondprijsmethodiek bepaald ten behoeve van sociale huurwoningen, met als doel om onnodige scheefheid te voorkomen. Hieruit is een bandbreedte voor de grondprijzen voortgekomen die tussen € 275 en € 350 ligt.
- De organisatie van de versnellingsopgave woningbouw, voortgekomen uit de regionale woondeal.
- Het vastleggen van de kwaliteiten van de woonmilieus via de vaststelling van bestemmingsplannen en het gebruik van de omgevingsvergunning voor wijzigingen van gebruik voor woningbouw.
- De ontwikkeling van gebiedsvisies om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen in de wijken te bevorderen. Dit in de woonvisie genoemde instrument, is tot nu toe beperkt ingezet: voor Wilhelminadorp en Kantonnier is hiermee onlangs een begin gemaakt.
- Duurzaam bouwen (met ladder van verstedelijking). Naast de wettelijk opgelegde eisen (o.a. het Bouwbesluit) worden met initiatiefnemers steeds vaker ook afspraken voor nog verdergaande verduurzaming gemaakt. Hierbij speelt ook de regionale Energiestrategie en de doorvertaling hiervan op lokaal niveau een rol, ondermeer via de nota Transitie Energie.
- Het maken van afspraken over prijssegmenten in huur- en koopsector (in intentieafspraken, in contracten en in prestatieafspraken).
- Het meegeven van wensen of eisen vanuit de gemeente in anterieure overeenkomsten en in samenwerkings- en koopovereenkomsten.
- De Woningwet met ondermeer de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- De Huisvestingswet (met urgentieverordening). In regionaal verband heeft de gemeente de huisvestingsverordening vastgesteld (in werking getreden op 1 januari 2020). De huisvestingsverordening richt zich in het bijzonder op urgent woningzoekenden.
- Wet Voorkeursrecht gemeente; van deze wet wordt incidenteel gebruik gemaakt.
- Grondprijnsbeleid en meerjarenprognoses grondexploitaties. Met het vaststellen van de 'Nota grondbeleid 2015' heeft de raad bepaald dat per eigenaar, project of plangebied wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid zal worden toegepast. Jaarlijks wordt er een meerjarenprognoses grondbeleid opgesteld. Onlangs is besloten dat de nota grondbeleid op dit moment niet wordt aangepast en/of geactualiseerd.
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De gemeente heeft in 2015 een nota Wonen en zorg vastgesteld. Deze nota is integraal deel van de Woonvisie (2017). In

samenwerking met het sociaal domein wordt gewerkt aan een aantal speerpunten (waaronder wonen voor senioren, maar ook – in samenwerking met de corporaties – aan de ketensamenwerking bij kwetsbare personen).

- Woonkeur (een certificaat voor woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten). Woonkeur maakt onderdeel uit van de afspraken met corporaties.
- Stimuleringsregeling (blijverslening). Eind 2019 heeft de gemeenteraad een regeling vastgesteld, waarmee inwoners worden gestimuleerd hun woning te verbeteren (asbest verwijderen, woningaanpassing, veilig hang- en sluitwerk etc.).
- Het vastleggen van regels in overeenkomsten met partijen om nieuwe woningen langere tijd beschikbaar te houden voor de doelgroep; daarmee wordt speculatie tegengegaan.
- De verordening starterslening, waarvan de prijsgrens onlangs is aangepast.
- Verkenning van de mogelijkheden voor Tiny Housing om te komen tot huisvesting van bepaalde doelgroepen. Ook worden de mogelijkheden verkend om tijdelijke woningen te bouwen, bijvoorbeeld op plekken waarop al een woonbestemming rust, of op plekken waarvan de gemeente verwacht dat ze op termijn voor ontwikkeling in aanmerking komen.
- Een regionale pilot om met corporaties en marktpartijen een kwalitatieve standaard sociale huurwoning te ontwikkelen en te bouwen. Standaardisatie leidt tot reductie van de stichtingskosten en versnelt het bouwproces.
- Collectief opdrachtgeverschap. Binnenkort wordt gezien of het nodig is dat de gemeente hiervoor specifiek beleid ontwikkelt, mede op basis van een overleg met een aantal lokale partners.
- Huisvesting arbeidsmigranten. De gemeente kent een notitie huisvesting arbeidsmigranten. Inmiddels heeft het college begin 2021 een regionaal afsprakenkader getekend waarin de negen gemeenten uit het SGE afspraken hebben geformuleerd over hoe en waar huisvesting tot stand komt.

In de gesprekken met gemeentelijke vertegenwoordigers blijkt dat het niet steeds duidelijk is wanneer welke instrumenten het best kunnen worden ingezet. Bij verschillende rollen van de gemeente kunnen verschillende instrumenten worden ingezet, met soms veel ruimte voor de partners en soms weinig. In dat verband wordt er op gewezen dat de gemeente ook ruimte moet geven aan de partners om de hoe-vraag te beantwoorden in het licht van de doelen van de woonvisie.

Daarbij wordt aangegeven dat een goed inzicht in de gereedschapskist van instrumenten kan helpen de meest geëigende instrumenten in te zetten. Hoewel iedere locatie en situatie om maatwerk vraagt, is de professionaliteit van de organisatie gediend met een goed inzicht in het repertoire van mogelijke instrumenten.

Het delen van deze kennis met de verschillende intern betrokken spelers kan bijdragen aan een gemeenschappelijk handelen en het maken van bewuste keuzes over de in te zetten instrumenten. Dit is temeer van belang, omdat verschillende acties en instrumenten een partieel en sectoraal karakter hebben. Daarmee ontstaat het gevaar van een 'stapeling' van al deze sectorale wensen op één locatie. Wanneer bijvoorbeeld voldaan moet worden aan eisen als nul-op-de-meter en een hoge stedenbouwkundige kwaliteit en een relatief lage prijs en een snelle realisatie dan ontstaan problemen.

De verenigbaarheid van deze sectorale wensen is bij de praktische uitwerking nogal eens problematisch. In dat opzicht wordt in de gesprekken een meer gedifferentieerde toepassing bepleit: geef bijvoorbeeld op de ene locatie vooral aandacht aan een relatief gunstige

prijs en snelle realisatie, terwijl op een andere locatie zwaar ingezet wordt op de eisen van architectonische kwaliteit en/of duurzaamheid. Dat vraagt om inkleuring van de verschillende locaties vooraf.

Een ander aandachtspunt dat zich aandient, gelet op de immens krappe woningmarkt en het beperkt aantal goedkope woningen is de eventuele instelling van een verordening doelgroepenbeleid. Een doelgroepenverordening zorgt ervoor dat woningen ook echt naar woningzoekenden gaan voor wie de woningen bedoeld zijn. Hoge inkomens kunnen de lage- of middeninkomens dan niet verdringen voor betaalbare woningen. Zo kan in een doelgroepenverordening worden geregeld dat:

- er maximale huur- en koopprijzen worden vastgelegd, waardoor woningen betaalbaar blijven.
- er doelgroepen worden vastgesteld, zodat de betaalbare woningen ook echt naar de huishoudens gaan die daar behoefte aan hebben.
- er voor koopwoningen een instandhoudingstermijn wordt opgenomen, zodat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven.

3.3 De rolvervulling bij de uitvoering

Bij de vormgeving en uitvoering van het woonbeleid zijn vele spelers betrokken. Binnen de gemeente zijn dat de gemeenteraad, het college en verschillende teams in de ambtelijke organisatie. Daarnaast spelen externe partijen een grote rol. Hierbij kan worden gedacht aan projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Maar ook moet worden gedacht aan inwoners en hun organisaties als de Seniorenraad en het Georganiseerd Overleg Erkende Bewonersgroepen (GOEB).

3.3.1 Rolverdeling en rolvervulling binnen de gemeente

Op de rol van de gemeenteraad wordt ingegaan in hoofdstuk 5. Daarbij wordt ook ingegaan op het samenspel tussen college en gemeenteraad. Binnen het college is een verantwoordelijk portefeuillehouder 'wonen' aangewezen. In de collegevergaderingen vindt ook de afstemming plaats met andere portefeuillehouders, bijvoorbeeld op het terrein van zorg, duurzaamheid en financiën.

