



Rekenkamer Ridderkerk
Mw. C. Garama, Secretaris

Uw email van: 26 augustus 2024
Uw kenmerk:
Bijlage:

Ons kenmerk: 2024-083275
Contact: Jan Willem Steeman
Telefoonnr.: 0180-45362
E-mail: j.w.steeman@ridderkerk.nl
Datum: 4 oktober 2024

Betreft: Bestuurlijke reactie op het rekenkamerrapport "Sturen op woondoelen"

Geachte mevrouw Garama,

Met aandacht en belangstelling hebben wij kennisgenomen van het rekenkamerrapport "Sturen op woondoelen". In deze brief geven wij onze reactie op het uitgevoerde onderzoek en de geformuleerde conclusies en aanbevelingen.

Doelstelling rekenkameronderzoek "Sturen op woondoelen"

De onderzoeksoopdracht van de Rekenkamer is tweeledig. Enerzijds wenst de Rekenkamer inzicht te krijgen in de doelmatigheid en doeltreffendheid van (de uitvoering van) het grondbeleid en andere sturingsinstrumenten voor het bereiken van de ambities ten aanzien van woningbouw. Anderzijds wil de Rekenkamer de vraag beantwoord krijgen op welke wijze de raad hierbij is betrokken en zijn kaderstellende en controlerende rol hierbij kan vervullen.

Reactie op het onderzoek

Wij geven in deze brief een aantal inhoudelijke opmerkingen op uw conclusies en aanbevelingen. Wij hebben waardering voor het door u uitgevoerde onderzoek. Wel zijn wij van mening dat het bestuderen van twee casussen wellicht wat beperkt informatie biedt om conclusies en aanbevelingen op te baseren.

Conclusie 1: Woondoelen en -ambities onvoldoende concreet en samenhangend

Reactie college:

De Woonvisie 2021 – 2026 is het beleidskader voor het woonbeleid. De inhoudelijke afspraken uit het Regioakkoord 2022 - 2030 en de Prestatieafspraken 2024 – 2027 met Wooncompas bouwen daar op voort. Daarmee is er in de ogen van het college wel sprake van een samenhangend beleidskader.

In de Woonvisie, het Regioakkoord en de Prestatieafspraken zijn met name op het gebied van woningbouw concrete aantallen te bouwen woningen genoemd. We zien echter ook dat door de ontwikkeling in de vraag naar woningen de te realiseren aantallen woningen door de jaren heen zijn gestegen waardoor ook de bouwopgave voor Ridderkerk groter is geworden. De ontwikkeling van deze bouwopgave is vertaald in de Realisatieagenda en vervolgens in de Prestatieafspraken met Wooncompas. Het gevolg hiervan is dat aantallen soms lastig terug te leiden zijn tot de in de Woonvisie genoemde aantallen.

Conclusie 2: Verantwoordingsinformatie over mate waarin woondoelen worden bereikt schiet te kort

Reactie college:

In de afgelopen jaren is de raad meerdere keren geïnformeerd over actuele ontwikkelingen met betrekking tot het woonbeleid.

Ten aanzien van de informatievoorziening over Wooncompas merken wij op dat Wooncompas de afgelopen jaren meerdere keren bijeenkomsten voor de gemeenteraad heeft georganiseerd om de leden van de raad te informeren over de activiteiten van de woningcorporatie.

Er zijn raadsinformatiebrieven gestuurd over het sluiten van het Regioakkoord en het ondertekenen van de Realisatieagenda. Over het uitgebrachte bod aan de regio in 2022 zijn door de raad vragen gesteld welke door het college zijn beantwoord.

De raad is met een wensen- en bedenkingenprocedure betrokken geweest bij het opstellen van de Prestatieafspraken met Wooncompas.

Conclusie 3: Sturing op woondoelen via het grondbeleid zeer beperkt

Reactie college

In de Visie Grondposities 2019 is beschreven welke grondposities de gemeente Ridderkerk heeft en welke voornemens er zijn ten aanzien van die grondposities. De Visie Grondposities maakt ook duidelijk dat het aantal locaties waar de gemeente een positie heeft beperkt is. In de woonvisie is wel een koppeling gemaakt tussen de grotere percelen uit de Visie Grondposities en de ambitie waar de gemeente een grotere hoeveelheid woningen zou kunnen bouwen.

Bij marktinitiatieven van projectontwikkelaars en woningcorporaties maakt het college gebruik van intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten. Met name in de anterieure overeenkomsten worden afspraken tussen de gemeente en de projectontwikkelaar vastgelegd. Sturen met dit instrument is beperkt mogelijk aangezien afspraken die niet vallen onder het wettelijk kostenverhaal, worden gemaakt op vrijwillige basis.

