

Inlichtingen

Ingrid M.T. Spoor
T 06 20 47 57 14
E i.spoor@barneveld.nl

Datum

17 januari 2022

Onderwerp

Doorwerking rekenkameronderzoek
betaalbare nieuwbouwwoningen voor
starters in Bunschoten

Bijlagen

-

Aan de raad van de gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN

Geachte gemeenteraad,

In 2017 heeft de rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters in Bunschoten. In december 2017 hebben wij het onderzoeksrapport “Nieuwbouw voor starters” aangeboden aan de gemeenteraad, met drie aanbevelingen. Op 14 februari 2018 is het rapport in de raadscommissie behandeld en op 8 maart 2018 heeft uw gemeenteraad de aanbevelingen overgenomen.

In de afgelopen maanden hebben we een doorwerkingsonderzoek uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de implementatie van de aanbevelingen. Het doorwerkingsonderzoek is gebaseerd op documentenonderzoek en interviews met een beleidsambtenaar en de portefeuillehouder. Via deze brief informeert de rekenkamercommissie u graag over de bevindingen uit het doorwerkingsonderzoek.

Conclusie uit het onderzoek 2017

In 2017 waren de conclusies uit het rekenkamerrapport als volgt:

- het aanbod van betaalbare nieuwbouwwoningen lijkt voldoende te zijn, mede door de nieuwbouw in Rengerswetering;
- er zijn in de periode vanaf 2011 twee woonvisies opgesteld (2011-2016 en 2016-2021). In beide visies zijn maatregelen en acties opgenomen die duidelijke ambities hebben ten aanzien van het realiseren van betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters;
- er is geen zicht op de effectiviteit van de verschillende maatregelen omdat er geen evaluatie van de voorgaande woonvisie (2011-2016) heeft plaatsgevonden;
- de rekenkamercommissie heeft niet kunnen vaststellen of de doelstellingen uit de woonvisie op het gebied van starters gerealiseerd zijn doordat de verantwoording over het beleid niet strookt met de opzet in de woonvisie;
- de rapportages aan de raad gaan slechts beperkt in op de voortgang van de te realiseren doelstellingen uit de woonvisie.

Bij de raadsbehandeling van het onderzoeksrapport stemde uw raad niet in met de conclusies uit het onderzoek. De gemeenteraad was het in meerderheid met name oneens met de conclusie dat er voldoende aanbod lijkt te zijn van betaalbare nieuwbouwwoningen, mede door de nieuwbouw in Rengerswetering. De gemeenteraad stemde wel in met de aanbevelingen en nam deze over. Het huidige doorwerkingsonderzoek is dan ook gericht op de opvolging van deze aanbevelingen.

In de volgende paragraaf gaan we per aanbeveling uit 2017 in op de bevindingen uit het huidige doorwerkingsonderzoek.

Bevindingen per aanbeveling

Aanbeveling 1:

Zorg ervoor dat het beleid en de te realiseren doelstellingen zo geformuleerd worden dat deze consistent en eenduidig in het uitvoeringsprogramma in de woonvisie geformuleerd zijn.

Het college heeft geen uitvoeringsprogramma opgesteld, maar de algemene doelstellingen uit de woonvisie zijn meer concreet uitgewerkt in de jaarrekeningen. Vanaf de jaarrekening 2018 kan de voortgang van de uitvoering van de woonvisie dan ook gevolgd worden. In de jaarrekening wordt gerapporteerd over het jaarresultaat en de cumulatieve aantallen van gerealiseerde nieuwbouwwoningen, onderverdeeld naar de verschillende doelgroepen waaronder starters.