In de gesprekken komt nogal eens naar voren dat van het College en het management meer slagkracht wordt gevraagd, wanneer processen in de ambtelijke organisatie stagneren of te traag verlopen. Besluitvormingsprocessen worden als 'stroperig' ervaren. Initiatiefnemers pleiten voor meer stroomlijning van besluitvormingsprocessen en meer tempo in de besluitvorming over locaties en plannen. De tijdsduur en het proces van deze afwegingen worden als traag gekwalificeerd.

In de gesprekken met interne en externe spelers wordt ook geconstateerd dat vele – ook strijdige - belangen een rol kunnen spelen bij de ontwikkeling van locaties. Dat zou vroegtijdige samenwerking niet in de weg moeten staan, zo wordt opgemerkt. Dat moet ook herkend en erkend worden. Belangrijk is dan dat deze verschillen in belangen en opvattingen ook vroeg in het proces kenbaar worden gemaakt. Dat vraagt om een open en constructieve houding van de betrokken spelers en om een 'cultuur van samenwerken'.

In de ambtelijke organisatie is een zogenaamde programmagroep wonen actief, die tweewekelijks bij elkaar komt. Hierin zijn de belangrijkste disciplines vertegenwoordigd zoals beleidsadvies wonen, stedenbouwkunde, duurzaamheid, projectleiderschap, juridisch advies, planeconomie en grondzaken.

Ook in het voorstel over de versnellingsopgave woningbouw wordt ingegaan op de rolverdeling. De rollen worden als volgt geduid:

'Uitgangspunt is zoveel mogelijk werken met inzet van de bestaande capaciteit en aansluitend op bestaande structuren. Daarbij is het benoemen van de rollen het belangrijkste. We organiseren de aanpak als programma. Naast een versnelling, willen we ook beweging op procesvlak. Kern van het programma bestaat uit de reeds bestaande programmagroep Wonen, waarin enkele functies / rollen specifiek worden belegd:

- *De programmacoördinator: monitort en vervult coördinatie taken.*
- *De beleidsadviseurs Wonen en Ruimte: richten zich op de kansen voor sociale woningbouw en adviseren over de prioritering van de projecten, voeren regie op analyses en leggen de relatie met ontwikkelingen in de regio.*
- *De stedenbouwkundige: richt zich op de kwaliteit van de plannen.*
- *De aanjager: legt zich toe op het vlottrekken van projecten en initiatieven van derden/initiatiefnemers en werkt toe naar uitgangspunten voor afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbinnen de projecten gestalte krijgen. De aanjager wordt ondersteund door een medewerker die zich bezig houdt met de contractvoorbereiding.*
- *De projectleider: voedt de programmagroep vanuit het werkveld, neemt de dagelijkse leiding over projecten nadat deze zijn overgedragen door de aanjager. In de lijn vindt de beoordeling van initiatieven plaats. Tussen de lijn en het beleidsteam vindt afstemming plaats (via de lijn beleids- tafel <-> beleidsteam). Verder ondersteunt de vakgroep ruimtelijke plannen de projectleider bij het begeleiden van ruimtelijke plannen.'*

In de gesprekken wordt geconstateerd dat er veel discussie plaatsvindt en gestreefd wordt naar onderlinge afstemming. Uit verschillende gesprekken met gemeentelijke medewerk(st)ers komt naar voren dat het overleg als te vrijblijvend wordt ervaren. De wens wordt geuit te komen tot hardere afspraken, die vervolgens ook worden waargemaakt. Het overleg wordt nogal eens als 'te vrijblijvend' ervaren.

Dat vraagt ook om een stevigere sturing vanuit het management, waarbij ook op dat niveau 'kennis en kunde' moeten worden ingebracht. Gepleit wordt voor een stevigere inhoudelijke sturing. Met de onlangs doorgevoerde organisatiewijziging kan hierin wellicht worden voorzien door de beoogde teamleider ruimte.

Daarnaast zijn er projectgroepen samengesteld voor de verschillende bouwlocaties. Daarbij wordt de kwaliteit van het projectmatig werken nogal eens als aandachtspunt genoemd. Geconstateerd wordt dat er groot verschil zit tussen de verschillende projectgroepen. Waar sommige van deze projectgroepen actief functioneren, geldt voor andere een veel meer passief bestaan. De spelregels voor goed projectmatig werken zijn er wel, maar de wijze waarop deze worden uitgevoerd, is nogal wisselvallig, zo wordt opgemerkt. Als oorzaken hiervan worden genoemd:

- de wisselende kwaliteiten van projectleiders;
- een te vrijblijvende rolopvatting en/of een te forse belasting van projectdeelnemers;
- onvoldoende 'harde' discussie over de inhoud en de dilemma's in de projecten en in het verlengde hiervan het gemis aan duidelijke conclusies en harde afspraken;
- de stimulering en de sturing hierop van het management.

Het meer werken in coproductie met externe partners wordt zeker mogelijk geacht, blijkt uit de gesprekken met zowel interne als externe betrokkenen. Wel is het zaak dat het verschil in belangen ook wordt onderkend en vroegtijdig wordt ingebracht in samenwerkingsprocessen. Duidelijkheid naar elkaar komt het proces ten goede.

3.3.2 Samenspel met externe spelers

Bij de externe spelers moet worden gedacht aan woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, maar ook aan inwoners en hun organisaties als het GOEB en de Seniorenraad. Tussen gemeente en corporaties bestaat een structureel overleg (tweemaandelijks), dat vooral informatief van karakter is en sterk gericht op de gemaakte prestatieafspraken.

Bij de initiatieven vanuit inwoners en hun organisaties gaat het soms om concrete bouwprojecten. Maar bewoners en hun organisaties spelen ook een belangrijke rol door andere bewoners te stimuleren om hun woningen en de woonomgeving meer duurzaam en levensloopbestendig te maken of om de leefbaarheid te versterken.

Uit de gesprekken met externe partners komen wisselende beelden naar voren. Door meerdere spelers wordt aangegeven dat de samenwerking met de gemeente in algemene zin goed verloopt en er sprake is van een constructieve houding. Anderen (of soms dezelfde spelers over andere projecten) zijn daarover kritischer en vinden de gemeente vaak te passief, te traag en weinig beslisvaardig. Teveel initiatieven vanuit bewoners en ontwikkelaars 'verzanden', zo wordt opgemerkt.

Als aandachtspunten worden meegegeven:

- Het afzwakken van de stroperigheid in processen rondom initiatieven.
- Het versnellen van het tempo, een sterkere coördinatie in het gemeentelijk handelen en het versterken van de besluitvaardigheid.
- Het vergroten van de daadkracht en de doorvertalingen van beleid naar daadwerkelijke uitvoering. Zo kunnen randvoorwaarden bij de ontwikkeling van locaties, bijvoorbeeld over het woonprogramma wat steviger worden weggezet. Ook een actievere sturing op de planvoorraad wordt in dat kader genoemd.
- Een meer open houding naar - en meer vroegtijdige inschakeling van samenwerkingspartners als corporaties en andere initiatiefnemers. Daarbij horen dan ook gezamenlijke procesafspraken en een gezamenlijke uitvoering van verkenning van locaties. Dat vraagt soms ook om een houding van durven loslaten en vertrouwen in partners, die dezelfde doelen nastreven.

3.4 Conclusies over de uitvoering

Uit de voorafgaande bevindingen worden de volgende conclusies getrokken:

- Een systematische doorvertaling van het beleid naar uitvoeringsprogramma's vindt niet plaats. Daardoor is sprake van een groot gat tussen de meer abstracte woonvisie en een grote diversiteit van activiteiten, initiatieven en projecten. Daarmee is het lastig zicht te krijgen op de uitvoering van de visie en het totaal van locaties met de bijbehorende programma's. De mogelijkheden van een dergelijk uitvoeringsprogramma voor versterking van de interne coördinatie, de sturing door de raad en de communicatie naar externe partners (bijvoorbeeld over locaties en de woningdifferentiatie) worden daarmee niet benut.
- De gemeente maakt gebruik van een groot aantal instrumenten bij de uitvoering van het woonbeleid, maar er komt naar voren dat het niet steeds duidelijk is wanneer welke instrumenten het best kunnen worden ingezet. Hoewel iedere locatie en situatie om maatwerk vraagt, is de professionaliteit van de organisatie gediend met een goed inzicht in de gereedschapskist van mogelijke instrumenten. Het delen van deze kennis met de verschillende intern betrokken spelers draagt bij aan een meer gemeenschappelijk handelen en het maken van bewuste keuzes over de in te zetten instrumenten.

- Gelet op de zeer gespannen woningmarkt en de moeilijkheid om bepaalde groepen aan huisvesting te helpen, ligt het voor de hand na te gaan of een Verordening doelgroepenbeleid een goede rol kan spelen. Met een doelgroepenverordening kan worden bevorderd dat woningen ook echt naar woningzoekenden gaan, voor wie de woningen bedoeld zijn. Betaalbare woningen komen daardoor minder bij de hogere inkomens terecht en meer bij de lage- of middeninkomens.
- De rolinvulling bij binnengemeentelijke overleggen over initiatieven en woonprojecten vraagt om duidelijkere afspraken en meer sturing. Het functioneren van de interne samenwerkingsverbanden wordt nogal eens als 'vrijblijvend' gekwalificeerd. Geboden zijn: meer sturing vanuit het management, hardere afspraken in de projectgroepen en een duidelijke bewaking van de uitvoering daarvan.
- Bij de externe partners, die bij de uitvoering van het woonbeleid in Best zijn betrokken, bestaan wisselende beelden over de samenwerking met de gemeente. Naast waardering over de samenwerking, wordt ook nogal eens gewezen op aandachtspunten als: de stroperigheid en het trage tempo in processen rondom initiatieven en projecten, versterking en versnelling in de beslissingsvaardigheid, een betere interne coördinatie en een sterkere gerichtheid op de uitvoering. Ook wordt het belang benadrukt om externe partners vroegtijdig te betrekken en met hen heldere procesafspraken te maken, ondanks verschillende belangen en onderhandelingsposities.

4 De resultaten van het woonbeleid

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen over de resultaten van het woonbeleid:

- In welke mate wordt het beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd?
- Welke factoren bevorderen dan wel remmen de realisatie van het beleid?

4.1 De mate van beleidsrealisatie

De woonvisie bevat een breed veld van ambities, die voor een deel als kijkrichting zijn bedoeld en kwalitatief zijn geformuleerd. De keuzes uit de woonvisie, zoals gemaakt bij de vaststelling van de visie, zijn meer specifiek geformuleerd. Hierop is onderstaande resultaatmeting dan ook gericht. Deze resultaatmeting is gebaseerd op de informatie uit begroting en jaarverslagen, de aangereikte documenten vanuit de ambtelijke organisatie en de informatie uit de interviews.

Uit het navolgende overzicht blijkt dat over een aantal beoogde resultaten geen of beperkte informatie voorhanden was. Eerder is al geconstateerd dat de monitoring van (de keuzes uit) de woonvisie niet op een systematische manier plaatsvindt. Ook is de organisatie van de informatie niet zodanig dat deze gegevens gemakkelijk kunnen worden aangeleverd.

De doormeting van de resultaten levert in dat opzicht dan ook een beperkt overzicht op.

Keuzes woonvisie	Resultaten
Ontwikkeling woningbouw	
Toename aantal woningen	Taakstelling jaarlijkse gemiddelde: 160 woningen In aanbouw genomen woningen 2017 t/m 2020: <i>ruim 150 woningen als jaargemiddelde.</i> <i>In aanbouw genomen woningen (waarvan sociaal):</i> 2020: 155 (119) 2019: 205 (95) 2018: 102 (33) 2017: 144 (30) Opgeleverde woningen in de jaren 2017 t/m 2019: 583 woningen ofwel gemiddeld 194 woningen per jaar.
% Sociale voorraad op peil houden	Taakstelling: 38% (sociaal en betaalbaar) Realisatie 2017 t/m 2020: 45 % <i>Voor sociale woningbouw bepaling gaat het om woningen met een zelfbewoningsplicht en een antispeculatie-beding gehanteerd.</i>
Meer betaalbare woningen voor kleine huishoudens	Voor het aandeel betaalbare woningen voor kleine huishoudens zijn geen data beschikbaar gesteld.
Meer woningen met zorg aan huis voor jong en oud	Ook hiervoor konden geen data worden geleverd. <i>Overigens is uit de cijfers van het Companen onderzoek af te leiden hoeveel woningen in totaal geschikt zijn of geschikt te maken zijn over heel Best.</i>

Wat betreft de woningdifferentiatie speelt een grote rol dat in de jaren 2005 t/m 2007 veel bouwclaimcontracten zijn gesloten, die het lastig maken het aandeel van goedkopere woningen in de komende jaren te realiseren. De speelruimte voor de gemeente is daarmee klein geworden. Overigens was er in deze jaren sprake van een financiële crisis en van een totaal andere marktsituatie. Van de huidige overspannen woningmarkt was geenszins spraken in die periode.

Voorts komt uit de raadsinformatiebrief van december 2020 en in een aantal gesprekken naar voren dat het wenselijk is, gelet op de gewijzigde situatie op de woningmarkt en veranderende (financiële) omstandigheden bij veel inwoners, de woningbouwdifferentiatie opnieuw te bepalen. De quick scan van Companen biedt belangrijke aanknopingspunten voor de actualisering van de woningdifferentiatie.

Het gaat daarbij vooral om de verdeling naar de gewenste prijsklassen (in de huur en koopsector) en de woninggrootte (met een zwaar accent op kleine woningen). In die zin wordt door enkele geïnterviewden van de gemeente opgemerkt dat een verdeling van 20 a 25% sociale huur en 35 a 40% in de middenklasse (€ 300.000 tot 350.000 koop en € 1000 huur per maand) beter zou passen in de huidige markt omstandigheden.

Belangrijk is het daarbij ook een koppeling te maken met de verschillende potentiële woningbouwlocaties. Dit maakt het mogelijk ook per locatie te differentiëren en gelijktijdig oog te houden op het totale aanbod in de toekomst. Ook kan daarmee ingespeeld worden op de specifieke kenmerken van de verschillende locaties en de te stellen eisen vanuit duurzaamheid, stedenbouw, e.d. De verschillende sectorale wensen kunnen op die manier vroegtijdig bij elkaar worden gebracht en per locatie worden afgewogen.

Statushouders	
Flexibele, kleine, tijdelijke woningen	In de jaren 2016 t/m 2019 is voor 180 statushouders huisvesting geboden. Dit betekent gemiddeld 45 per jaar.
Snelheid door aanpassing regels	Specifiek voor de groep statushouders zijn geen regels aangepast ter vergroting van de snelheid. Wel wordt gewezen op het project Standaard Sociale Huurwoning, dat in SGE verband is ontwikkeld en tot versnelling kan leiden voor de bouw van sociale huurwoningen. Voor de toekomst is de regelgeving in het omgevingsplan van belang; dat kan leiden tot eenvoudiger regels en snelheid van het bouwproces.

Herstructurering	
Bij inbreiding en uitbreiding: differentiatie woningen en ruimte/groen creëren	Er bestaat geen overzicht van de woningdifferentiatie in de gerealiseerde locaties (uitbreiding en inbreiding). Met name in de locatie Aarlesche Erven is uitdrukkelijk aandacht besteed aan een groene woonomgeving.
Gebiedsvisies en wijkidentiteit vastleggen	Op dit moment wordt gewerkt aan een gebiedsvisie voor Wilhelminadorp en Kantonner. In 2017 is voor Naastenbest een gebiedsvisie opgesteld; deze is echter nooit formeel vastgesteld. Voor de overige wijken zijn geen gebiedsvisies ontwikkeld.