Het college heeft gewacht met de actualisatie van haar grondbeleid in afwachting van de bevindingen van de Rekenkamerrapportage.

Conclusie 4: Sturing op woondoelen via het ruimtelijk spoor beperkt

Reactie college

De verordening Sociale huur en middeldure huur uit 2022 heeft vooral als doel te bewerkstelligen dat deze woningen terechtkomen bij de juiste inkomensgroepen en voor deze groepen behouden blijven. Deze verordening heeft geen functie in het realiseren van grotere aantallen sociale en middeldure huurwoningen.

Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 aan het begin van dit jaar is het mogelijk geworden om elementen uit de Verordening Sociale huur en middeldure huur op te nemen in de huisvestingsverordening. Het betreft dan met name de keuze om in de huisvestingsverordening regels op te nemen ten aanzien van betaalbare koopwoningen en middenhuur woningen. In deze regels kunnen dan voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van voorrang voor woningzoekenden met lokale binding, inkomenseisen en voorrang voor bepaalde beroepsgroepen. Hierover kan de raad besluiten bij het behandelen van de nieuwe huisvestingsverordening die nu wordt voorbereid.

Conclusie 5: Nog niet alle instrumenten voor sturing op woondoelen worden gebruikt

Reactie college

Bij de Woonvisie 2021 – 2026 is een Uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit Uitvoeringsprogramma is in 2024 geactualiseerd en ter informatie aan de raad gestuurd.

Het instrument gebieds- of kavelpaspoort krijgt in Ridderkerk vorm via het opstellen van gebiedsvisies zoals bijvoorbeeld de gebiedsvisie PC Hooftpark en de gebiedsvisie Plein Oost en omgeving. In deze visies zijn de uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van deze gebieden ten aanzien van onder andere woningbouw, voorzieningen, groen en verkeer.

Startersleningen worden in Ridderkerk al geruime tijd verstrekt. In de afgelopen jaren heeft de raad meerdere keren aanvullend budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van deze leningen. Aanvragen voor het splitsen of optoppen van woningen worden beoordeeld op basis van de geldende omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplannen). Kamergewijze verhuur is in Ridderkerk in principe niet toegestaan op basis van de vigerende omgevingsplannen.

Op onze website is - op de pagina Wonen, Leefomgeving en Verbouwen - informatie beschikbaar over wonen en woningbouwprojecten in Ridderkerk.

Aanbevelingen voor het college

1. Leg de zo concreet mogelijke en controleerbare doelen ten aanzien van het woonbeleid van de gemeente Ridderkerk op de korte en lange termijn vast in één overzichtelijk document. Meest voor de hand liggend is om hiervoor het Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie te gebruiken.

Reactie college:

De doelen van het woonbeleid liggen vast in de Woonvisie 2021 – 2026. In het Uitvoeringsprogramma staan de acties en maatregelen om die doelen te bereiken.

Als de wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt aangenomen moet elke gemeente in 2026 een Volkshuisvestingsprogramma opstellen. In dat programma komt al het beleid ten aanzien van het brede terrein wonen en volkshuisvesting samen. De aanbeveling om concretere korte en lange termijn doelen te formuleren nemen we mee bij het opstellen van dat Volkshuisvestingsprogramma.

2. Breng samenhang aan tussen de woondoelen op de verschillende schaalniveaus: regio, gemeente, wijk/buurt en lopende en voorziene individuele ontwikkelingsprojecten. Breng deze samenhang ook aan tussen de woondoelen op gemeentelijk niveau en de prestatieafspraken die met de wooncorporatie worden gemaakt. Het overzicht van deze samenhang kan ook worden opgenomen in het Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie.

Reactie college

De samenhang tussen de woondoelen op de genoemde niveaus bestaat reeds op de onder aanbeveling 1 aangegeven wijze. Projectinitiatieven worden ook getoetst aan de samenhang met op hogere niveaus gestelde doelen. Ook de Prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn afgestemd op deze woondoelen.

3. Informeer de gemeenteraad periodiek, tenminste jaarlijks, over de mate waarin de vastgestelde woondoelen op de verschillende schaalniveaus worden bereikt. Spreek met de wooncorporatie af dat deze zich jaarlijks verantwoordt over de mate waarin de overeengekomen prestatieafspraken worden bereikt. Leg deze verantwoordingsinformatie (inclusief de doelbereiking van prestatieafspraken met

de wooncorporatie) op een overzichtelijke wijze vast, bijvoorbeeld in het gemeentelijk jaarverslag. Breng daarbij de samenhang tussen de doelbereiking op de verschillende schaalniveaus in beeld.

Reactie college

In de P&C-cyclus wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de mate waarin de beleidsdoelen worden bereikt.

