

Nieuwbouw in Nieuwkoop

Rekenkameronderzoek naar de uitvoering van de woonvisie en versnelling van de woningbouwopgave



Colofon:

Datum

6 maart 2024

Directeur Rekenkamer Nieuwkoop

P.J. (Job) van Meijeren

job@necker.nl

Onderzoekers:

N. (Nick) Woudstra

nick@necker.nl

L.G.W. (Lennart) Straver

lennart@necker.nl



Inhoud

Colofon:.....	2
Bestuurlijke nota	4
Onderzoeksverantwoording	5
Conclusies en aanbevelingen	8
Reactie van college van B&W	12
Nawoord Rekenkamer.....	17
Nota van Bevindingen	18
Vooraf	19
Rijksoverheid	19
Provinciaal	20
Regionaal	21
Lokaal	21
1. Ambities, doelstellingen en beleid	23
1.1. De structuur van het woonbeleid.....	24
1.1.1. Regionaal: Afspraken met Holland Rijnland	24
1.1.2. Regionale woonagenda en regionale realisatieagenda: basis voor lokaal beleid	25
1.1.3. Lokaal woonbeleid: Woonvisie Nieuwkoop	26
1.2. Versnellen van de woningbouwambitie	28
1.2.1. Integraal Woningbouwprogramma: eveneens een focus op doelgroepen	28
1.2.2. Analyse versnelling woningbouw: keuze voor projectbureau	28
1.2.3. Projectbureau aan de slag	30
2. Uitvoering en samenwerking.....	31
2.1. Samenwerkingspartners bij de woningbouwopgave	31
2.2. Overleggen	34
2.3. Gemeentelijk instrumentarium	35
3. Monitoring en doelbereik.....	37
3.1. Monitoring en evaluatie	37
3.2. Doelbereik	38
4. Ontwikkelingen huisvestingsopgave	40
4.1. Marktontwikkelingen	40
4.2. Beleidsontwikkelingen	41
5. Informatievoorziening en sturing	43
5.1. Informatievoorziening aan de raad	43
5.2. Sturing door de raad.....	44
Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen	45



Bestuurlijke nota

Onderzoeksverantwoording

Aanleiding

Eind 2016 is in de gemeente Nieuwkoop door de raad de gemeentelijke woonvisie 2016 – 2025 vastgesteld. In 2020 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop opdracht gegeven om de woningbouw te versnellen. Het college heeft de motie uitgevoerd door een analyse op te stellen met verschillende scenario's voor de woningbouw in Nieuwkoop. Hierin worden scenario's geschetst voor de versnelling van de woningbouw. De raad heeft in 2021 de versnellingsopgave bekrachtigd met het raadsbesluit 'Nieuwkoop bouwt'. Met de uitvoering van het gekozen scenario is het de bedoeling om de beoogde woningbouwopgave van 1.900 woningen in de periode 2019 tot 2030 te realiseren. Nu twee jaar later is het goed om een eerste balans op te maken waar de gemeente staat in de uitvoering van deze opgave. Om deze versnelling te realiseren is het ook relevant welke instrumenten ter beschikking staat van de gemeente. De gemeente Nieuwkoop heeft het instrumentarium op het gebied van wonen geactualiseerd en onder andere een doelgroepenverordening, mogelijkheden tot startersleningen, een anti-speculatiebeding en woonfonds heeft vastgesteld.

Deze inzet van de gemeente Nieuwkoop vindt plaats in een grillige Nederlandse woningmarkt. De verhitte woningmarkt koelt langzaam af. Toch blijft het lastig voor starters om een woning te vinden, aldus de Nederlandsche Bank.¹ Verder is een recente trend dat projectontwikkelaars zich genoodzaakt zien om nieuwbouwprojecten stil te leggen, omdat koopwoningen onvoldoende verkocht worden.² Dit betekent dat de woningbouwopgave verandert, niet alleen wat betreft het aantal te realiseren woningen, maar ook wat betreft de relatie tussen vraag en aanbod en de verbinding met andere beleidsvelden. Deze ontwikkelingen zijn relevant voor de realisatie van de beoogde Nieuwkoopse woningbouwopgave.

Vanwege de complexiteit van de opgave, de impact van dit vraagstuk voor inwoners voert de Rekenkamer Nieuwkoop in 2023 dit onderzoek uit naar de versnelling van de woningbouwopgave en uitvoering van het vastgestelde beleid. In een gesprek tussen Rekenkamer en gemeenteraad op 20 april 2023 bleek dat de raad veel interesse heeft voor dit onderwerp en het een belangrijke opgave acht voor de gemeente. Dit onderzoek past ook bij de behoefte van raadsleden om de voortgang van de versnelling van de woningbouwopgave en de invloed die de raad hier op heeft als een tussenbalans in beeld te brengen.

Doelstelling en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is tweeledig. Enerzijds maakt het inzichtelijk waar de gemeente Nieuwkoop staat in het realiseren van haar ambities en doelen op het gebied van wonen zoals deze zijn vastgelegd in de woonvisie 2016 – 2025. Het geeft een eerste analyse van de ingezette versnelling woningbouw, met een vooruitblik, gelet op de bovengenoemde veranderende woningmarkt.

Anderzijds is het doel van het onderzoek om inzicht te geven in de rol van de gemeenteraad hierop.

De Rekenkamer heeft dit onderzoek in 2023 uitgevoerd. Dit is grofweg op een derde van de voor de woningbouwopgave gehanteerde periode 2019 tot 2030. Het onderzoek krijgt hierdoor een *ex-durante* karakter. Dit houdt in dat het geen volledige evaluatie is van de woonvisie en de versnelling van de woningbouw, maar een analyse van de voortgang tot nu toe en een vooruitblik naar het vervolg.

¹ [De woningmarkt | De Nederlandsche Bank](#), geraadpleegd mei 2023

² [NOS: Nieuwbouwprojecten geschrapt, bedrijven zoeken manieren om door te bouwen](#), geraadpleegd mei 2023



Omdat het onderzoek gaat over de rol van de raad, stellen we het vastgestelde gemeentelijke beleid (de Woonvisie, versnellingsanalyse en Integrale Woningprogramma) als kader centraal. Ook hebben we daarbij de afspraken die zijn gemaakt in regionaal en landelijk verband betrokken.

De onderzoekers hebben daarom ook meegenomen welk 'aanbod' de gemeente Nieuwkoop heeft gedaan (in provinciaal verband) in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

In het licht van het voorgaande is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

In hoeverre zijn de doelstellingen van het woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop gerealiseerd en in hoeverre sluit het vastgestelde instrumentarium aan op de ontwikkelingen met betrekking tot de huisvestingsopgave?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de onderstaande thema's en deelvragen gehanteerd.

Beleid

- 1) Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Nieuwkoop geformuleerd voor de versnelling van de woningbouwopgave? En hoe staat dit in relatie tot de Woonvisie 2016-2025?
- 2) Hoe worden de ambities en doelstellingen voor de versnelling van woningbouwopgave vertaald naar een uitvoeringsprogramma?
- 3) Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt, welke (contractuele) afspraken liggen hieraan ten grondslag en op welke manier worden resultaten gemonitord?

Uitvoering en doelrealisatie

- 4) Welke partijen (projectontwikkelaars, corporaties, zorgaanbieders, makelaars, bewonersorganisaties, etc.) zijn betrokken bij de uitvoering van het woonbeleid? Welke (prestatie)afspraken zijn gemaakt met deze partijen?
- 5) Welke (andere) instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?
- 6) Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid georganiseerd?
- 7) In welke mate zijn de doelen van de versnelling woonopgave gerealiseerd of bijgesteld? Kan verwacht worden dat de doelen worden gerealiseerd?

Ontwikkelingen huisvestingsopgave

- 8) Welke ontwikkelingen hebben er op het gebied van wonen plaatsgevonden sinds het raadsbesluit 'Nieuwkoop Bouwt'?
- 9) Met welke (landelijke, regionale en lokale) opgave(n) op de woningmarkt moet het gemeentelijk woonbeleid de komende jaren rekening houden?

Informatievoorziening en sturing

- 10) Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van de versnelling van de woningbouwopgave?
- 11) Welke aanvullende mogelijkheden heeft de raad om (bij) te sturen op de huisvestingssituatie in Nieuwkoop?