Duurzaamheid	
Samenwerking innovatie wonen zorg duurzaamheid	<p>De relatie tussen zorg en wonen komen met name in de prestatieafspraken aan de orde. Gedoeld wordt ondermeer op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij renovatie in de bestaande woningvoorraad inzetten op het levensloopbestendig maken van woningen. - opname van kwetsbare groepen in de Urgentieverordening Best. - huisvesting van vergunninghouders naar rato van het bezit van de corporaties. <p>Voorts wordt gewezen op de instelling van een 'Blijverslening'. Hiermee wordt het voor ouderen makkelijker hun huis levensloopbestendig te maken.</p> <p>Financiële middelen stelt de gemeente beschikbaar via de subsidie-regeling ' sociale samenhang en leefbaarheid'.</p>
Verduurzaming woningvoorraad	<p>In 2018 is tussen de gemeente Best en Best Duurzaam een convenant opgesteld. Dit convenant geeft aan dat Best Duurzaam en de Gemeente Best gezamenlijk willen optrekken, ieder vanuit een eigen rol en mogelijkheden om de gemeenschap Best Duurzamer te maken.</p> <p>Ingezet is op voorlichting aan inwoners om duurzaam wonen te stimuleren. Ook zijn er financiële middelen beschikbaar gesteld via de 'subsidie duurzame initiatieven'.</p> <p>In de prestatieafspraken krijgt de duurzaamheid ook uitdrukkelijk aandacht via afspraken over de nieuwbouw, maatregelen bij groot onderhoud en renovatie, aanpak verbeteringsmaatregelen bestaande voorraad, mogelijkheden om zonnepanelen te huren, e.d. . Een mooi voorbeeld vormen de appartementencomplexen De Willem en De Zwijger. Hier zijn niet alleen zonnepanelen op het dak, maar ook op de gevel. Buiten dat De Willem en De Zwijger volledig energieneutraal zijn, is ook aandacht gegeven aan regenwatergebruik en biodiversiteit.</p> <p>Ook wordt gewezen op de activiteiten in het kader van de Regionale Energie Strategie en de Transitievisie Warmte.</p>
Gescheiden rioolsysteem	In de nieuwe locaties wordt dit gescheiden stelsel toegepast.

Financiële mogelijkheden	
Blijverslening en duurzaamheidslening	<p>Zijn deze ingesteld?</p> <p><i>Ja, per 1 januari 2020</i></p>
Starterslening	<p>Is die gehandhaafd/ aangepast?</p> <p><i>Ja, aangepast per dec 2020 aan grens NHG</i></p>
Inzet instrumenten voor goedkope sociale huur	<ul style="list-style-type: none"> • Volkshuisvestingsfonds? (nog) niet • Grondprijsbeleid? (nog) niet • Aanbod passende kavels? In overleg • Andere ? (nog) niet

4.2 Belangrijke factoren bij de realisatie van het beleid

Uit de documentenanalyse en de gesprekken kunnen verschillende factoren worden afgeleid, die een grote rol spelen bij de realisatie van het woonbeleid in Best. Als belangrijkste komen naar voren:

- *Beperkingen in de gemeentelijke handelingsvrijheid*
Naast wettelijke verplichtingen zoals bijvoorbeeld wijzigingen stikstofbeleid, Pfas (Poly- en perfluoralkylstoffen) spelen in Best meer specifiek ook de in het verleden overeengekomen bouwclaims met ontwikkelaars een grote rol. Met deze overeenkomsten – afgesloten in een heel andere marktsituatie overigens – is ook veel beleidsruimte weggegeven, bijvoorbeeld over het te realiseren woningbouwprogramma. De beslissingsruimte van de gemeente wordt daardoor beperkt.
- *Het realiteitsgehalte van het woonbeleid*
De woonvisie en een aantal daarmee samenhangende beleidsnota's (bijvoorbeeld over duurzaamheid en wonen en zorg) beschrijven vooral ambities en geven weinig aandacht aan de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid. Daarmee blijft de vraag of de ambities ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn, onvoldoende scherp beantwoord.
- *De coördinatie en de besluitvaardigheid binnen de gemeente*
Zowel door de interne als externe gesprekspartners wordt de stroperigheid in de processen genoemd. Daarbij gaat om aspecten als: de interne coördinatie en afstemming, de besluitvaardigheid, het onvoldoende in tempo nakomen van afspraken en een onvoldoende gerichtheid op 'doen'.
- *Een meer bewuste inzet van de instrumenten*
In de organisatie bestaat geen gedeeld overzicht over welke instrumenten voor welke locatie of situatie het meest passend zijn.
- *Het ontbreken van een totaaloverzicht op de (potentiële) bouwlocaties, inclusief de 'kleur' van de locatie en het daarmee samenhangende woningbouwprogramma*
Daarmee is de continuïteit van de bouwproductie en het gewenste woningbouwprogramma niet scherp in beeld. Dat kan leiden tot te late maatregelen om stagnatie te voorkomen of tot risico's voor de juiste differentiatie in het bouwprogramma.

4.3 Conclusies

Uit de voorafgaande bevindingen worden de volgende conclusies getrokken:

- Door een gebrekkige organisatie van de informatie is geen volledig beeld te geven over de mate, waarin de beoogde resultaten zijn behaald.
- Op een aantal onderdelen van het woonbeleid is dat wel inzichtelijk: zo is bijvoorbeeld de beoogde woningproductie bijna gerealiseerd. Dit geldt ook voor het aandeel sociale woningbouw. In de periode 2016 t/m 2019 is voor 180 statushouders huisvesting geboden. Instrumenten als starterslening en 'blijverslening' zijn ingevoerd. Stimuleringsmaatregelen op het terrein van duurzaam wonen zijn in gang gezet, ondermeer via de 'subsidie duurzame initiatieven'. Ook de activiteiten rondom de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte kunnen in dit verband worden genoemd. Daar staat tegenover dat er geen gebiedsvisies voor de wijken zijn vastgesteld. Voor andere onderdelen van het beoogde beleid is de informatie niet beschikbaar.
- Belangrijke factoren, die de beleidsrealisatie beïnvloeden zijn: de in het verleden gesloten overeenkomsten over bouwclaims met ontwikkelaars, onvoldoende aandacht voor de realiseerbaarheid van het beleid, de coördinatie en besluitvaardigheid binnen de gemeente, een meer bewuste inzet van instrumenten en het ontbreken van een totaaloverzicht op de (potentiële) bouwlocaties met de bijbehorende programma's.

5 De rol van de gemeenteraad

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen over de rol van de gemeenteraad:

- Wordt de gemeenteraad in positie gebracht om zijn rol als kadersteller en controleur te spelen?
- Op welke wijze pakt de gemeenteraad zijn rol?

5.1 De positie en rol van de gemeenteraad

De positie en rol van de gemeenteraad wordt hierna toegelicht op basis van diverse informatiebronnen:

- de informatievoorziening over woonbeleid vanuit het college via raadsinformatiebrieven, informatieve raadsessies en de raadsvergaderingen;
- de documenten uit de reguliere planning- en controlcyclus;
- de resultaten van een werksessie met woordvoerders 'wonen' van de raadsfracties.

Raadsinformatiebrieven

Wil de gemeenteraad de rol van controleur en kadersteller kunnen pakken, dan begint dat met een goede informatieverschaffing vanuit het college. Een belangrijk hulpmiddel daarbij zijn de raadsinformatiebrieven (RIB). Onderstaand is aangegeven hoe vaak er raadsinformatiebrieven over 'wonen' in de verschillende jaren zijn uitgebracht en over welke onderwerpen.