In de nieuwe Prestatieafspraken met Wooncompas is afgesproken deze jaarlijks te monitoren en te evalueren. Deze evaluatie zal ook ter kennisname aan de gemeenteraad worden gezonden.

4. Betrek de raad, bij initiatieven van particuliere ontwikkelaars of de wooncorporaties, in de initiatieffase bij de (ruimtelijke) afwegingen en kaders die de gemeente (ambtelijk of bestuurlijk) aan de initiatiefnemer heeft meegegeven. Leg daarbij een nadrukkelijke relatie met de vastgestelde gemeentebrede woondoelen en de wijze waarop deze initiatieven daaraan een bijdrage leveren.

Reactie college

Bij alle principeverzoeken waar het college over besluit, ontvangt de gemeenteraad een raadsinformatiebrief. In die brief is de gewenste ontwikkeling beschreven, met het vervolgproces. Het staat de raad vrij om daar vragen over te stellen. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 24 november 2022 besloten over het delegatiebesluit en adviesrecht. Daarin is geregeld wanneer de raad bindend adviesrecht heeft. Bij ontwikkelingen met meer dan 11 woningen heeft de gemeenteraad bindend adviesrecht. Bij de besluitvorming door de raad neemt zij kennis van de gemaakte afwegingen. In het raadsvoorstel worden de door het college gemaakte afwegingen en gehanteerde kaders aan de raad kenbaar gemaakt.

5. Overweeg het gebruik van instrumenten voor sturing op woondoelen, waarvan nog geen gebruik wordt gemaakt: 1) 'hybride grondbeleid', waarbij gronden in eigendom van de gemeente bij initiatieven voor woningbouw van derden worden ingebracht ter versterking van de onderhandelingspositie, 2) het inrichten van een gemeentelijke openbare website, waarin de woondoelen van de gemeente Ridderkerk zijn opgenomen en informatie is opgenomen over de mate waarin deze doelen zijn bereikt.

Reactie college

In de praktijk is reeds sprake van hybride grondbeleid. Daar waar de gemeente een grondpositie heeft wordt deze reeds ingezet als versterking van haar onderhandelingspositie. Feit blijft dat de gemeente nauwelijks strategische posities in eigendom heeft.

Er is reeds een pagina Wonen, Leefomgeving en Verbouwen op de website van de gemeente. Deze kan nog verder ontwikkeld worden.

Aanbevelingen voor de raad

6. Geef het college opdracht om een procedure te ontwikkelen waarbij, na de initiatieffase van een ontwikkelingsproject voor woningbouw, de raad de 'Programmatistische en stedenbouwkundige kaders' vaststelt.

Reactie college

De programmatistische en stedenbouwkundige kaders kunnen we vastleggen in ons omgevingsplan. De raad stelt dit omgevingsplan vast. Zoals in het eerder genoemde raadsbesluit van 24 november 2022, geldt er ook een bindend adviesrecht vanaf 11 woningen, indien de aanvrager een BOPA aanvraagt. In die gevallen besluit de raad ook over programmatistische en stedenbouwkundige kaders. Een aparte procedure is voor het college niet noodzakelijk.

7. Geef het college opdracht om te verkennen voor welke ontwikkelingsgebieden of bouwwerken gebieds- of kavelpaspoorten kunnen worden vastgesteld.

Reactie college

Dit is deels al geborgd in de verschillende gebiedsprogramma's (visies), die door het college worden vastgesteld. Daarnaast staat het een ontwikkelaar vrij om met een initiatief te komen, waar de gemeente vervolgens aan toetst. Het is onrealistisch om per ontwikkelgebied een kavelpaspoort op te stellen.

8. Overweeg het gebruik van instrumenten voor sturing op woondoelen, waarvan nog geen gebruik wordt gemaakt. Dit betreft het vaststellen van beleid voor: 1) het splitsen van woningen, 2) het op- of ondertoppen, 3) opkoopbescherming, 4) zelfbewoningsplicht, 5) startersleningen en 6) kamergewijze verhuur.

Reactie college

Startersleningen worden in Ridderkerk al jarenlang verstrekt. Er wordt ook goed gebruik van gemaakt, zoals in meerdere evaluaties met de raad is gedeeld.

Bij het opstellen van nieuw woonbeleid kunnen nut en noodzaak van de genoemde instrumenten worden afgewogen.

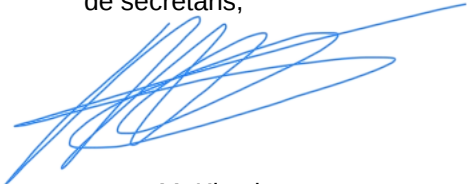
Tot slot

Wij danken u voor uw onderzoek en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris,

de burgemeester,



mevr. M. Kitselar



dhr. C. A. Oosterwijk