Uitvoering van het onderzoek

De eerste stap in de uitvoering van het onderzoek is het startgesprek geweest met de ambtelijk contactpersoon. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 19 juni 2022. In dit startgesprek is de onderzoeksopzet en het informatieverzoek toegelicht. De ambtelijke organisatie is vervolgens aan de slag gegaan om de benodigde informatie aan de onderzoekers aan te leveren.

In juli hebben de onderzoekers de documentatie ontvangen en zijn zij begonnen met het analyseren en bestuderen van de documenten. De documentatie bestond onder andere uit de regionale en lokale beleidskaders en verschillende verordeningen. De resultaten van de documentanalyse zijn getoetst en verrijkt in een viertal interviews. Er is gesproken met de betrokken beleidsmedewerkers, met de portefeuillehouder Wonen uit het college van burgemeester en wethouders (B&W), met een tweetal in Nieuwkoop actieve projectontwikkelaars en met vertegenwoordigers van de in Nieuwkoop actieve woningbouwcorporaties. Ook heeft een gesprek met de woordvoerders wonen vanuit de gemeenteraad plaatsgehad. Een overzicht van de gevoerde interviews is opgenomen in de bijlage.

Op basis van de onderzoeksbevindingen uit documenten en gesprekken hebben de onderzoekers de Nota van bevindingen geschreven. Deze zijn op 12 januari 2024 aan de ambtelijke organisatie verzonden voor ambtelijke wederhoor. Op 31 januari 2024 is het wederhoor uit de organisatie ontvangen. Op basis van deze nota zijn de conclusies en aanbevelingen opgesteld. Deze zijn samen met de definitieve rapportage voor een bestuurlijke reactie aan het college voorgelegd op 7 februari 2024. De ontvangen reactie maakt deel uit van deze rapportage en is ontvangen op 6 maart 2024. De rekenkamer heeft het rapport hierna de raad toegezonden.

Leeswijzer

De rapportage bestaat uit een bestuurlijke nota en een nota van bevindingen. De nota van bevindingen is opgebouwd aan de hand van de deelvragen. De bestuurlijke nota bevat de conclusies en aanbevelingen, de reactie van het college van B&W en het nawoord van de rekenkamer.



Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksbevindingen in de nota van bevindingen heeft de Rekenkamer conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Conclusies

Uit het onderzoek volgen zes conclusies die tevens de gestelde onderzoeksvragen beantwoorden.

1. De gemeente Nieuwkoop kan de woningbouw niet alleen versnellen, maar is hiervoor van externe partners en ontwikkelingen afhankelijk.

De woningbouwopgave van de gemeente Nieuwkoop bedraagt 1.910 woningen voor de periode 2019 tot 2030. Het beoogde aantal te realiseren woningen per jaar is 200 tot 250. De raad heeft in 2021 de benodigde middelen vrijgemaakt om deze doelstelling te realiseren en de woningbouw in de gemeente te versnellen. Er is extra ambtelijke capaciteit vrijgemaakt, processen zijn geoptimaliseerd en er wordt gewerkt met focus op resultaat. Intern zijn zodoende de nodige inspanningen verricht om de gestelde doelen te behalen. Toch wordt op dit moment het streefaantal van 200 tot 250 woningen per jaar niet gehaald. Een belangrijke reden hiervoor ligt in de afhankelijk van de gemeente Nieuwkoop bij externe ontwikkelingen en partners. Onder meer veranderende wetgeving, wijzigende provinciale regels en langdurige procedures bij de Raad van State leveren vertraging van plannen op. Ook is sturen op de bouwagenda van ontwikkelaars beperkt mogelijk door de gemeente. Kortom: er worden veel inspanningen verricht om de doelen te behalen, maar de realiteit is dat Nieuwkoop dit niet alleen kan.

2. Nieuwkoop heeft nog niet voldoende concrete woningbouwlocaties om de gestelde woningbouwopgave te realiseren.

Sinds de start van de woningbouwprogrammering (2019) zijn er in de gemeente Nieuwkoop ruim 500 woningen gerealiseerd. Er wordt daarnaast gewerkt aan veertien woningbouwprojecten in de gemeente. Samen zijn deze projecten goed voor de bouw van 900 extra woningen. De verwachting is dat deze woningen voor 2030 gerealiseerd zijn, maar dit is nog mede afhankelijk van externe factoren. Voor de resterende opgave van 460 woningen tot 2030 is beoogd om dit jaar te starten met kleinere plannen met een totale omvang van 160 woningen. Voor de resterende 260 woningen heeft de gemeente nog geen duidelijk plan opgesteld. De zoektocht naar goede locaties wordt bemoeilijkt door provinciale regelgeving. Er is op dit moment niet voldoende plancapaciteit om de gestelde doelen te halen. Gelet op de doorlooptijd voor de bouw van een nieuwe woning is het daarmee de vraag of de gestelde doelen voor 2030 nog realistisch zijn.

3. De raad heeft geen compleet zicht op de voortgang van de woningbouwopgave omdat de monitoringsinformatie niet volledig is.

De raad wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang op doelstellingen op het gebied van wonen door het college. De informatievoorziening is onderdeel van de planning- en controlcyclus. Daarnaast worden er regelmatig presentaties gegeven over de voortgang van projecten. Het ontbreekt echter aan samenhangende informatie om de voortgang op de woningbouwopgave te monitoren en te bezien of de verschillende beleidsdoelstellingen binnen deze opgave (onder meer type woningen) ook worden behaald. De rekenkamer sluit aan bij de conclusie die de gemeenteraad hier zelf ook al over heeft getrokken in het besluit op de motie (9 november 2023) om de monitoring van de woningbouw te ontwikkelen en de raad hierop periodiek te informeren.



4. De woonvisie is op onderdelen achterhaald en alleen op hoofdlijnen relevant voor het woonbeleid.

De woonvisie van de gemeente Nieuwkoop heeft betrekking op de periode 2016 – 2025. De woonvisie is op hoofdlijnen vastgesteld, zodat er met deze woonvisie ook ingespeeld kan worden op de veranderende markt, nieuwe inzichten en wisselend vraag en aanbod. In de praktijk is dit uitgangspunt niet verder toegepast. Alleen op themaniveau wordt nu gewerkt aan een Nieuwkoopse woonzorgvisie, met een addendum van de huidige woonvisie. De woonvisie sluit daarom niet meer volledig aan bij het actuele woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop, vooral betreffende marktomstandigheden. Het is tijd om na te denken over de actualisatie van de woonvisie.

5. Team woningbouw slaagt in het aanbrengen van focus en vergroten van capaciteit. Een daadwerkelijke versnelling van procedures is (nog) niet feitelijk vastgesteld.

Team Woningbouw is opgericht om de woningbouw in de gemeente te versnellen. De aandacht van het team woningbouw gaat uit naar het aanbrengen van focus, het versnellen van processen en het toepassen van nieuwe methodieken. Ruimtelijke projecten, anders dan woningbouw, zijn elders belegd in de organisatie, waardoor de focus is aangebracht. Interne processen omtrent woningbouw worden niet onnodig vertraagd, omdat er weinig tot geen afhankelijkheid is van andere teams. Daarnaast worden nieuwe methodieken in bijvoorbeeld de samenwerking met projectontwikkelaars en woningcorporaties toegepast. De capaciteitsuitbreiding draagt bij aan het sneller kunnen oppakken van projecten. Het beeld in de ambtelijke organisatie is dat dit ook heeft bijgedragen aan versnelling van de procedures voor woningbouw in Nieuwkoop. De rekenkamer heeft dit niet feitelijk kunnen vaststellen. De reden hiervoor is dat de doorlooptijd van procedures niet over meerdere jaren is vergeleken in dit onderzoek. Ook is de doorlooptijd van een procedure van veelvoudige (externe) omstandigheden afhankelijk.