In de nieuwe woonvisie 2020-2025 is aangegeven wat de woningbouwbehoefte voor de komende jaren in aantallen en typen woningen in drie verschillende scenario's is. Concrete doelstellingen zijn bewust niet opgenomen in deze nieuwe visie, ter wille van de flexibiliteit in de uitvoering. In de oude woonvisies waren wel concrete percentages nieuwbouw per doelgroep als doelstelling opgenomen. Deze doelstellingen suggereerden dat hierop eenvoudig te sturen was, maar de praktijk van woningbouw bleek weerbarstiger, aldus de respondenten. Woningbouwprojecten komen immers tot stand in samenspel tussen de gemeente, bouwondernemers, projectontwikkelaars en woningcorporaties. De gemeente heeft weliswaar sturingsmogelijkheden, maar die zijn beperkt. Bij nieuwbouwtrajecten is het een kwestie van onderhandelen tussen partijen, waarbij de gemeente kaders stelt, maar niet tot in detail alles kan bepalen. De beleidsruimte uit de meest recente woonvisie vergroot de sturingsmogelijkheden van de gemeente en versterkt haar positie in onderhandelingsprocessen.

De rekenkamercommissie stelt vast dat de gemeente de algemene doelstellingen in de meest recente woonvisie zodanig heeft geformuleerd dat deze de ambities van de gemeente goed weergeven, met behoud van flexibiliteit in de uitvoering. Gezien de grilligheid van de woningmarkt is het logisch dat de gemeente de nodige flexibiliteit in de uitvoering wil behouden.

Aanbeveling 2:

Rapporteer in de planning- en controlcyclus over de voortgang van de uitvoering van het woningbouwbeleid, waarbij de vormgeving aan moet sluiten bij het vastgestelde beleid en de doelstellingen uit de woonvisie.

De rekenkamercommissie constateert dat deze aanbeveling deels is opgevolgd. Het college rapporteert over de voortgang van de uitvoering van de woonvisie in de jaarrekening, maar de rapportage-indeling van

de nieuwbouwtypen in de woonvisie 2020-2025 en in de jaarrekening 2020 zijn niet exact op dezelfde manier weergegeven. Zie ter illustratie onderstaande twee tabellen.

Indeling nieuwbouwwoningen in woonvisie 2020-2025	
Grondgebonden	sociale huur
	vrije sector huur
	Koop
nultreden woning	sociale huur appartement
	vrije sector appartement
	koop appartement

Indeling nieuwbouwwoningen uit jaarrekening 2020	
Huur	sociale huur
	midden huur
	dure huur
	zorgappartementen
Koop	koopwoningen tot NHG
	dure koop boven NHG

In de interviews is aangegeven dat deze afwijkende rapportage wellicht niet volledig aansluit bij de woonvisie, maar wel bij de recente regionale en provinciale opgaven.

In de woonvisie 2020-2025 verwacht de gemeente jaarlijks 130 nieuwbouwwoningen te realiseren. Daarbovenop komt nog de extra nieuwbouw van 20% uit de zogenoemde woondeal, in totaal 155 nieuwbouwwoningen derhalve. In 2021 gaat dit aantal gerealiseerd worden, zo geven de respondenten aan.

Met de woondeal hebben negen regiogemeenten, waaronder Bunschoten, de provincies Utrecht en Gelderland, het Rijk en woningcorporaties afgesproken dat ze in de periode tot 2030 versneld huizen bouwen om het woningtekort in de regio Amersfoort op te lossen.

De rekenkamercommissie constateert dat er gerapporteerd wordt in de jaarrekening over de voortgang van de uitvoering van de algemene doelstellingen zoals verwoord in de woonvisie. Het is aan de gemeenteraad zelf om te bepalen of de huidige informatie in de jaarrekening voldoende handvatten biedt om de controlerende rol goed te kunnen uitvoeren; de rekenkamercommissie heeft daar geen oordeel over. De rekenkamercommissie constateert echter wel dat in de jaarrekening de nadruk vooral ligt op de aantallen gerealiseerde woningen. Met de aandacht op deze kwantitatieve ambities raken de andere doelstellingen uit de woonvisie, bijvoorbeeld verduurzaming van bestaande woningen en het faciliteren van kortdurende huisvesting van arbeidsmigranten, wat op de achtergrond in de paragraaf waar in de jaarrekening over wonen en bouwen wordt gerapporteerd. In andere paragrafen van de jaarrekening wordt wel wat breder ingegaan op aspecten als de duurzaamheid en huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast wordt de commissie Ruimte jaarlijks middels schriftelijke mededelingen geïnformeerd over de voortgang van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Aanbeveling 3:

Zorg bij de totstandkoming van de volgende woonvisie dat eerst een goede evaluatie gehouden wordt van het effect van alle maatregelen die voorgesteld zijn in de vigerende woonvisie en van de maatregelen die tussentijds zijn ingevoerd. Geef ook aan welke maatregelen niet zijn uitgevoerd en waarom niet.

Deze aanbeveling is opgevolgd. Bij het tot stand komen van de nieuwe woonvisie 2020-2025 is de oude woonvisie geëvalueerd. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden onder begeleiding van een extern bureau. Daarbij zijn diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd met woningcorporaties, zorgpartijen, makelaars, ontwikkelaars/bouwers, inwoners en ondernemers. Uw raad heeft zich actief opgesteld in het traject, door voortijdig te verzoeken om een nieuwe woonvisie. De termijn van de oude woonvisie was nog

niet verstreken, maar uw raad was van mening dat er een nieuwe visie moest komen vanwege de groeiende problemen op de huidige lokale, regionale en landelijke woningmarkt. Het verzoek van uw raad heeft geresulteerd in een woonbehoefteonderzoek in 2019, een evaluatie en vervolgens een nieuwe woonvisie 2020-2025, vastgesteld in december 2020.

Het woonbehoefteonderzoek liet zien dat er in Bunschoten bij koopwoningen geen doorstroming plaatsvindt met name door de krapte op de woningmarkt en door scheefwonen. Er is in de komende jaren vooral behoefte aan sociale huurwoningen, middenhuur-woningen en goedkope koop-starterswoningen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan nultreden-woningen (woningen zonder trappen) voor senioren, ook om de doorstroming te bevorderen.

Algemene conclusies doorwerkingsonderzoek 2021

De rekenkamercommissie concludeert uit het doorwerkingsonderzoek dat het college en de raad de aanbevelingen uit 2017 hebben overgenomen en deels hebben opgevolgd.

De rekenkamercommissie constateert dat de raad zich betrokken toont bij de uitvoering van het woonbeleid door het college. Met name door de actieve houding van de raad heeft de evaluatie van de woonvisie 2016-2021 en de ontwikkeling van de nieuwe visie eerder plaatsgevonden dan het college van plan was.

De doelstellingen in de woonvisie 2020-2025 zijn misschien niet zodanig concreet geformuleerd als de rekenkamercommissie destijds adviseerde, maar wel zodanig dat er voldoende sturingsmogelijkheden zijn en vooral ook ruimte voor flexibiliteit is in de uitvoering. Gezien de veranderingen en problemen op de huidige woningmarkt is ruimte voor de gemeente in het onderhandelingsproces met woningmarktpartijen belangrijk en vergroot de kans op succes.

Monitoring en verantwoording blijven belangrijk. De rekenkamercommissie adviseert de raad om te bepalen of de informatie in de jaarrekening voldoende handvatten biedt om zijn controlerende rol uit te voeren.

Tot slot

De rekenkamercommissie hoopt u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben over de bevindingen en conclusies uit dit doorwerkingsonderzoek. De rekenkamercommissie is uiteraard bereid tot het geven van een nadere toelichting als daar behoefte aan is.

Tot slot bedankt de rekenkamercommissie het college en de ambtenaren voor de medewerking aan het onderzoek.

Met vriendelijke groet,



De heer Drs. J. van Zomeren
Voorzitter rekenkamercommissie



Mevrouw Ir. I.M.T. Spoor
Secretaris/onderzoeker rekenkamercommissie

c.c. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten