

Inlichtingen

Marjolein E. Barel-Glashouwer
T 06 25 39 38 64
E m.barel@barneveld.nl

Datum

21 maart 2024

Onderwerp

Doorwerkingsonderzoek woonvisie

Bijlagen

2

Aan de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Geachte leden van de raad,

Graag informeert de rekenkamer u over een doorwerkingsonderzoek dat we hebben uitgevoerd.

In 2020 heeft de rekenkamer u een rapport aangeboden met daarin een evaluatie van de woonvisie 2015. Uit het rekenkameronderzoek kwam een aantal aanbevelingen voort. De gemeenteraad heeft het rapport behandeld op het moment dat de nieuwe Woonvisie2020+ besproken en vastgesteld werd.

De rekenkamer is in het huidige doorwerkingsonderzoek nagegaan hoe de aanbevelingen zijn opgevolgd. We hebben daarvoor relevante documenten bestudeerd (zie bijlage 2) en een interview gehouden met een beleidsadviseur wonen. In deze brief informeren we u over de resultaten van dit doorwerkingsonderzoek. Eerst vatten we de conclusies uit 2020 samen. Vervolgens beschrijven we de algemene conclusies van het doorwerkingsonderzoek 2024: in hoeverre heeft de gemeente de aanbevelingen opgevolgd?

Conclusies uit het onderzoek 2020 samengevat

Uit het onderzoek bleek dat de Woonvisie 2015 uitsluitend inging op de sociale huursector. Er was geen sprake van een integraal woonbeleid dat ingaat op de kwaliteit en kwantiteit van het volledige woningaanbod en de woonomgeving, mede in relatie tot verkeer en vervoer en het voorzieningenniveau. De belangrijkste kaders voor de Woonvisie waren vastgesteld door de regio Foodvalley op basis van de door het Rijk en de provincie vastgestelde kaders voor de regio. Nijkerk was zelf betrokken bij de bepaling van de kaders en de uitvoering van afspraken die hieruit voortvloeiden.

De rekenkamer concludeerde dat doelstellingen uit de Woonvisie 2015 niet duidelijk geformuleerd waren. Daardoor was de gemeente onvoldoende in staat om te rapporteren of en wanneer doelstellingen uit de Woonvisie 2015 waren behaald. Door het ontbreken van duidelijke doelstellingen bleek het lastig om te sturen op het behalen van doelen.

De rekenkamer heeft in 2020 aanbevelingen gedaan over de inhoud van de nieuwe woonvisie. Het advies was om niet alleen focus te leggen op sociale huur, maar de volle breedte van het woningaanbod in ogenschouw te nemen. Daarnaast deed de rekenkamer aanbevelingen over het formuleren van doelen en het sturen op resultaten.

Algemene conclusies uit het doorwerkingsonderzoek 2023

Hier volgen de algemene conclusies over de opvolging van de aanbevelingen. In bijlage 1 hebben we een overzicht opgenomen van de conclusies per aanbeveling.

Ons onderzoek naar de Woonvisie2015 liep parallel aan de voorbereidingen van de gemeente voor de Woonvisie 2020+. We hebben destijds gemerkt dat veel punten die uit het onderzoek naar voren kwamen direct werden verwerkt in de nieuwe woonvisie. De gemeente heeft de volgende verbeteringen doorgevoerd in de Woonvisie2020+:

- De percentages voor sociale en middeldure woningen zijn in de nieuwe Woonvisie verankerd én in twee aansluitende verordeningen: de Verordening doelgroepen woningbouw en de Verordening differentiatie woningbouw. Met deze instrumenten stuurt de gemeente op ontwikkelingen in de sociale woningbouw en het middeldure segment.
- De Woonvisie 2020+ bevat – meer dan de Woonvisie 2015 – een integrale visie op allerlei zaken die met wonen te maken hebben. Niet alleen de aantallen woningen en verschillende typen woningen en behoefte daaraan komen aan bod, maar ook maatschappelijke thema's zoals de vergrijzing en verduurzaming en de consequenties daarvan voor de benodigde woningen.
- De Woonvisie2020+ sluit goed aan bij de Omgevingsvisie.

De rekenkamer constateert dat verbetering mogelijk is op het terrein van monitoring en informatievoorziening aan de raad. De raad ontvangt nu jaarlijks de Woningbouwmonitor, met daarin informatie over de prognoses voor en realisatie van woningbouw. De gemeenteraad ontvangt over twee thema's geen informatie over de voortgang van de uitvoering. Het gaat om de thema's wonen met zorg en verduurzaming van de woningvoorraad. Uit informatie van de gemeente blijkt dat aan concretisering van deze twee thema's gewerkt wordt en dat beide thema's als losse programma's onder de Omgevingsvisie komen te hangen. In de herijking van de Woonvisie zal daar naar verwezen worden.

Tot slot

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

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

Met vriendelijke groet,



Dr. Mark Pen
Voorzitter rekenkamer

Bijlage 1 Bevindingen en conclusies per aanbeveling

Hieronder beschrijven we per aanbeveling hoe die opgevolgd is.

Aanbevelingen uit rekenkamerrapport 2020:

Zorg er bij de nieuwe Woonvisie voor dat het een onderdeel is van een integraal Woonbeleid. In het Woonbeleid zouden alle relevante aspecten van het wonen zowel voor de sociale als de vrije sector op elkaar afgestemd moeten zijn. Daarbij zou de gemeente rekening moeten houden met de volgende zaken:

a. Zorg dat de woonvisie past binnen de nieuwe omgevingsvisie.

Uit het doorwerkingsonderzoek blijkt dat deze aanbeveling is opgevolgd.

De gemeente wil overlap voorkomen tussen de Woonvisie en de Omgevingsvisie. De Woonvisie2020+ gaat niet uitgebreid in op de leefomgeving of ruimtelijke factoren in de gemeente, omdat dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, die bij het vaststellen van de Woonvisie2020+ al in voorbereiding was. De Woonvisie beschrijft *wat* voor woningen er moeten komen en in de Omgevingsvisie staat *waar* die moeten komen. Ook het laten aansluiten van 'een ander type woningen' bij 'het karakter bestaande wijken' wordt niet in de Woonvisie behandeld, omdat dat thuishoort in de Omgevingsvisie.

b. In de nieuwe Woonvisie zal ook rekening gehouden moeten worden met zowel de taakstellingen vanuit de regio, de gehouden evaluaties met externe partijen en de verrichte onderzoeken. Daarbij moeten de doelstellingen concreet en meetbaar, maar ook realistisch zijn. Daarnaast moet er ruimte zijn voor flexibiliteit die veranderende wet- en regelgeving en de markt vragen.

Het college heeft deze aanbeveling opgevolgd in de Woonvisie2020+.

De doelstellingen voor het aantal benodigde type woningen zijn concreet en meetbaar en gebaseerd op behoefteonderzoek. De gemeente verwacht dat de bouwprognoses realistisch zijn, want ze zijn gebaseerd op een lokale en regionale inventarisatie van bouwcapaciteit. Bij elk van de vier thema's in de Woonvisie2020+ staan beschikbare woningtypen en ook het aantal waar behoefte is. Verder zijn er streefaantallen voor te bouwen woningen. De gemeente noemt factoren waar ze van afhankelijk is bij het realiseren van plannen en geeft risico's aan.

Er is rekening gehouden met regionale taakstellingen. In de Woonvisie2020+ staat dat jaarlijks gemiddeld 250 woningen gebouwd gaan worden. Dit aantal komt voort uit regionale afspraken: de Regionale Woonagenda Foodvalley uitvoeringsplan 2018-2021, de Woningbouwprogrammering Regio Foodvalley 2017-2027 en de Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit Regio Foodvalley.

Aanbeveling h gaat in op de flexibiliteit van de gemeente bij ontwikkelingen op het gebied van regelgeving en in de markt.

c. Belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen moeten geïntegreerd worden in het nieuwe Woonbeleid. Voorbeelden hiervan zijn om in het Woonbeleid invulling te geven aan de huisvesting van inwoners met een ondersteuningsvraag en om zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw doelstellingen op te nemen voor de energietransitie die de komende jaren vorm moet gaan krijgen.

Het college heeft deze aanbeveling verwerkt in de Woonvisie2020+. Daarin is aandacht voor een aantal doelgroepen en maatschappelijke ontwikkelingen. Het gaat bijvoorbeeld om de toename van het aantal senioren en van kwetsbare personen die zorg nodig hebben, de situatie dat voor starters en lage en middeninkomens een koopwoning nauwelijks meer haalbaar is, de groei van het aantal arbeidsmigranten dat een woning nodig heeft, en de noodzaak tot verduurzaming van de woningvoorraad.

d. Onderzoek of voor het realiseren van doelstellingen op het gebied van de sociale bouw de huidige 35% moet wijzigen en of dit percentage in projecten anders verdeeld moet worden over het aandeel huurwoningen en koopwoningen. Wees er ook duidelijk in of / wanneer tijdelijke huisvesting meegenomen mag worden in de percentages (en of deze dus ook bij de kernvoorraad geteld mag worden). Communiceer vervolgens de afspraken duidelijk naar alle partijen.

e. Wanneer men 35% sociale woningbouw blijvend wil realiseren in ontwikkelingsprojecten wordt aanbevolen dit in het beleid blijvend te verankeren. Voor de continuïteit van de sociale woningbouw is het wenselijk dat in de nieuwe Woonvisie integrale kaders worden opgenomen voor zowel ontwikkelaars als de woningcorporaties. Denk daarbij aan de verdeling van woningen over verschillende huurprijsklassen, exploitatietermijnen, meedoen via het woonruimteverdeelsysteem Woningnet en de opvang van urgente gevallen.

De gemeente heeft in de Woonvisie2020+ het percentage van 35% sociale woningbouw vastgelegd (waarvan maximaal 5% sociale koop), Ook zijn deze percentages vastgelegd in de Verordening doelgroepen woningbouw en de Verordening differentiatie woningbouw, beide uit 2021. In de Woonvisie2020+ is veel aandacht voor tijdelijke woningen en tijdelijke verhuur van woningen. Het is in de Woonvisie2020+ niet duidelijk of de gemeente tijdelijke woningen meetelt bij de kernvoorraad en dus bij de genoemde percentages (overigens heeft de gemeente de term kernvoorraad vervangen door voorraad sociale huurwoningen). Dat maakt de inhoud van de doelstelling onduidelijk, waardoor ook minder goed vastgesteld kan worden of de doelstellingen gehaald worden.

In de Verordening doelgroepen woningbouw wordt onder andere omschreven voor welke doelgroepen de sociale huurwoningen bedoeld zijn, wat de maximale huur- en koopprijzen en wat de instandhoudingstermijnen zijn.

De Verordening differentiatie woningbouw is van toepassing als een ontwikkelaar een bouwplan wil realiseren van minstens drie zelfstandige woningen, niet zijnde zorgwoningen, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt beschreven welke specifieke woningbouwcategorieën gebouwd moeten worden, zoals 35% sociale woningbouw waarvan tenminste 30% sociale huur en 5% sociale koop. Ook staan in de verordening voorwaarden die gelden voor bouwplannen van woningbouwcorporaties.

f. Ontwikkel nieuw beleid en concrete maatregelen voor het aantal woningen voor middeninkomens, omdat dit ontbreekt in de oude Woonvisie, maar hier wel in thuis hoort.

De aanbeveling is opgevolgd en de Woonvisie2020+ voorziet in beleid voor de middeninkomens (pagina 16):

“Door het zeer geringe aanbod van woningen in het middeldure segment wordt voortaan een aandeel middeldure woningbouw bij nieuwbouw verplicht gesteld, met een onderscheid tussen het lage middensegment en het hoge middensegment. We stellen ons daarbij ten doel om ten minste 20 woningen gemiddeld per jaar in het lage middensegment te realiseren, waar de afgelopen jaren vrijwel niet meer in dat segment ontwikkeld werd. Het hoge middensegment werd de afgelopen jaren nog wel bediend en dat moet gecontinueerd worden. Op grond van deze woonvisie is daarom, naast het vereiste aandeel van 35% sociale woningbouw, een aandeel van 10% in het lage middensegment (huur en/of koop) en 15% in het hoge middensegment (huur en/of koop) verplicht. En gelijk aan de werkwijze bij sociale woningbouw, wordt ook het percentage voor het lage middensegment bij een bouwtempo dat hoger ligt dan 200 – 250 woningen per jaar onverkort toegepast, zodat het absolute aantal van 200 (t/m 2030) te bouwen woningen meestijgt in geval van een hoger bouwtempo.”

g. Zorg ervoor dat er in de raad echt gekozen kan worden uit varianten in de Woonvisie om de consequenties van de verschillende keuzes helder te krijgen.

De gemeenteraad is geconsulteerd over de ambities voor de nieuwe woonvisie. De gemeenteraad kreeg tijdens een informatiebijeenkomst op 5 september 2019 informatie over conceptambities voor de Woonvisie. Vervolgens konden de raadsleden reageren tijdens een raadscommissievergadering op 12 september 2019. De fracties reageerden per onderwerp van de woonvisie (zorg, duurzaamheid, et cetera). Het college heeft die inbreng verwerkt.

h. Maak het proces van de jaarlijkse prestatieafspraken flexibeler om wijzigingen in wet- en regelgeving snel te kunnen verwerken. Maak daarbij onder andere onderscheid in meerjarenafspraken en korter lopende afspraken.

Het college gaf in 2020 aan dat de cyclus van de prestatieafspraken wettelijk is vastgelegd, waardoor het niet mogelijk is om dit traject flexibeler in te richten. Daarnaast is het ook niet wenselijk omdat het maken van prestatieafspraken een intensief proces is.

Uit het doorwerkingsonderzoek blijkt dat de gemeente tweejaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties maakt. In de prestatieafspraken 2021-2022 is wel voor elk van de vier thema's uit de Woonvisie2020+ aangegeven wat de woningbouwcorporaties hiervoor gaan doen, inclusief streefdata.

Als er in de tussentijd veranderende regelgeving is, dan worden de consequenties besproken met de woningcorporaties. De nieuwe werkwijze wordt vervolgens vastgelegd in de eerstvolgende prestatieafspraken.

i. Zorg ervoor dat binnen de bestaande Planning & Controlcyclus er gerapporteerd wordt over de voortgang van alle doelstellingen uit de Woonvisie. Rapporteer hier inzichtelijk over naar de raad, zodat zij hierop kan sturen.

Deze aanbeveling is deels opgevolgd. De gemeenteraad ontvangt nu jaarlijks de Woningbouwmonitor met daarin informatie over de woningbouw, afgezet tegen de doelstellingen daarover in de Woonvisie en bouwprognoses. Over twee thema's ontvangt de raad geen informatie over de voortgang van de uitvoering. Het gaat om de thema's wonen met zorg voor senioren en kwetsbare personen, en verduurzaming van de woningvoorraad. Uit informatie van de gemeente blijkt dat aan concretisering van deze twee thema's gewerkt wordt. De bedoeling is dat beide thema's als losse programma's onder de Omgevingsvisie komen te hangen. In de herijking van de Woonvisie zal daar naar verwezen worden.

Bijlage 2 Geraadpleegde documenten

Gemeente Nijkerk

- Woonvisie2020+ en bijbehorend raadsvoorstel en raadsbesluit (gemeente Nijkerk, vastgesteld 26-03-2020)
- Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040 (vastgesteld 24-11-2022)
- Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk (vastgesteld 14-10-2021, gepubliceerd op [Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#))
- Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk (vastgesteld 14-10-2021, gepubliceerd op [Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#))
- Informatie verstrekt voor de raadsinformatiebijeenkomst over de concept ambities van de woonvisie (05-09-2019, [Agenda Nijkerk - Beeldvorming II donderdag 5 september 2019 20:00 - 21:30 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#))
- Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2021
- Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2022
- Prestatieafspraken 2021-2022 met woningbouwcorporaties