6. Er wordt geen gebruik gemaakt van het woonfonds, terwijl hierin wel middelen beschikbaar zijn.

De gemeente Nieuwkoop heeft een woonfonds. Gelden uit het woonfonds kunnen gebruikt worden door woningbouwcorporaties voor (onrendabele) sociale woningbouw. Uit het onderzoek blijkt dat er de laatste jaren geen bijdragen meer worden gestort in het woonfonds. Er zit wel ruim 1,3 miljoen euro in dit fonds zonder bestemming. Ook in de afgelopen jaren is niet uit het woonfonds geput. Voor woningbouwcorporaties is niet duidelijk op welke manier zij aanspraak kunnen maken op dit woonfonds. De rekenkamer concludeert daarom dat het woonfonds op dit moment geen bijdrage levert aan de realisatie van de woningbouwopgave in Nieuwkoop.



Aanbevelingen

Onderstaande aanbevelingen komen voort uit de conclusies en uit de Nota van bevindingen. Er worden door de rekenkamer vijf aanbevelingen aan het college gedaan en twee aanbevelingen aan de gemeenteraad. Het advies is deze aanbevelingen op te nemen in een raadsbesluit, waarin de raad tevens vraagt om na een vaste periode een voortgangsbrief op te laten stellen door het college, zodat de raad de uitvoering van aanbevelingen kan monitoren.³

Aanbevelingen aan het college

1. Institutionaliseer en bestendig het contact met externe (markt)partijen om de opgave in Nieuwkoop gezamenlijk aan te pakken.

In de praktijk kan de gemeente Nieuwkoop de woningbouwopgave niet alleen realiseren, maar is zij (sterk) afhankelijk van derden. Het team woningbouw focust zich daarom ook op een goede samenwerking met externe partijen. Zo werd in 2022 een netwerkbijeenkomst georganiseerd voor externe samenwerkingspartners. De rekenkamer vindt dit een goed voorbeeld van het systematisch omgaan met afhankelijkheden van derden. Onze aanbeveling is om dit verder te besteden in minimaal een jaarlijkse netwerkbijeenkomst met externe partijen die betrokken zijn bij de bouwopgave.

2. Breng nieuwe plancapaciteit in beeld om de doelstellingen in 2030 te kunnen realiseren.

De gemeente Nieuwkoop heeft voor 260 van de 1.910 woningen nog geen (harde) plannen. De ervaren praktijk leert bovendien dat er meer plancapaciteit nodig zal zijn dan de daadwerkelijk aantallen om deze ook te realiseren binnen de gestelde tijd. De rekenkamer beveelt daarom aan om nieuwe plancapaciteit voor de periode tot 2035 in beeld te brengen. Hierbij kan het college richting de gemeenteraad ook aangeven welke acties en moeten worden ondernomen om benodigde knelpunten voor realisatie weg te nemen. Deze inventarisatie is ook een handvat om provinciaal het gesprek te voeren over provinciale belemmeringen van de woningbouwdoelstelling.

3. Stel een nieuwe woonvisie op en doe dat voor de periode van vijf jaar.

De woonvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid van een gemeente. De huidige woonvisie van de gemeente Nieuwkoop is vastgesteld voor een periode van tien jaar (2016 – 2025). In de praktijk blijkt de woonvisie alleen op hoofdlijnen nog relevant. De aanbeveling van de rekenkamer is om een nieuwe woonvisie op te stellen voor de periode 2026 tot 2031. De afspraken uit de regionale woonagenda zijn hierbij kaderstellend.

4. Evalueer volgend jaar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het team woningbouw.

Het team woningbouw is iets meer dan twee jaar bezig met haar opdracht om de woningbouw te versnellen. De raad heeft in 2021 een amendement ingediend voor een tweejaarlijkse evaluatie van deze aanpak. Tot op heden is deze evaluatie niet uitgevoerd. Dit rekenkameronderzoek focust zich voornamelijk op de versnelling van de woningbouwopgave en het woonbeleid, maar brengt ook eerste bevindingen over de werking van het team in beeld. De rekenkamer beveelt aan om de doeltreffendheid en doelmatigheid van het team woningbouw niet dit jaar, maar volgend jaar te evalueren. De aandacht van het team kan dit jaar dan vooral uitgaan naar de forse opgaven waarvoor het team staat. Bij de evaluatie volgend jaar kan ook onderbouwd worden op welke wijze vervolgstappen zijn gezet met dit rekenkamerrapport in de hand en hoe de versnelling van procedures (ook met de nieuwe Omgevingswet) feitelijk is vast te stellen.

³ Dit conform de Wet versterking decentrale rekenkamers.



5. Herijk de inzet van het woonfonds zodat het weer bijdraagt aan de woningbouwdoelstellingen.

De gelden uit het woonfonds van de gemeente Nieuwkoop zijn de afgelopen jaren niet gebruikt. Het fonds wordt op dit moment ook niet aangevuld. De aanbeveling van de rekenkamer is om het de werking van het woonfonds te herijken en in te gaan zetten om de woningbouwopgave te realiseren. Het college kan hiervoor een voorstel voorleggen aan de gemeenteraad waarbij zowel wordt gekeken naar de vulling van het fonds als naar de onttrekking hiervan. Het fonds kan op die manier gaan bijdragen om projecten met onrendabele sociale woningbouw sluitend te maken.

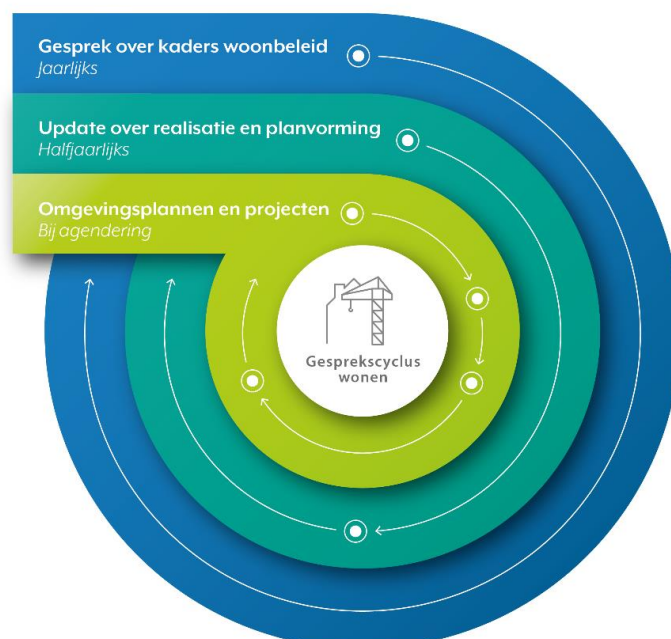
Aanbevelingen aan de raad

6. Toets de woningbouwmonitor op volledigheid en help deze te verbeteren.

De raad heeft geen inzicht in het aantal harde plannen van de gemeente Nieuwkoop voor woningbouw. Ten tijde van het onderzoek heeft de raad een motie ingediend om een woningbouwmonitor te ontwikkelen met verschillende indicatoren. De rekenkamer complimenteert de gemeenteraad hiervoor. De rekenkamer beveelt de gemeenteraad aan om deze woningbouwmonitor te toetsen op de volledigheid van de informatie. De monitor moet hiervoor in elk geval inzicht geven in de plancapaciteit van de gemeente, de status van projecten, beoogde planning en verdeling van verschillende type woningen volgens de categorieën van het woonbeleid en landelijke uitgangspunten voor woningbouwmonitoring. Bij een eerste bespreking in de raad helpt het als de raad met suggesties helpt om de monitor te verbeteren.

7. Voer jaarlijks een gesprek over wonen om meer te sturen aan de voorkant.

Het gesprek over wonen in de gemeenteraad van Nieuwkoop vindt op verschillende momenten plaats. De gemeenteraad kan dit logischer indelen, zodat niet aan de hand van concrete projecten over beleid wordt gesproken. De aanbeveling van de rekenkamer is om jaarlijks een Woongesprek te organiseren in een oriënteren en meningsvormende raad. Om dit gesprek inhoudelijk goed vorm te geven kan de raad het college opdracht gegeven om een Jaarbrief Wonen hiervoor op te stellen waarin wordt ingegaan op beleidsontwikkelingen en voortgang van de uitvoering van dit beleid op hoofdlijnen aan de hand van de monitor. Op deze manier hoeft dit gesprek niet meer plaats te vinden bij het vaststellen van afzonderlijke Omgevingsplannen en draagt de raad ook bij aan het versnellen van de processen.



