



Bestuurlijke nota

Woonbeleid

juli 2024

Woonbeleid

Achtergrond

Tijdens de verschillende inlopen die de Rekenkamer organiseerde werden de thema's 'huisvesting' en 'woonbeleid' veelvuldig door raadsleden geopperd. 'Wonen' speelt een belangrijke rol in de ambities die de gemeente in het kader van Zoetermeer 2040 heeft geformuleerd. Hoe worden deze ambities vertaald in doelen en instrumenten van gemeentelijk woonbeleid? Welke resultaten worden geboekt? Op welke wijze kan de gemeente – gegeven de afhankelijkheden van Rijk, provincie en marktpartijen – regie pakken in de uitvoering? Wat zijn de mogelijkheden voor betrokkenheid van de raad? Dit zijn voorbeelden van vragen die de raad aan de Rekenkamer stelde. Overkoepelend wil de raad graag weten aan welke knoppen gedraaid kan worden.

Rekenkameronderzoek

Het doel van dit onderzoek is tweeledig: ten eerste om zicht te krijgen op de doelmatigheid en doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Zoetermeer, ten tweede om de sturingsmogelijkheden die de raad met betrekking tot dit beleid heeft in kaart te brengen en het gebruik van deze sturingsmogelijkheden te evalueren. Dit heeft geleid tot de volgende onderzoeksvraag: *“In hoeverre is het woonbeleid van de gemeente Zoetermeer doeltreffend en doelmatig? Welke sturingsmogelijkheden heeft de gemeenteraad voor dit beleid en zijn deze al dan niet met succes ingezet?”*

Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Atrivé en is gestart in juli 2023. Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, is een documentenanalyse uitgevoerd. Daarnaast hebben de onderzoekers met diverse ambtenaren gesproken en met bestuurders van zowel gemeente, als projectontwikkelaars en woningcorporaties. Ook is er een groeps gesprek gevoerd met raads- en commissieleden. Het onderzoek heeft zich mede gericht op twee lopende wijkprogramma's: Meerzicht en de Entree.

Conclusies

1. De laatste woonvisie dateert van 2015. Bij de totstandkoming daarvan is voldoende gebruik gemaakt van de (toen beschikbare) feiten en cijfers, de doelstellingen zijn concreet geformuleerd, de participatie was op orde. Er zijn adequate afspraken gemaakt over de uitvoering van de woonvisie (per ambitie geconcretiseerd in maatregelen). De raad heeft sinds 2015 op verschillende momenten en aan de hand van diverse stukken op onderdelen kaders gesteld. Maar door het ontbreken van een geactualiseerde woonvisie is de samenhang tussen de verschillende documenten niet altijd even helder. Dit geldt zowel voor de raad als voor externe partners, waaronder de woningcorporaties.
2. In de afgelopen periode zijn de kwantitatief meetbare woningbouwambities min of meer gerealiseerd. De komende periode wordt dat een uitdaging, gelet op de sterke afhankelijkheid van de ontwikkeling van het Entreegebied en het gewenste aandeel (tweederde) van sociale en betaalbare nieuwbouw. De gemeente werkt aan het verminderen van deze afhankelijkheid door de haalbaarheid van alternatieve bouwlocaties te onderzoeken, maar de slaagkans hiervan is nog onzeker. Over de meer kwalitatieve aspecten van de woningbouwambities wordt niet systematisch gerapporteerd. Daardoor kunnen daarover geen conclusies worden getrokken.
3. Voor het voeren van woonbeleid beschikt de gemeente in beginsel over een breed instrumentarium. Aangezien de woonvisie niet is geëvalueerd en geactualiseerd, is er geen afweging gemaakt op effectiviteit en op mogelijk gewenste respectievelijk noodzakelijke uitbreiding van in te zetten instrumenten.

4. De wijk Meerzicht kenmerkt zich door een hoog aandeel sociale huur. Het streven naar een meer evenwichtige woningsamenstelling is mede afhankelijk van de mogelijkheden om elders in de stad – bijvoorbeeld in de Entree – sociale woningbouw te realiseren. De woningbouwambities van Zoetermeer zijn sterk afhankelijk van de gebiedsontwikkeling van de Entree. De ontwikkeling van dit gebied – waarin vooral diverse ontwikkelaars grondposities hebben – kent inmiddels een lange doorlooptijd. Strategische grondaankopen (al dan niet op grond van de Wvg) en het geven van een positie aan woningcorporaties zouden impasses kunnen doorbreken. Of de doorlooptijd hiermee verkort had kunnen worden en de doeltreffendheid van het beleid was vergroot, is achteraf bezien aannemelijk maar niet hard te maken. Inzet van deze instrumenten versterkt wel de positie van de gemeente.
5. In de voorgaande raadsperiode(s) zijn de relaties tussen de gemeente en de woningcorporaties behoorlijk verwaterd. Dat terwijl de corporaties een wezenlijke rol hebben in het vervullen van de ambities. Wanneer gekozen wordt voor minder sociale woningbouw in de ene wijk, verwachten de woningcorporaties dat dit wordt opgevangen in een andere wijk. Vanuit Meerzicht verschuift dit waterbed zich bijvoorbeeld naar de Entree. Het is daarom van belang de woningcorporaties goed positie te geven en hen betrokken te houden. Het huidige college heeft wel weer bewust aandacht voor de woningcorporaties.
6. De gemeente zet flink in op participatie van burgers/omwonenden. Dat is ook nodig, gezien het aantal en de diversiteit aan belanghebbenden in bestaand stedelijk gebied. Vrij consequent kiest de gemeente daarbij voor participatie op het niveau van consultatie (raadpleging). Die raadpleging wordt ook serieus genomen. Dat laat onverlet dat omwonenden met enige regelmaat bezwaren inbrengen tegen ingrepen in hun omgeving. Het is uiteindelijk aan de raad om in voorkomende gevallen de verschillende belangen – van zittende en van nieuwe bewoners – tegen elkaar af te wegen.
7. Met betrekking tot de informatievoorziening aan de raad, concludeert de Rekenkamer dat college en raad duidelijke afspraken hebben over de wijze van verantwoorden. Dit gebeurt middels structurele rapportages over woonruimteverdeling, projectontwikkeling en leefbaarheid. Indien zich bijzonderheden voordoen, brengt het college de raad tussentijds op de hoogte door middel van memo's. De gemeenteraad kan de voortgang van de realisatie binnen de beleidskaders volgen op basis van de rapportage Ruimtelijk Fysiek en bijbehorende woningbouwmonitor. Deze rapportage is volledig, en voorzien van een korte toelichting op het vastgestelde kader. De raad ontvangt daarentegen geen specifieke informatie over de realisatie van de prestatieafspraken met woningcorporaties. Wat betreft de sturingsinstrumenten, heeft de raad onvoldoende zicht op mogelijk en gewenst instrumentarium.

Aanbevelingen

Aan de raad en het college

Faciliteer meer betrokkenheid van de raad: organiseer als college themabijeenkomsten met verdiepende toelichting op projectontwikkeling.

Aan de raad

Neem een meer pro-actieve houding aan:

- a. Zie toe op de spoedige totstandkoming van een nieuwe woonvisie die de komende jaren als integraal en actueel kader voor het woonbeleid kan fungeren. Leg daarbij meetbare streefwaarden vast en dring aan op een goede monitoring van die streefwaarden.
- b. Stuur aan op de vaststelling van een doelgroepenverordening.

- c. Toets de prestatieafspraken van de gemeente met woningcorporaties aan de geldende kaders.
- d. Houd consequent en transparant vast aan de gestelde ambities voor huisvesting, ook als dat de raad plaatst voor ingewikkelde afwegingen van verschillende, individuele en collectieve, belangen. Dat schept duidelijkheid voor de inwoners.
- e. Investeer in de contacten met de woningcorporaties.

Aan het college

1. Faciliteer een meer pro-actieve betrokkenheid van de raad bij het gemeentelijke woonbeleid, door op korte termijn ontwerpen voor een nieuwe woonvisie en een doelgroepenverordening voor te leggen.
2. Geef de Zoetermeerse woningcorporaties een duidelijke positie in het tot stand komen van de woonvisie (of uitvoeringsprogramma) en daarmee in het woonbeleid en maak heldere, bij voorkeur meetbare, prestatieafspraken. Monitor deze met regelmaat.