Jaar	RIB	Onderwerpen
2017	17	Sociale woningbouw Molenstraat, jaarverslag stadsbouwmeester, samenwerking stedelijk gebied, diverse ontwerpbestemmingsplannen, implementatie Omgevingswet, afsprakenkader wonen SGE, garantstelling kosten 30 tijdelijke wooneenheden, samen aan de slag met duurzaam wonen Best, prestatieafspraken 2018-2021.
2018	5	Resultaat Bestuursopdracht Negen Majeure Projecten SGE, voortgang bouwlocatie Aarlesche Erven, omgevingsvergunning, ruimtelijke ontwikkelingen centrum, jaarverslag stadsbouwmeester.
2019	6	Regionale woondeal, jaarprogramma 2019 SGE, jaarverslag stadsbouwmeester, Nieuwbouwontwikkeling MFA Dijkstraten, processchema Omgevingsvisie, herontwikkeling pand.
2020	12	Jaarprogramma 2021 SGE, prestatieafspraken met woningbouwcorporaties 2021, jaarverslag stadsbouwmeester 2020, afsprakenkader arbeidsmigranten Regio SGE, analyse stationsomgeving, Droomfase Omgevingsvisie, Woningbouwimpuls, starterslening, tiny housing en sociale woningbouw, nota grondbeleid, standaard sociale huurwoning (pilot SGE), denk- en durffase Omgevingsvisie, verrijking gebiedsvisie Brainport City.

Bovenstaand overzicht laat zien dat de het college van B&W de raad uitgebreid heeft geïnformeerd over tal van onderwerpen over het wonen (in brede zin). Het gaat om onderwerpen op de regionale en lokale schaal en soms ook op deelgebieden van de gemeente, bijvoorbeeld bij gebiedsvisies en bestemmingsplannen.

Tegelijk blijkt uit de analyse van de documenten dat de informatievoorziening sterk gefragmenteerd is. De samenhang met de doelen en keuzes uit de woonvisie is vaak niet of beperkt inzichtelijk gemaakt. Daardoor is het voor de raad lastig om de inhoud van de informatie te koppelen aan het uitgezette beleid. Dat maakt het ook lastig te controleren in welke mate de doelen uit de woonvisie worden gerealiseerd.

Informatieve raadsessies

Naast de informatievoorziening in de vorm van raadsinformatiebrieven is ook regelmatig gebruik gemaakt van informatieve sessies voor de raad. Uit een scan van de raadsbijeenkomsten in de periode 2017 t/m maart 2021 komt het volgende beeld naar voren:

- Er zijn 17 informatieve raadsessies georganiseerd over het onderwerp wonen in brede zin;
- Daarbij ging het om onderwerpen (sommige zijn meerdere malen besproken) als: stadsbouwmeester, wonen met visie, risico's grondexploitatie, evaluatie bestemmingsplanprocessen, prestatieafspraken en woningbouw, Aarlesche Erven, stimuleringsregelingen (blijverslening, duurzaamheid en levensbestendigheid), haalbaarheid transformatie stationsgebied, visie op wonen Stedelijk gebied Eindhoven, versnellingsopgave woningbouw, themasessie versnellingsopgave en lokale consequenties, beschermd wonen, wijkaanpak Wilhelminadorp en Kantonnie, JP Coenstraat.

Met 17 sessies in ruim 4 jaar en met een breed scala van onderwerpen is de raad periodiek geïnformeerd en bijgepraat over elementen van het woonbeleid.

Raadsvergaderingen

Daarnaast is de raad actief geweest als 'besluitvormer'. In de oordeelsvormende en besluitvormende raadsvergaderingen zijn onderstaande punten geagendeerd en behandeld door de raad.

Jaar	Aantal	Onderwerpen
2017	4	Opdracht werkplaats wonen, rol raad ontwikkelingsproces bij bestemmingsplannen, risico grondexploitatie, overdracht grond tijdelijke woon-eenheden.
2018	4	Afsprakenkader woonmilieus SGE, evaluatie bestemmingsplanproces, omgevingsplan Hoge Akker, Speelheide en de Leeuwerik, meerjarenprognose grondexploitatie.
2019	5	Bestemmingsplan Aarlesche Erven, meerjarenprognose grondexploitatie, onderzoek haalbaarheid transformatie stationsgebied, visie wonen SGE, stimuleringsregeling woningeigenaren.
2020	4	meerjarenprognose grondexploitatie, versnellingsopgave woningbouw, wijkaanpak Wilhelminadorp en de Kantonnie, bestemmingsplan JP Coenstraat.

Reguliere planning- en controlcyclus

Bij de behandeling van de kadernota, programmabegroting en de jaarrekening wordt de raad ook in positie gebracht kaders te stellen voor het wonen in Best en te controleren hoe de beleidsuitvoering verloopt.

Wat betreft het wonen zijn in de begroting 2020 als doelen opgenomen: een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving, meer woningbouwproductie, voldoende woningbouw in het SGE, betaalbaarheid van sociaal en middensegment woningen borgen en vergroten, verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Deze onderwerpen vormen ook belangrijke thema's in de woonvisie. Aan deze doelen zijn in de begroting uitvoeringsacties gekoppeld.

Uit voorafgaande overzichten kan worden afgeleid dat de frequentie van de informatievoorziening vanuit college en ambtelijke organisatie naar de raad redelijk hoog is, maar

dat de kwaliteit van de informatie onvoldoende is in de volgende zin: de informatie is gefragmenteerd, is niet gekoppeld aan het uitgezette beleid en lang niet alle onderdelen van het woonbeleid worden voorzien van voortgangsinformatie.

Een meer systematische monitoring vormt voor de raadsleden een randvoorwaarde om goed te kunnen sturen en het gesprek met het college goed te kunnen voeren. In de bijeenkomst met raadsfracties is dit ook aan de orde gesteld. In de volgende paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

5.2 De rolvervulling door de gemeenteraad

Om inzicht te krijgen in de wijze, waarop de raad zijn rol vervult, zijn meerdere bronnen gebruikt. Zo zijn documenten geanalyseerd en audioverslagen beluisterd. Voorts is een werkbijeenkomst georganiseerd om de ervaringen en opvattingen van de raadsleden zelf te vernemen.

Moties en toezeggingen

Een belangrijk middel bij de rolvervulling is gebruik te maken van moties en amendementen om zo toezeggingen vanuit het college te krijgen. In onderstaand overzicht is aangegeven hoe vaak hiervan afgelopen jaren gebruik is gemaakt en waar deze betrekking op hebben.

Jaar	Motie/ toezeg- ging	Onderwerpen
2017	1	Motie opstellen beleidsplan energie- en materiaal transitie
2018	1	Motie Verordening starterslening ter voorkoming van speculatie
2019	2	Moties sociale woningbouw Aarlesche Erven en over voorwaarden prijsvraag locatie Muziekschool
2020	6	Moties en toezeggingen over arbeidsmigranten, inzicht in sociale woningbouw bij plannen, versnellingsopgave woningbouw (locale consequenties), starterslening, inzicht in de sociale woningbouw, tiny houses en flexwoningen
t/m 3-2021	1	Toezegging over woonplicht.

In de periode 2017 t/m maart 2021 is dit instrument in totaal 11 keer ingezet. Vooral in 2020 is hiervan door de raad actief gebruik gemaakt. Als inhoudelijke rode draad komt daarbij naar voren: de zorg van de raad over voldoende sociale huur en sociale koopwoningen, het aanbod voor kleinere huishoudens en het daadwerkelijk gebruik van de woningen door de betreffende doelgroepen.

Uit de documenten en audioverslagen blijkt ook dat de raad actief betrokken wil zijn aan de voorkant van de beleidsprocessen. Enkele voorbeelden daarvan worden hierna kort aangestipt:

- Bij de bestuursopdracht voor de Nota wonen en zorg is afgesproken dat er eerst een uitgangspuntennotitie wordt voorgelegd, waarin de speerpunten zijn aangegeven en op basis waarvan het beleid wordt uitgewerkt.
- In november 2020 wordt een motie aangenomen die onder meer het volgende afdwingt
 - *'bij ieder nieuw te ontwikkelen bouwproject vanaf 2021 een percentage van minimaal 40% sociale woningbouw(huur en koop) te realiseren;*

- *Om de raad tijdig te informeren als duidelijk wordt dat dit bijeen nieuw te plannen bouwproject niet haalbaar blijkt en dan meteen aan te geven waar men dit tekort concreet denkt te gaan compenseren'*
- Ook de motie over de voorwaarden over de prijsvraag voor de locatie Muziekschool JP Coenstraat kan in dat licht worden gezien. Bij de behandeling van dit agendapunt in de raadsbijeenkomst van december 2020 komen overigens ook andere belangwekkende aspecten naar voren, waar het gaat om de sturende rol van de raad, in relatie met de rol van het college. Hierbij wordt bedoeld op:
 - Geen eenduidige opvattingen tussen het college en de raad over beleidsbepaling versus uitvoering (welke invloed bij de prijsvraag en bij het concept ontwerp bestemmingsplan);
 - Het meegeven van wensen uit de raad aan de voorkant wordt door de raadsleden als lastig ervaren, omdat men eerst nadere informatie wil;
 - Onduidelijkheid over het doel van de raadsessie, over de in te zetten procedure (een vervolg organiseren voor een inhoudelijke verdiepingsslag) en over het in te zetten instrument (motie).
- Ook de vragen van diverse fracties rond de discussiesessie over de versnellingsopgave (waarbij Best 750 woningen extra moet bouwen in de komende 5 jaar) laten de betrokkenheid van de raad zien. In de vraagstelling komen ondermeer aan de orde: het benodigde budget om deze taakstelling te realiseren, de risico's, de monitoring, de relatie met de omgevingswet en de woningdifferentiatie.

De werkbijeenkomst met de raadsleden op 8 juni 2021 was ook gericht op de rol van de raad en de wijze, waarop daar inhoud aan wordt gegeven. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit de werkbijeenkomst weergegeven.

De rollen van volksvertegenwoordiger, kadersteller en controleur

Wat betreft de rol van volksvertegenwoordiger wordt erop gewezen dat het belangrijk is om signalen op te pikken over de zich voordoende knelpunten in het woonbeleid, de behoeften bij de bevolking te inventariseren en deze te agenderen in de raad. Daarbij moet er voor worden gewaakt dat individuele belangen niet de overhand krijgen, maar dat wordt gelet op alle doelgroepen in Best. Individuele signalen moeten in een breder kader worden afgewogen, zo wordt gesteld. Daarbij geven raadsleden aan dat rekening moet worden gehouden met afspraken op regionaal niveau.

Tenslotte hoort bij de volksvertegenwoordigende taak ook het aan achterkant uitleggen waarom besluiten zijn genomen, zoals ze genomen zijn.

Wat betreft de rol van kadersteller en controleur van het woonbeleid wordt opgemerkt dat de beleidsmarges soms klein zijn, omdat er al stringente randvoorwaarden gelden.

Geconstateerd wordt dat de raad nogal reactief opereert en weinig zicht en grip heeft op het totaal. Dat komt soms ook voort uit het feit dat de informatievoorziening vanuit het college niet op orde is, zo wordt opgemerkt.

Actualisering woonbeleid en monitoring

Het woonbeleid is door allerlei ontwikkelingen achterhaald. De marktsituatie is gewijzigd in vergelijking met de periode toen de huidige woonvisie werd opgesteld. Een actualisering van de woonvisie is dan ook nodig. Belangrijke ingrediënten daarbij zijn: de versnellingsopgave en de te ontwikkelen locaties, de doorvertaling van het de quick scan woningmarkt, de differentiatie in het woningbouwprogramma en doelgroepenbeleid. Daarbij moet ook

worden aangegeven waar de mogelijkheden voor sturing liggen en wat al vastligt, gelet op de gesloten overeenkomsten met ontwikkelaars en de regionale afspraken.

De doorvertaling en uitwerking van de geactualiseerde woonvisie naar een meerjarig uitvoeringsprogramma, kan de raadsleden meer concrete informatie bieden over de realisatie van het beleid. Daarmee kan ook zicht op de volle breedte van het woonbeleid worden geboden. Dit totaaloverzicht ontbreekt nu. Nu worden per thema van het woonbeleid of per locatie beslissingen genomen, zonder de consequenties voor het totale woonbeleid goed te overzien. Het is allemaal te fragmentarisch. Goede afwegingen en goede besluitvorming vragen om zicht op het geheel.

Overigens geven de raadsleden aan ook zelf onvoldoende te hebben doorgepakt richting college om de bijstelling van het beleid te bewerkstelligen.

Wezenlijk is, in de ogen van de raadsleden, dat vanuit het college en de ambtelijke organisatie een goed monitoringsysteem wordt opgezet. De monitoring moet gekoppeld worden aan een (geactualiseerde) woonvisie en het meerjarig uitvoeringsprogramma.

Het ontbreken van goede informatie over het woonbeleid en de uitvoering daarvan wordt op dit moment als een groot gemis ervaren. Ook de informatie in de P&C cyclus is op dit moment te beperkt. Het gaat daarbij om slechts enkele indicatoren uit het woonbeleid. Duidelijker moet worden of en op welke fronten de gemeente op schema ligt met de doelrealisatie. Dat inzicht kan vervolgens aanleiding zijn voor actualisering en bijstelling van beleid of inzet van middelen.

5.3 Conclusies

Uit de voorafgaande bevindingen worden de volgende conclusies getrokken:

- Over een grote diversiteit van onderwerpen op het terrein van wonen wordt de raad via raadsinformatiebrieven door het college van B&W actief geïnformeerd. Wel valt het op dat deze informatievoorziening fragmentarisch is en een zwakke relatie laat zien met de woonvisie.
- Ook via raadssessies wordt de raad geïnformeerd. Met 17 sessies in ruim 4 jaar en met een breed scala van onderwerpen is de raad periodiek geïnformeerd en bijgepraat over elementen van het woonbeleid.
- Ondanks deze periodieke informatievoorziening richting raad, is het voor de raad lastig de rol van kadersteller en controleur in te vullen. Dit hangt samen met het feit dat deze informatievoorziening geen systematische uitwerking vormt van de doelen uit de woonvisie en meer gericht is op onderdelen of deelprojecten van het woonbeleid, zonder zicht te hebben op de totale breedte van het woonbeleid.
- Via de jaarlijkse producten uit de P&C cyclus en via afzonderlijke voorstellen neemt de raad besluiten over tal van woononderwerpen. In dat opzicht probeert de raad zijn rol inhoud te geven. Zo wordt in de afgelopen 4 jaar 11 keer gebruik gemaakt van moties en toezeggingen.
- Uit de discussies blijkt regelmatig dat er geen eenduidigheid bestaat over de rollen van de raad en het college of de verwachtingen naar elkaar toe. Dat zorgt voor ruis, onduidelijkheid en soms ook voor onnodige verlenging van procedures.
- Het sturen op basis van de woonvisie is voor de raad lastig, omdat er een gat zit tussen de ambities uit de visie en de afzonderlijke voorstellen over tal van 'woononderwerpen'. Het overzicht op het geheel ontbreekt. Vanuit meerdere spelers wordt aangegeven dat een uitvoeringsprogramma (bijvoorbeeld tweejaarlijks) een prima brugfunctie kan vervullen.

- Ook mist de raad een systematische monitoring van het woonbeleid. Een goed zicht op de ontwikkelingen in het woonbeleid (zowel in de markt als in beleidswijzigingen), op de doelrealisatie en op eventuele wenselijke bijstellingen ontbreekt. Vanuit de raadsleden wordt gewezen op de monitor sociaal domein als een goed voorbeeld, ook in de totstandkoming daarvan.
- Een actualisering van de woonvisie is - ook in de ogen van de raadsleden - geboden, gelet op de wijzigingen in beleid op verschillende overheidsniveaus en vooral ook gelet op de gewijzigde marktsituatie.

Bijlagen

Overzicht geïnterviewde personen

Gemeentelijk beleidsadviseur wonen

Gemeentelijk beleidsadviseur planeconomie/grondzaken

Gemeentelijk projectmanager

Gemeentelijk afdelingsmanager

Wethouder wonen

Vertegenwoordigers GOEB (Gezamenlijk Overleg Erkende Bewoners Groepen)

Vertegenwoordiger woningcorporatie Woonbedrijf

Vertegenwoordiger woningstichting Thuis

Vertegenwoordiger private vastgoedontwikkeling

Vertegenwoordiger private projectontwikkeling

Reactie van het College van Burgemeester en Wethouders

Afdeling Regie en Ontwikkeling

Ruimte



Dorpsplein 2
Postbus 50
5680 AB Best

Tel.: 14 0499
Fax: 0499 - 360232
info@gemeentebest.nl
www.gemeentebest.nl
IBAN: NL 08 BNGH 028.50.01.051
Btw nr: NL001902623.B02
KvK nr: 17273055

Rekenkamercommissie gemeente Best

Jan van den Heuvel, voorzitter

Postbus 50

5680AB BEST

Uw Brief van		Ons kenmerk	PU21-03556//
Uw kenmerk		Categorie	
Datum	07-09-2021	Behandeld door	Martijn Groenestein en Tom Denissen
Verzonden	08-09-2021	Telefoonnummer	14 0499
Onderwerp	Reactie op het rapport Voortvarendheid omwille versnelling woningbouw		

Geachte heer Van den Heuvel,

Uw rekenkamercommissie heeft een onderzoek ingesteld naar het woonbeleid en de uitvoering daarvan in Best. De resultaten van dit onderzoek staan in het rapport "Voortvarendheid omwille versnelling woningbouw". De conceptversie van dit rapport hebben wij op 22 juni van u ontvangen. Vanwege opeenvolgende vakantieperiodes hebben wij uitstel gevraagd van de bepalingen in artikel 2.3 van de Werkwijze Onderzoeken Rekenkamercommissie.

In deze brief treft u onze reactie aan op de 5 aanbevelingen in dit rapport.

Geef het college van B&W opdracht te komen tot een actualisering van de woonvisie, met daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma. Vraag daarbij om uitwerking van verschillende thema's (beschreven zoals in het rapport).

Deze aanbeveling is gericht aan de gemeenteraad.

Desalniettemin hechten wij eraan op deze plaats van onze kant een inhoudelijke reactie te geven. Op dit moment zijn we bezig met de actualisering van de woonvisie. De inhoud van de woonvisie is voor het grootste gedeelte nog steeds relevant. De belangrijkste toevoeging van deze actualisering is het uitvoeringsprogramma. Dit programma zal zorgen voor een afgebakend beleidsterrein. Hierdoor wordt het duidelijk waar de focus op ligt binnen de verschillende thema's voor de komende jaren. Dit zal ervoor zorgen dat de regierol verbeterd wordt en er een betere sturing op doelstelling en ambities kan plaatsvinden.

Verbeter de monitoring van het woonbeleid en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

In de actualisering van de woonvisie pleiten we voor een jaarlijks debat Wonen. Tijdens deze bijeenkomst zal het uitvoeringsprogramma besproken en geëvalueerd worden. Hierdoor verbeteren we de monitoring van het woonbeleid en het uitvoeringsprogramma.

Ontwikkel een gereedschapskist van instrumenten om de meest geëigende inzet van instrumenten te bevorderen.

Op dit moment zijn er veel instrumenten die worden ingezet, maar is het overzicht hiervan verspreid binnen de gemeente. We zijn bezig met de inventarisatie van al onze instrumenten en dit gaan we integreren in het

Bijlage(n):



Pagina 1 van 2

uitvoeringsprogramma. Hierdoor kunnen acties in het uitvoeringsprogramma meteen gelinkt worden aan het/de daarbij behorende instrument(en).

Versterk de actiegerichtheid en de gerichtheid op de daadwerkelijke uitvoering door verbeteringen in de besluitvaardigheid, de interne sturing en de kwaliteit van het projectmatig werken.

Met de aanstelling van een teamleider specifiek belast met Ruimte zijn hier de eerste stappen in gezet. Op 21 juni is de raad in kennis gesteld van de woningbouwlijst voor de gemeente Best. Deze lijst bevat gedetailleerde informatie met betrekking tot locaties, bouwplannen doelgroepen en aantallen. Deze insteek moet ervoor zorgen dat er meer focus en regie komt met betrekking tot het bouwen voor de juiste doelgroepen.

In college- en raadsvoorstellen waarin een oordeel wordt gevraagd over een concreet project, in relatie tot de wijze waarop het voorstel invulling geeft aan de woningbouwopgave, zal worden verwezen naar de woningbouwlijst en de Woonvisie.

Geef als gemeenteraad opdracht aan het college om de rolverdeling bij het woonbeleid te verduidelijken. In de actualisering van de woonvisie kan daaraan vorm worden gegeven door nieuwe afspraken te maken over de monitoring, de informatievoorziening en het bestuurlijk samenspel.

Het betreft hier een gezamenlijke bestuurlijke opgave.

Zoals eerder in deze brief vermeld, zullen er in de woonvisie afspraken worden gemaakt met betrekking tot het uitvoeringsprogramma en het jaarlijks woondebat. Hierdoor zullen de monitoring, informatievoorziening en het bestuurlijk samenspel bevorderd worden. Daarnaast wordt in de uitwerking van de Omgevingswet nadrukkelijk aandacht besteed aan de rolverdeling tussen raad en college (zie ook de sessie met de raad op 19 juli over Adviesrecht en Participatie bij buitenplanse activiteiten).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Best

[Ondertekening.Ondertekening2]
Hans Ubachs
Burgemeester

[Ondertekening.Ondertekening1]
Nicole van Hooy
Secretaris

Bijlage(n):

Pagina 2 van 2



Verlag van de werksessie met raadsleden over het gemeentelijk woonbeleid

Datum: 8 juni 2021

Deelnemers:

Rekenkamercommissie en de woordvoerders woonbeleid namens de fracties van: Best Open, CDA, ChristenUnie, D66, Gemeentebelangen, Jongerenpartij JO, PvdA en VVD.

Inleiding:

In een eerder overleg tussen rekenkamercommissie en een vertegenwoordiging van het Presidium is aangegeven, dat het wenselijk zou zijn om de raad eerder en intensiever bij een rekenkameronderzoek te betrekken. In dat licht moet deze werksessie worden gezien. Woonbeleid is een belangrijk item voor de lokale politiek en de rekenkamercommissie wil aan de hand van een viertal vragen ophalen welke opvattingen daarover leven bij de raad. In deze sessie staan rollen, processen en verantwoordelijkheden centraal. Het is nadrukkelijk geen uitwisseling van politieke standpunten.

1:

Hoe ziet u uw eigen rol als

- ***Volksvertegenwoordiger***
- ***Kadersteller***
- ***Controleur***

van het woonbeleid in Best?

Volksvertegenwoordiger

- Signalen oppikken met betrekking tot knelpunten, inventariseren welke behoeften er leven bij de bevolking en agenderen in de raad;
- Individuele belangen spelen in principe geen rol, raad moet een brede visie ontwikkelen. Je oor te luisteren leggen is een bron van informatie, maar nog geen besluit;
- Belangrijk om aanwezig te zijn bij bijeenkomsten waar ontwikkelingen met de inwoners worden besproken, daar info ophalen. Daar zijn vaak brede groepen aanwezig;
- Je wordt als raadslid overal geconfronteerd. In de kroeg, op verjaardagsfeestjes e.d. Je moet een afweging maken tussen het afgegeven signaal en het bredere kader;
- Mensen die signalen afgeven vertegenwoordigen niet altijd dé Bestenaar;
- Woonbeleid is breder dan Best alleen, is ook een regionale aanpak;
- Mensen niet alleen raadplegen maar ook laten meebeslissen;
- Hoe vlieg je de verkregen signalen aan in de besluitvorming;
- Veel individuele signalen bij elkaar vormen ook een groepssignaal;
- Een belangrijke informatiebron is ook het aantal en de soort van de ingediende zienswijzen;
- Bij de volksvertegenwoordigende taak behoort ook het aan de achterkant uitleggen waarom besluiten zijn genomen.

Kadersteller en controleur:

- Raad gaat wel over woonbeleid maar de marges zijn heel beperkt; Als voorbeeld waar de raad wel duidelijk kaders meegaf is genoemd het project Molenstraat. Daar werden 37 sociale woningen gesloopt en de raad heeft afgedwongen dat er minimaal 37 teruggebouwd zouden worden
- Op dit moment is de raad vrij reactief;

- Informatievoorziening en structuur van de voorstellen in relatie tot elkaar is niet helder. Besluitvorming vindt vaak per project plaats terwijl het totaaloverzicht ontbreekt;
- Overzicht van initiatieven in relatie tot gemaakte afspraken wordt niet gegeven;
- Raad heeft nog geen grip op het totaal;
- Op dit gebied opereert een sterke vakwethouder maar deze geeft vooralsnog geen handen en voeten aan de vraag om een integraal monitoringsysteem; als goed voorbeeld wordt genoemd het monitoringsysteem sociaal domein, dat samen met de raad is ontwikkeld;
- Raad wil bepaalde onderdelen uit de Woonvisie concreet maken en inzichtelijk hebben wat de effecten van initiatieven zijn op het totaal;
- Raad vindt dat hij onvoldoende gefaciliteerd wordt; als uitwerking van de Woonvisie ziet men graag een woningprogramma met daaraan gekoppeld een monitoringssysteem.

2:

Hoe stuurt u vanuit de woonvisie op het woonbeleid in Best?

En... heeft u de juiste informatie om aan die sturing vorm te geven?

- Huidige Woonvisie is ingehaald door de tijd: huizenprijzen zijn gigantisch gestegen, grote tekorten etc. Marktsituatie is totaal veranderd;
- Na de woonvisie is er een woonbehoefteonderzoek geweest. Visie is niet meer actueel. Er is veel veranderd wat toen niet te voorzien was;
- Vragen daar alle jaren om facilitering om de raad in staat te stellen te sturen op de hoofdlijnen in plaats van op incidenten, maar dit verzoek legt de wethouder naast zich neer.
- Onvoldoende doorgepakt door de raad op het vernieuwen/up-to-date maken van de Woonvisie
- Er moet duidelijker worden aangegeven hoe, waar en wanneer wordt gecompenseerd als bepaalde zaken niet worden gehaald;
- Projectontwikkelaars drukken een sterke stempel op ontwikkelingen. Hebben een groot deel van de beschikbare gronden al in bezit;
- De vraag is of je wel een nieuwe Woonvisie nodig hebt, kan wellicht ook via de Omgevingsvisie;
- Huidige Woonvisie is deels abstract, deels heel concreet. Een brug tussen visie en concrete uitwerkingsprojecten ontbreekt. Met een meerjarig woonprogramma werken, zou helpen om een relatie met de visie te creëren;
- Er ontbreekt een goed instrumentarium om te kunnen monitoren. Bij het Sociaal Domein is dat in samenspraak met de raad wel tot stand gebracht en dat werkt daar prima;
- Willen niet achter gaan lopen op huidige sociale woning aanbod.
- Aanvullend op de woonvisie is een woonprogramma wenselijk. Hierin kunnen zaken concreet worden gemaakt en blijft het totaaloverzicht behouden. Of op basis daarvan een jaarlijks debat nodig is hangt van de resultaten af;
- Er passeren veel losse voorstellen. De verhouding tot het grote geheel en de gemaakte afspraken moet de raad vaak zelf uitzoeken;
- Er is meer en betere informatievoorziening nodig om dat integrale beeld vorm te geven;
- Raad bundelt de krachten te weinig als het gaat om een monitoringsinstrument. Als dat instrument er komt, moet de raad daar wel gezamenlijk achter gaan staan.

- Als er aanbevelingen van de rekenkamercommissie op dat punt komen, zal de raad die in het algemeen overnemen en dat houdt dan tevens een opdracht aan het college in om die uit te voeren. Het is dan uiteraard wel aan de raad zelf om in de gaten te houden of dat gebeurt en het college daar eventueel op aan te spreken;
- Uitgangspunten moeten zijn openheid en vertrouwen. De raad heeft behoefte aan een verbetering van de informatieverstrekking vanuit het college. Vragen worden niet altijd naar behoren beantwoord maar men geeft wel aan dat men dat zelf laat gebeuren. Er wordt vanuit de raad onvoldoende druk daarop gelegd.
- Een integraal beeld wordt gemist. Het zijn allemaal fragmenten. Je kunt pas afwegen als je overzicht hebt. Dat werkt bovendien ook veel efficiënter.

3:

Vindt u het wenselijk om de woonvisie te actualiseren?

Zo ja, waarom en op welke onderdelen?

- Zie ook een aantal punten genoemd onder 2.;
- Er is sprake van een regionale markt. Men bouwt niet alleen voor Best;
- Analyseren van de onderdelen uit de Woonvisie die zijn veranderd en deze aanpassen.
- Woonvisie op hoofdlijnen.
- Belangrijke onderdelen zijn:
 - Woningbehoefte;
 - Woningmarktanalyse;
 - Differentiatie, doelgroepenbeleid (ouderen-jongeren-migranten e.d.,). Behoeftes bepalen; kijken waar we staan en wat er moet veranderen;
- Er is maar beperkte sturing mogelijk, alleen op gronden die gemeente in eigendom heeft. De marktpositie van ontwikkelaars is erg sterk in Best. Maak duidelijk waar voor de gemeente nog sturingsmogelijkheden liggen;
- Regioafspraken doorvertalen naar concrete plannen;

4:

Wat zou helpen om uw rol (nog) beter in te vullen?

Zou u bijvoorbeeld willen werken met een één of tweejarig uitwerkingsprogramma, een jaarlijks woondebat, wijziging in de informatievoorzieningen, andere indicatoren in de P&C cyclus, etc.

- Ontwikkelingen beknopt aangeven en wat die betekenen voor het woonbeleid;
- Overzicht en informatie in relatie tot de doelen die de raad geformuleerd heeft is noodzakelijk; onderstaande informatie is nodig om de rol van de raad beter te kunnen invullen:
 - Wat staat er op stapel (aantallen)
 - Welke behoefte voor woningen (soort/differentiatie-doelgroepen)
 - Wanneer financierbaar in relatie tot inkomen.
 - Knelpunten verschillende doelgroepen
 - Rol van Best in de regio
- Betere sturingsinformatie, ook via de P. & C-cyclus. Niet alleen financieel maar vooral ook inhoudelijk. Met de vroeger gehanteerd stoplichtmethode is beter te zien waar we uit de pas lopen. Eventueel kan je dan andere afspraken maken.
- Gaat ook over transparantie. Als goed voorbeeld wordt genoemd het sociaal domein, Hier praat de wethouder de raad 4x per jaar goed inhoudelijk bij.

- Iets vergelijkbaars opzetten als monitoring sociaal domein. Transparantie en vertrouwen zijn daarbij noodzakelijk. Goede gedragslijn nodig. Monitoringsinstrument ontwikkelen in een goed samenspel tussen raad en college;
- Raad is opdrachtgever aan college. Besluit dan ook over het inzetten van hulpmiddelen. Je moet dat als raad wel gezamenlijk oppakken;
- Actualiseringssuggesties voor visie en/of programma voorleggen aan de raad;
- Als vastgestelde normeringen in incidentele gevallen een onnodige blokkade vormen van plannen, moet de raad daar gemotiveerd van af kunnen wijken;
- Eenmaal per jaar/2-jaarlijks een discussie over het totaalinzicht aan de hand van visie/programma. Als bepaalde doelen niet worden gehaald kan met de raad overlegd worden hoe en waar er bijgestuurd wordt. Dan voer je een goede discussie.