Reactie van college van B&W

gemeente Nieuwkoop ROG Woningbouw



Rekenkamer Nieuwkoop
De heer P.J. van Meijeren
job@necker.nl

datum 6 maart 2024
uw brief/kenmerk
zaaknummer 354770
behandeld door Lex Niekel
betreft Bestuurlijke reactie op rekenkameronderzoek naar de uitvoering van de woonvisie en versnelling van de woningbouwopgave
bijlage(n) Geen

Beste meneer Van Meijeren,

U heeft ons college gevraagd een bestuurlijke reactie te geven op uw onderzoek naar de uitvoering van de woonvisie en de versnelling van de woningbouwopgave. Wij geven hier graag invulling aan.

Het college complimenteert de rekenkamer met de wijze waarop zij een uitvoerig en helder beeld schetst van de ontwikkeling van het doelgroepenbeleid (inclusief het hiertoe ondersteunende instrumentarium zoals doelgroepenverordening), van de reeks van besluiten gericht op de versnelde uitvoering van onze woningbouwprojecten en van het actuele beeld van uitdagingen waarmee ons college en de organisatie worden geconfronteerd bij de ontwikkeling van deze woningbouwprojecten.

In onze reactie concentreren we ons op de conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer. Graag geven wij het besef mee dat in sommige gevallen externe factoren ervoor zorgen dat er vertraging ontstaat. Dit ligt veelal buiten de invloedssfeer van het team Woningbouw. Zo speelt de provincie een beperkende rol in het realiseren van de woningbouw door een zeer restrictief beleid te voeren, laten participatietrajecten zich niet versnellen en zorgt een complex en -in het kader van het Didam-arrest – verplicht tenderproces tot een onvermijdelijke verlenging van het ontwikkelproces van een woonwijk. Rekening houdend met bovenstaande factoren merkt het college in algemene zin op dat uw bevindingen soms wat negatief lijken te zijn ingestoken en/of geformuleerd.

In onze brief aan de gemeenteraad d.d. 24 oktober 2023 kenmerk 306022 waarin we de gemeenteraad informeren over de voortgang van de versnelling van de woningbouw heeft ons college dit nader toegelicht. Korthedshalve verwijzen we naar deze brief die in uw bezit is.

Conclusie 1 – De gemeente Nieuwkoop kan de woningbouw niet alleen versnellen, maar is hiervoor van externe partners en ontwikkelingen afhankelijk.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>



Onderschreven wordt dat Nieuwkoop niet alleen de gestelde doelen kan halen. Maar we maken wel een duidelijke nuancering bij de getalsmatige benadering waarbij voorbij wordt gegaan aan de minimale doorlooptijd van een woningbouwproject van 7 jaar. Het team Woningbouw is ruim twee jaar geleden opgericht; veel korter dan de geschetste doorlooptijd van een woningbouwproject van 7 jaar. Het is dus niet realistisch te verwachten dat gedurende de eerste twee jaar van het team Woningbouw een aantal van 200 tot 250 woningen gerealiseerd zou kunnen.

Conclusie 2 – Nieuwkoop heeft niet voldoende concrete woningbouwlocaties om de gestelde woningbouwopgave te realiseren.

Deze conclusie wordt voor een belangrijk deel onderschreven met dien verstande dat bij een ontwikkeling van Ter Aar Noordoost (300 woningen) getalsmatig wel in de behoefte kan worden voorzien. Echter de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost is afhankelijk van de tijdige realisatie van een rondweg aan de noordoost- én zuidoost kant van Ter Aar hetgeen nog niet bekend was bij de oprichting van het team Woningbouw. De aanleg van deze rondweg (en daarmee de ontwikkeling van Ter Aar Noordoost) zal zeker nog enige jaren in beslag nemen met als gevolg dat het beoogde aantal woningen van 1900 sterk onder druk staat. Daarom wordt op dit moment gewerkt aan een 'Strategie Woningbouw', voor te leggen aan de gemeenteraad op 6 juni a.s. Deze strategie geeft een antwoord op de vraag waar het beste woningen gebouwd kunnen worden om te kunnen voorzien in onze woningbouwbehoefte tot en met 2030 met een doorkijk naar 2040.

Conclusie 3 – De raad heeft geen compleet zicht op de voortgang van de woningbouwopgave omdat de monitoringsinformatie niet volledig is.

Het college herkent zich niet in deze conclusie. Bij de begroting en in de jaarrekening wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken. Zo nodig rapporteert het college de raad schriftelijk. Onze reeds aangehaalde brief van 24 oktober 2023 is hier een goed voorbeeld van. Ook de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties geeft een overall-beeld van de voortgang, de marktontwikkelingen en de risico's. Zie ook onze reactie bij aanbeveling 4.

Conclusie 4 – De woonvisie is op onderdelen achterhaald en alleen op hoofdlijnen relevant voor het woonbeleid.

Op deze conclusie gaan we nader in bij onze reactie op aanbeveling 3: stel een nieuwe woonvisie op voor de periode van 5 jaar. Het is evident dat de marktomstandigheden wezenlijk anders zijn dan in 2016 en sindsdien regelmatig zijn gewijzigd.

Conclusie 5 – Team woningbouw slaagt in het aanbrengen van focus en vergroten van capaciteit. Een daadwerkelijke versnellen van procedures is (nog) niet feitelijk vastgesteld.

Als toelichting op het niet feitelijk kunnen vaststellen wordt aangegeven dat de doorlooptijd van procedures niet over meerdere jaren is vergeleken in het onderzoek en dat de doorlooptijd van een procedure van veelvoudige (externe) omstandigheden afhankelijk is.

Deze conclusie kan vanuit meerdere gezichtspunten worden benaderd.

Het is niet mogelijk om een aantal procedures (bestemmingsplan, zienswijzen, bezwaar en beroep, omgevingsvergunning) te versnellen. Noch is het wenselijk participatieprocessen in te korten. Ook hebben wij ons neer te leggen bij procedures die soms zelfs extreem lang duren, zoals behandeling van beroep en bezwaar bij de Raad van State. Buytewech Noord is hierdoor ruim twee jaar vertraagd. Zoals reeds aangegeven betekent het doorlopen van de verplichtte tenderprocedure ook een verlenging van de doorlooptijd (met een jaar).



Echter, daar waar mogelijk zijn de interne, beïnvloedbare processen en procedures wel degelijk ingekort en is daarmee zeker wel sprake van een versnelling. Dankzij de uitbreiding van capaciteit (kwantiteit) kon gewerkt worden aan het verbeteren van de kwaliteit van de interne processen, kennisontwikkeling, het vergroten van de effectiviteit en het verbeteren van de efficiency (binnen het buiten het team Woningbouw), het evalueren van processen en het vergroten van de zichtbaarheid van Nieuwkoop en haar nieuwbouwpoging, zowel naar onze inwoners als naar de markt.

Hier zijn ook duidelijke voorbeelden van. Zo is de startnotitie voor Teylerspark II op 9 juli 2020 vastgesteld door de raad en wordt nauwelijks vier jaar later (direct na de aankomende bouwvak) gestart met de bouw van de woningen die medio 2025 worden opgeleverd. Voor Vrouwenakker West is in slechts tweeënehalf jaar de visie omgezet naar een bestemmingsplan opgesteld in samenspraak met de provincie en het ILT waarbij er bovendien al een ontwikkelaar is geselecteerd die deze wijk integraal gaat ontwikkelen. Bij Buytewech Noord is gestart met het laten graven van waterpartijen en de aanleg van een bouwweg vooruitlopend op een uitspraak van de Raad van State.

Er is ook tijd vrij gemaakt voor de reeds aangehaalde strategie, het doorlopen van de verkenningsfase voor de zuidelijke randweg Ter Aar (nieuwe opdracht van de raad) en om onderzoek te verrichten naar flexibele woonvormen.

Conclusie 6 – Er wordt geen gebruik gemaakt van het woonfonds, terwijl hierin wel middelen beschikbaar zijn.

Op deze conclusie gaan we nader in bij onze reactie op aanbeveling 5: herijk de inzet het woonfonds zodat het weer bijdraagt aan de woningbouwdoelstellingen.

Aanbeveling 1 – Institutionaliseer en bestendig het contact met externe (markt) partijen om de opgave in Nieuwkoop gezamenlijk aan te pakken.

Het is het college niet duidelijk wat bedoeld wordt met deze aanbeveling. De marktpartijen waarmee de gemeente op dit moment samenwerkt zijn geselecteerd op basis van een tenderprocedure (aanbesteding). Er is dus geen sprake van een aantal marktpartijen waar de gemeente regelmatig 'zaken mee doet' en waarbij het wenselijk zou kunnen zijn de contacten met deze marktpartijen te bestendigen. Het Didamarrest staat dit niet toe.

De netwerkbijeenkomst waarnaar wordt verwezen is georganiseerd op 17 oktober 2022 toen we als gemeente nog veel te leren hadden over het functioneren van de markt <halen> én aan de markt ook projecten te bieden hadden <brengen>. Inmiddels zijn we 5 succesvolle tenderprocedures verder met (voorlopig) nog maar een tender te gaan (Tochtpad-Noordeinde). We hebben veel geleerd en de markt heeft ons gevonden. Het organiseren van een tweede netwerkbijeenkomst dient op dit moment geen doel: voor de gemeente niet en voor de marktpartijen niet.

Aanbeveling 2 – Breng nieuwe plancapaciteit in beeld om de doelstellingen in 2030 te kunnen realiseren.

Op dit moment brengt het team Woningbouw de nieuwe plancapaciteit in beeld voor de periode tot 2030 met een doorkijk naar 2040 waarbij ons uitgangspunt is te rekenen met een bepaalde overcapaciteit zoals dat ook in regionaal verband gebeurt (130% plancapaciteit)



Ons voornemen is om de raad op 6 juni een aantal scenario's te presenteren waarmee tot aan 2040 in de gemeentelijke woningbehoefte kan worden voorzien.

Aanbeveling 3 – Stel een nieuwe woonvisie op en doe dat voor een periode van vijf jaar

Deze aanbeveling onderschrijft ons college temeer daar we ons dit al hadden voorgenomen te gaan doen

Aanbeveling 4 – Evalueer volgend jaar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het team Woningbouw

We zijn van mening dat het team in de ruim twee jaar dat het bestaat heeft bewezen die versnelling in de woningopgave te brengen die, gezien de ruimte die gelaten wordt door externe partners, ontwikkelingen en regelgeving, mogelijk is. Uiteraard blijven we alert op verbeterpunten maar wij zijn van mening dat het rendement van een evaluatie (tijdsinspanning versus resultaat) gering is.

Ons college neemt daarom deze aanbeveling niet over, ook omdat de voor de evaluatie benodigde capaciteit niet kan worden ingezet voor woningbouw.

Wij zien het rapport van uw rekenkamer als de evaluatie waarom de raad op 8 juli 2021 middels een amendement om heeft gevraagd. Ons college stelt voor ten aanzien van een evaluatie de cyclus van 2 jaar te hanteren zoals ook door de raad in haar amendement is opgenomen. Dit amendement vraagt om een tweejaarlijkse rapportage van de aanpak en de ontwikkelingen van de woning(bouw)markt. Wij stellen daarom voor de eerstkomende evaluatie te houden in het eerste of tweede kwartaal van 2026. Gezien de planning van de diverse projecten is dat een goed moment; ook om dan te bezien hoe de woningbouwmarkt zich heeft ontwikkeld. Bovendien zijn dan de keuzes in de reeds aangehaalde strategie gemaakt.

Aanbeveling 5 – Herijk de inzet van het woonfonds zodat het weer bijdraagt aan de woningbouwdoelstelling

Al is het niet met grote bedragen, er is het afgelopen jaar wel degelijk bijgestort in het woonfonds en voor zeker een project een bijdrage gereserveerd. Daarbij is het toevoegen of uitnemen van bedragen niet alleen een indicatie voor het al dan niet functioneren van een woonfonds. Als initiatiefnemers ervoor kiezen om het juiste percentage sociale woningbouw te realiseren (om bijvoorbeeld afdracht in het woonfonds te voorkomen) werkt het fonds ook (alleen maar door er 'te zijn').

Desalniettemin deelt ons college de conclusie dat er meer gebruik van het woonfonds gemaakt zou kunnen worden. Het advies om het woonfonds te herijken (geen uitvoerige evaluatie) wordt door ons college onderschreven.

Aanbevelingen aan de gemeenteraad

Uw rekenkamer doet ook een tweetal aanbeveling aan de raad: Toets de woningbouwmonitor op volledigheid en help deze verbeteren (aanbeveling 6) en voer jaarlijks een gesprek over wonen om meer te sturen aan de voorkant (aanbeveling 7).

Uw rekenkamer refereert naar een motie die door de gemeenteraad is ingediend en zich richt op het monitoren van de woningbouw aan de hand van verschillende indicatoren. Wij achten een jaarlijkse monitor zinvol. Wij kunnen ons vinden in de indicatoren die u in uw aanbeveling noemt: (plancapaciteit van de gemeente, de status van de projecten, beoogde planning en



verdeling van verschillende typen woningen volgens de categorie van het woonbeleid) gezien de relevantie en snelle beschikbaarheid van deze indicatoren.

Tenslotte dankt het college u voor uw uitgebreide rapportage en wenst u veel succes toe bij uw volgende opdracht.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a horizontal line and some loops.

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, featuring a large 'R' followed by several horizontal strokes and a long, sweeping line extending to the right.

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Nawoord Rekenkamer

De rekenkamer is het college van burgemeester en wethouders erkentelijk voor de uitvoerige bestuurlijke reactie op het rekenkameronderzoek. Het rekenkamerrapport heeft ten doel de raad inzicht te geven over de uitvoering van de woonvisie en versnelling van de woningbouwopgave.

De rekenkamer constateert dat het college de meeste conclusies van de rapportage onderschrijft en daarnaast een aantal kanttekeningen plaatst. Drie van de vijf aanbevelingen aan het college worden ook door het college onderschreven of reeds invulling aan gegeven.

Uit rapportage en bestuurlijke reactie komen enkele thema's naar voren die in de ogen van de rekenkamer in ieder geval de aandacht kunnen krijgen bij de behandeling van het rapport in de gemeenteraad, namelijk:

- De woningbouwdoelstellingen en (tijdige) beschikbaarheid van bouwlocaties om deze doelstellingen te behalen;
- De monitoringsinformatie die de raad op dit moment krijgt en aanvullend wenst, als invulling van de eerder aangenomen motie hierover;
- De herijking van het woonfonds;
- De evaluatie van het team Woningbouw en of het Rekenkamerrapport ook kan worden gezien als evaluatie waarom de raad op 8 juli 2021 middels amendement heeft gevraagd;
- De aanbevelingen aan de raad om de woningbouwmonitor te helpen verbeteren en een jaarlijks gesprek te voeren over wonen om meer te sturen aan de voorkant.

De rekenkamer ziet uit naar de behandeling van dit rapport in de gemeenteraad.

Job van Meijeren
Directeur Rekenkamer Nieuwkoop



Nota van Bevindingen

Vooraf

In dit *Vooraf* schetsen we welke rollen, taken en verantwoordelijkheden het Rijk, de provincie en de gemeente hebben op het gebied van woonbeleid en uitvoering hiervan. De onderstaande samenvatting is niet uitputtend, maar gericht op de gemeentelijke uitvoering en regie op de woningbouw en woningvoorraad. Het is bedoeld als houvast aan lezers die minder ingewijd zijn in het thema.

Rijksoverheid

Vanuit de Grondwet (art. 22, lid 2) heeft de overheid de zorgplicht om te bevorderen dat er voldoende woongelegenheden is. Het Rijk is (steeds meer) regisseur van de woningbouwopgave. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) verdeelt het woonbeleid van het Rijk in drie categorieën: regulering, belasting en stimulering.

Regulering

De Rijksoverheid zet verschillende wetten in om de woningmarkt vorm te geven vanuit regulering:

Woningwet (meest recente wijziging: 2024 bij invoering Omgevingswet)

- De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor woningbouw. Deze verantwoordelijkheid omvat de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.
- De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het opstellen en het beheer van de bouwregelgeving en verantwoordelijk om hiermee de bouwkwaliteit te borgen door middel van regisseren en doen uitvoeren. Hieronder valt onder andere het bouwbesluit dat bepaalt aan welke eisen nieuwbouwwoningen moeten voldoen.
- De Rijksoverheid draagt bij aan zorg voor de bevordering en ondersteuning van stedelijke vernieuwing, met name voor het ondersteunen van partijen, bij de versterking van de leefbaarheid in de stedelijke gebieden en krimp- en anticipeergebieden.

Huisvestingswet (meest recente wijziging: 2024)

Met deze wet biedt de Rijksoverheid gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hieronder valt bijvoorbeeld ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (meest recente wijziging: 2005)

Deze wet geeft bevoegdheid aan gemeenten om wooncomplexen, straten of gebieden aan te wijzen waar eisen kunnen worden gesteld of voorrang wordt verleend aan woningzoekende huurders. Bijvoorbeeld een bepaald inkomensniveau. Deze wet wordt ook wel de Rotterdamwet⁴ genoemd, omdat Rotterdam de eerste gemeente was die er gebruik van maakte.

De Omgevingswet en bijbehorende omgevingsvisie (2024)

De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Voorheen waren dit, op het gebied van wonen, onder andere de Wet Ruimtelijke Ordening en structuurvisies. De Omgevingswet heeft grote invloed op de manier waarop woningbouwinitiatieven van inwoners en ondernemers worden behandeld.

⁴ De Rotterdamwet geeft gemeenten de ruimte om in bepaalde delen van de gemeente, genaamd kanszones (als 25% van de inwoners werkloos is en 45% van de huishoudens een laag inkomen heeft), aanvullende eisen te stellen aan toewijzing van woningen om bepaalde groepen te weren of voorrang te geven.



Naast bovenstaande wetten is er ook regelgeving die de wijze van bouwen bepalen (Besluit bouwwerken leefomgeving), de waardering van -vooral sociale huur- woningen (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en rechten van plichten van bewoners (huurbescherming).

Belasting

De Rijksoverheid heeft invloed op de woningbouw en de woningmarkt via belastingen als de overdrachtsbelasting, eigenwoningforfait en de verhuurdersheffing. Daarnaast stelt het Rijk de kaders voor gemeenten om OZB (onroerendzaakbelasting) te heffen. De gemeente bepaalt de hoogte van het tarief.

Stimulering

De Rijksoverheid heeft verschillende instrumenten om bepaalde type bewoning, woningbouw of plaatsing te stimuleren. Voorbeelden daarvan zijn huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, subsidieregelingen voor verduurzaming en de Nationale Hypotheekgarantie. Deze maatregelen hebben invloed op het woningaanbod van de gemeente en de aantrekkingskracht van type woningen en de betaalbaarheid voor inwoners.

De Nationale Woon- en Bouwagenda

Jarenlang was Den Haag terughoudend met regievoeren op woningbouwen liet veel over aan provincies, gemeenten en ontwikkelaars. Het oude ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) werd opgesplitst. In de laatste jaren is er weer meer regie genomen. Het Rijk heeft in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld⁵: een pakket aan stimuleringsregelingen, regulering en belastingmaatregelen. Het is dus geen regelgeving op zichzelf. In deze agenda staan drie beleidsdoelen:

1. Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar (huur tot ongeveer 1000 euro in de maand en koop tot 355.000 euro).
2. Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Het Rijk bouwt zelf geen (grote aantallen) woningen, maar maakt over het aantal te bouwen woningen prestatieafspraken met de provincies. Daarnaast maakt het Rijk prestatieafspraken over de bouw van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen met gemeenten en corporaties. In deze afspraken leggen Rijk, provincies, gemeentes en corporaties vast op welke manier ze de doelen van het Rijk kunnen behalen. Daarnaast stelt het Rijk geld beschikbaar om onrendabele toppen te financieren. Zo kunnen woningbouwprojecten tot van de grond komen, ondanks lastige financiering. Daarnaast staan in de Nationale Woon- en Bouwagenda doelen als het afschaffen van schenkingsvrijstelling en verhuurdersheffing, aanpassing van de Wet Goed Verhuurderschap en introductie van het Wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting.

Provinciaal

De provincie heeft primair een faciliterende rol in de woningbouwopgave. De provincie is onder andere verantwoordelijk voor zorgvuldig ruimtegebruik. Deze taak staat beschreven in de Omgevingswet. In de Nationale Woon- en Bouwagenda staat daarnaast dat de provincies zorg dragen voor bovengemeentelijke afstemming, een efficiënte ruimtelijke ordening en behoud van open ruimte. De

⁵ Nationale Woon en Bouwagenda, Ministerie BZK, maart 2022



provincie gaat niet over woningbouw, maar wel over het beschikbaar stellen van de ruimte. Zij bepaalt ook of gemeenten mogen uitbreiden.

De provincie stelt een provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening vast. Hierin zijn de regels en voorwaarden voor de regio's te vinden voor de woningbouwopgave. Zij draagt daarnaast ook zorg voor een vertaling van de landelijke woningbouwopgave naar een regio-specifieke opgave. Hoewel de provincie niet over het realiseren van woningen gaat, kan zij een gemeente wel de opdracht geven om een gebied een woonbestemming te geven. Hiermee kan zij indirect sturen op de woningbouwopgave. De provincie kan ook opdracht geven aan de gemeente om de bestemming van een gebied te veranderen. Dit zijn processen die niet vaak worden ingezet.

Zoals gezegd maakt het Rijk onder andere prestatieafspraken met de provincie. Het Rijk heeft met de Provincie Zuid-Holland afgesproken dat er tot en met 2030 minimaal 235.640 woningen gebouwd moet worden.⁶ De provincie maakt over de uitvoering afspraken binnen de vijf woonregio's. Dit doet zij met regio's, gemeenten en woningcorporaties.

Regionaal

Een deel van de planvorming en afstemming over wonen vindt plaats in de regio, op het niveau tussen gemeentelijke en provinciale schaal. Woningzoekers kijken namelijk vooraf regionaal. Gemeenten maken bijvoorbeeld op regionale schaal afspraken met elkaar in de vorm van een regionale woonvisie of woonprogramma. De regionale woonafspraken zijn het kader voor de gemeentelijke woonvisie. De gemeenteraden stellen de regionale afspraken vast. De provincie ziet er vervolgens op toe dat de gemeentelijke plannen overeenkomen met de afspraken die in regioverband zijn gemaakt.

Woondeals of woonakkoorden worden ook op regioniveau gesloten. Het Rijk initieert de woondeals. In deze woondeals staan afspraken tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties. Het belangrijkste doel is het woningtekort aanpakken. De afspraken gaan met name in op kwantitatieve doelen, maar bevatten ook kwalitatieve afspraken over onder meer sociale huur en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Tot slot speelt de regio ook een rol bij de toepassing van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Gemeenten moeten onderbouwen dat hun plannen voorzien in een regionale behoefte, die niet op een andere manier binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. Gemeenten moeten hierover in regioverband overleggen en afstemmen. De provincie toetst de plannen van de gemeente op basis van deze Ladder van duurzame verstedelijking.

Lokaal

Een belangrijk deel van de lokale bevoegdheden voor wonen komt uit de Woningwet. De Woningwet beschrijft onder andere de rol van woningcorporaties. Woningcorporaties moeten/hebben de taak huurwoningen te realiseren en te beheren voor mensen met lagere inkomens (artikel 47). Gemeenten en huurdersverenigingen hebben invloed op de woningcorporaties via prestatieafspraken. De prestatieafspraken staan in/komen uit de woonvisie, die de gemeenteraad weer vaststelt op basis van de Woningwet (artikel 42). In de woonvisie legt de gemeente het beleid over de gehele woningmarkt of een gedeelte daarvan vast. Er kan bijvoorbeeld een percentage aan sociale huurwoningen voor nieuw gebouwde woningen worden opgenomen. De woonvisie kan verder ingaan op de particuliere huursector en koopwoningen. Sinds 2022 is het vaststellen van een woonvisie verplicht.

⁶ Afspraken woningbouw Zuid-Holland 2022 t/m 2030

⁷ [Ladder voor duurzame verstedelijking | Informatiepunt Leefomgeving](#)



De woonvisie is voor gemeenten met name van belang omdat het de basis is voor de prestatieafspraken met wooncorporaties en huurdersvereniging. De prestatieafspraken kunnen onder meer gaan over het aantal nieuw te bouwen woningen, verduurzaming en de samenhang tussen zorg en wonen.

Gemeenten hebben vanuit de Huisvestingswet bevoegdheden voor het toewijzen van huurwoningen bij schaarste. De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening bepalen welke groepen voorrang moeten krijgen. Ook kan de gemeente in de huisvestingsverordening regels opnemen voor het splitsen van woningen. Verder kan de gemeente een opkoopbescherming in de huisvestingsverordening opnemen om het opkopen van goedkope en middeldure woningen voor verhuur aan banden te leggen.

Gemeenten hebben ook invloed op wonen via het ruimtelijke beleid. Door de invoering van de Omgevingswet zijn de omgevingsvisie en omgevingsplannen instrumenten waarmee gemeenten de kaders voor het gebruik en de bebouwing van (delen van) het grondgebied vastleggen.

Tot slot kan de gemeente invloed uitoefenen op wonen via het grondbeleid. De gemeente kan zelf grond aankopen om bijvoorbeeld woningen, natuur of andere publieke voorzieningen te realiseren. Bij een passief of faciliterend grondbeleid laat de gemeente het verwerven van grond over aan private partijen. Gemeenten kunnen ook samen met ontwikkelaars handelen in een zogeheten publiek-private samenwerking. Dit onderzoek gaat niet verder in op grondbeleid.



1. Ambities, doelstellingen en beleid

In het eerste hoofdstuk worden de ambities en doelstellingen van de gemeente Nieuwkoop op het gebied van wonen in kaart gebracht. Daarbij wordt gekeken naar de wijze waarop deze ambities en doelstellingen vertaald worden naar daadwerkelijke uitvoering. Verder wordt ook gekeken naar de samenwerkingspartners en de gemaakte afspraken met hen. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen.

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Nieuwkoop geformuleerd voor de versnelling van de woningbouwopgave? En hoe staat dit in relatie tot de Woonvisie 2016-2025?
2. Hoe worden de ambities en doelstellingen voor de versnelling van woningbouwopgave vertaald naar een uitvoeringsprogramma?

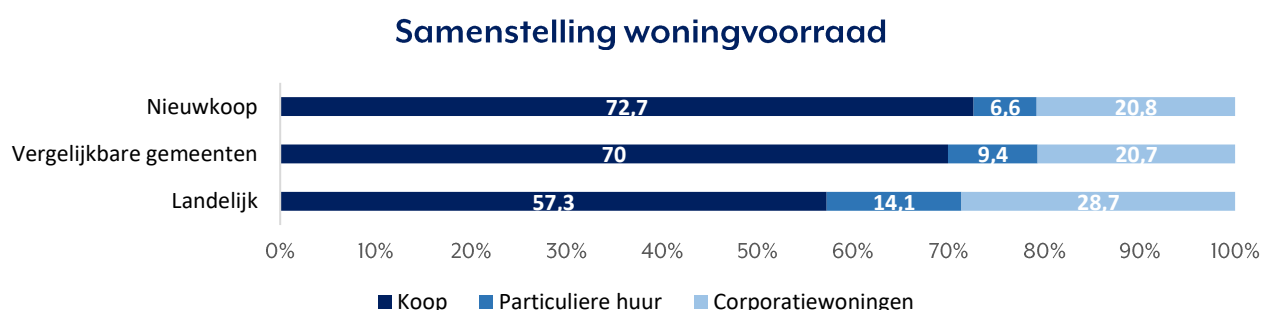
De woningmarkt verandert snel. Stijgende prijzen, hogere rentes en een groot woningtekort zorgen ervoor dat vrijwel alle gemeenten in Nederland hoge ambities hebben in de realisatie van nieuwe woningen. Om de hoge ambities waar te maken is versnelling noodzakelijk. Het Rijk heeft hierin een rol door woondeals te sluiten met provincies en stuurt ook aan op versnelling van de woningbouw. De woningbouwopgave voor de gemeente Nieuwkoop bedraagt 1.910 woningen voor de periode 2019 tot 2030. Dat komt neer op de bouw van ongeveer 174 woningen per jaar. Om dit aantal woningen te halen moet de bouw van woningen versneld worden.

Op 15 jul 2021 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop ingestemd met het besluit Nieuwkoop Bouwt. Met dit besluit heeft de raad geld vrij gemaakt om meer ambtelijke capaciteit aan te trekken om de woningbouw te versnellen en de beoogde 1.910 woningen tijdig te realiseren. Ten tijde van het besluit werd er uitgegaan van een woningbouwproductie van zo'n 200 – 250 woningen per jaar om dit te halen. Dit omdat in de jaren daarvoor minder gebouwd is.

De structuur van de woningmarkt in Nieuwkoop

Nieuwkoop kent een relatief grote koopsector (en een hoge gemiddelde WOZ-waarde)

De woningvoorraad van de gemeente Nieuwkoop kenmerkt zich door een groot aandeel koopwoningen. Waar Nederlandse gemeenten voor gemiddeld 57,3% (in 2021) uit koopwoningen bestaan, is dan in Nieuwkoop 72,7%. In onderstaand figuur is te zien dat dit afwijkt van het landelijke beeld, maar redelijk vergelijkbaar is met gemeenten die lijken op Nieuwkoop.⁸



⁸ Nieuwkoop valt, aldus de typering in de Lokale Monitor Wonen een type B gemeente. Dit zijn traditioneel welvarende gemeenten.



1.1. De structuur van het woonbeleid

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de structuur van zowel het regionale als het lokale woonbeleid. Vervolgens zal de inhoud van de regionale en lokale doelstellingen en ambities besproken worden. In tabel 1 zijn de relevante kaders voor het woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop te zien.

Tabel 1 Regionaal en lokaal woonbeleid voor de gemeente Nieuwkoop

Niveau	Relevante (beleids)documenten	Betrokken overheden
Regionaal: regio Holland Rijnland	<ul style="list-style-type: none">Huisvestingsverordening (2019) tot 1 januari 2024Regionale Woonagenda (2023)Regionale Realisatieagenda Wonen (2023)Huisvestingsverordening 2024	Gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Provincie: Zuid-Holland
Lokaal: gemeente Nieuwkoop	<ul style="list-style-type: none">Woonvisie 2016 – 2025Doelgroepenverordening woningbouw Nieuwkoop 2022Collegeprogramma 2022 – 2026Integraal Woningbouwprogramma NieuwkoopPrestatieafspraken en overig aanvullend instrumentarium	Gemeente Nieuwkoop

1.1.1. Regionaal: Afspraken met Holland Rijnland

Op het gebied van wonen werkt de gemeente Nieuwkoop samen met 13 gemeenten in de regio Holland Rijnland. De meest concrete, regionale doelen en ambities zijn vastgelegd in de regionale woonagenda (2023) en regionale realisatieagenda wonen (2023).

In 2019 is door het algemeen bestuur van regio Holland Rijnland de huisvestingsverordening 2019 vastgesteld. In de verordening is de regelgeving omtrent de verdeling van woonruimten in de regio vastgelegd en heeft als doel dat er voldoende woningen voor woningzoekenden en specifieke aandachtsgroepen zijn. Deze verordening zal uit werking treden op het moment dat de nieuwe huisvestingsverordening in 2024 in zal gaan. In de nieuwe verordening is het bevorderen van doorstroming ook een doel.⁹

In 2023 is ook een nieuwe regionale woonagenda door Holland Rijnland opgesteld. Dit is een vervanging van de woonagenda uit 2018. Het doel van de woonagenda is om het wonen in de regio Holland Rijnland te versterken.¹⁰ Daarnaast is in 2023 de regionale realisatieagenda voor de regio Holland Rijnland ondertekend door de provincie, de gemeenten, de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bestuurders van verschillende woningcorporaties en de koepel van woningbouwcorporaties. Deze realisatieagenda is een vertaling van de samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincie.¹¹ De gemeenten van Holland Rijnland zijn onderverdeeld in drie subregio's. De gemeente Nieuwkoop

⁹ Huisvestingsverordeningen Holland Rijnland 2019 en 2024

¹⁰ Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2023)

¹¹ Regionale Realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland (2023)



behoort samen met de gemeenten Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem tot subregio Oost. De subregio's hebben een redelijk samenhangende woningmarkt.¹²

1.1.2. Regionale woonagenda en regionale realisatieagenda: basis voor lokaal beleid

De woonagenda en realisatieagenda zijn opgesteld in samenwerking met onder andere woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en huurdersorganisaties. De woonagenda is een verdieping van de regionale omgevingsagenda. Met de betrokken gemeenten is afgesproken dat uiterlijk in 2025 de afspraken uit de regionale woonagenda onderdeel zijn van het lokale beleid. Verder zijn er uitvoeringsafspraken gemaakt in de woonagenda. Bij deze afspraken is benoemd wie de verantwoordelijkheid draagt, wie ondersteunt en op welke termijn dit uitgevoerd wordt. De doelen van woonagenda richten zich specifiek op vier thema's. Elk van de doelen bevat verschillende opgaven met afspraken tussen de gemeenten en de regio. De vier thema's zijn:¹³

1. **Woningbouw versnellen:** Dit thema heeft alleen de focus op het realiseren van woningen, maar ook om deze realisatie te versnellen. Dit omdat de verwachting is dat het met de huidige plannen de woningbehoefte van 30.500 woningen tot en met 2030 niet wordt gehaald.
2. **Betaalbaar wonen:** Dit thema heeft de focus op betaalbare woningen. Het doel is om de doelgroepen uit lage- en middeninkomens perspectief te bieden op de woningmarkt.
3. **Mensen tussen wal en schip:** Dit thema heeft de focus op het creëren van ruimte voor aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.
4. **Langer (en weer) zelfstandig wonen:** Dit thema heeft de focus op wonen voor mensen met behoefte aan zorg- en ondersteuning.

Samen met de regionale woonagenda vormt de regionale realisatieagenda de basis voor het lokale woonbeleid. De regionale realisatieagenda bevat kritische succesfactoren om tot een versnelling van de woningbouwopgave te komen. Ook wordt hierin besproken welke hulp de regio Holland Rijnland en de woningcorporaties kunnen vragen van het Rijk en de provincie.¹⁴

Regio Holland Rijnland voegt circa 3.000 woningen per jaar toe tot en met 2030.

Zoals gezegd ligt de focus in dit onderzoek op de versnelling van de woningbouwopgave. Er zijn drie opgaves geformuleerd in de regionale woonagenda om de woningbouw te versnellen. Allereerst moet de woningbouw versneld worden tot 2030 en daarna. Hiervoor moeten ongeveer 3.000 woningen per jaar worden gebouwd. In de regio wordt gestuurd op 130% harde plannen per jaar en is de programmeerruimte ongeveer 4.000 woningen per jaar. De regio Holland Rijnland zou liever een hogere plancapaciteit hebben dan 130% en gaat hiervoor in gesprek met de provincie Zuid-Holland. Om deze behoefte te onderbouwen wordt onderzoek gedaan en gemonitord of de daadwerkelijke plancapaciteit voldoende is.¹⁵

Maximale plancapaciteit

De provincie Zuid-Holland heeft met het Rijk afgesproken om een maximale plancapaciteit van 130% te hanteren. Dit betekent dat er in de gehele provincie Zuid-Holland maximaal 30% meer plannen mogen zijn voor woningbouw dan nodig is. Holland Rijnland is van mening dat een plancapaciteit van meer dan 130% nodig is om te kunnen voldoen aan de bouw van 30.500 woningen. De praktijk van een plancapaciteit betekent dat als één gemeente binnen de regio voor 140% aan plannen heeft de andere gemeenten minder dan 130% als plancapaciteit mogen hebben.

¹² Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2023)

¹³ Regionale Woonagenda Holland Rijnland

¹⁴ Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland

¹⁵ Regionale Woonagenda Holland Rijnland



De tweede opgave is het verdelen van de woningbouw over de subregio's. Van de 30.500 woningen zijn er 9.500 – 11.000 toebedeeld aan subregio Oost. De verdeling is gebaseerd op de provinciale prognose voor de regio's.¹⁶ De derde en laatste opgave op het gebied van woningbouwproductie is het zorgen voor genoeg plannen voor woningbouw na 2030.

1.1.3. Lokaal woonbeleid: Woonvisie Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop heeft een woonvisie opgesteld om uitvoering te geven aan de regionale afspraken. Deze woonvisie heeft betrekking op de periode 2016 – 2025 en is op 6 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.¹⁷ Er staan verschillende doelen in de woonvisie. Aan deze doelen wordt uitvoering gegeven door middel van prestatieafspraken en het woningbouwprogramma.

Woonvisie: de gemeente Nieuwkoop beschikt in 2025 over een hoogwaardig woon- en leefklimaat

De woonvisie van Nieuwkoop is in 2016 opgesteld aan de hand het woningmarktonderzoek en in samenwerking met een marktkennerpanel, verschillende stakeholders, raadsleden en belangstellenden. De visie richt zich op de periode 2016 – 2025. Er is gekozen voor een woonvisie op hoofdlijnen, zodat het er met de woonvisie ook ingespeeld kan worden op de veranderende markt, nieuwe inzichten en wisselend vraag en aanbod. In de visie is ook een actieprogramma opgenomen. Het wensbeeld voor 2025 is dat de gemeente Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Onder de paraplu van deze wens zijn er drie thema's geformuleerd:¹⁸

1. **Een aantrekkelijke gemeente:** Dit thema heeft de focus op het aantrekken van jonge gezinnen, behouden van jongeren en een gevarieerd aanbod voor elke gezinsomvang.
2. **Een betaalbare en beschikbare voorraad:** Dit thema heeft de focus op het beschikbaar houden van woningen voor de huidige inwoners van Nieuwkoop. De aandacht ligt hier op de sociale huurwoningen en de woningen voor middeninkomens.
3. **Wonen met zorg en welzijn:** Dit thema heeft de focus op veranderingen in de zorg en vergrijzing. Hier wordt gekeken naar langer thuis wonen, levensloopbestendige woningen en ondersteuning voor hulpbehoevenden.

Uit gesprekken blijkt dat de woonvisie op enkele vlakken achterhaald is omdat deze niet meer past bij de huidige marktomstandigheden. Zo wordt er in de woonvisie bijvoorbeeld nog uitgegaan van de woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland uit 2016. Ook wordt er uitgegaan van de regionale woonagenda uit 2014. Op hoofdlijnen, en daarmee op thema-niveau, is de woonvisie nog een kader voor het woonbeleid.

Het bouwen van woningen is onderdeel van elk thema

Het realiseren van nieuwe woningen is logischerwijs onderdeel van de woonvisie. De gemeente Nieuwkoop heeft ook op elk thema de ambitie om te bouwen. In de visie wordt niet letterlijk gesproken over een versnelling van de woningbouwopgave. Op het thema aantrekkelijke gemeente neemt de gemeente Nieuwkoop vooral een faciliterende rol aan. Dit doet zij door initiatiefnemers de mogelijkheid te geven om leegstaande panden om te laten zetten in voor woonruimte. Ook wil de gemeente zelfbouw door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of individueel opdrachtgeverschap (PO) stimuleren. Bij dit opdrachtgeverschap zijn de toekomstige bewoner(s) opdrachtgever voor het project.¹⁹

¹⁶ Regionale Woonagenda Holland Rijnland

¹⁷ RV en RB Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025, 6 oktober 2016

¹⁸ Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025, p.1 - 3

¹⁹ Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025, p.5



Bij betaalbare en beschikbare voorraad heeft de gemeente Nieuwkoop kwantitatieve doelen gesteld. In totaal gaat de woonvisie uit van het bouwen van 1.655 woningen in de periode 2016 – 2025. De samenstelling hiervan is te zien in tabel 2. Verder wil de gemeente bij wonen met zorg en welzijn bij nieuwbouw ook kijken naar woningen die gericht zijn op zorg.²⁰ Op dit vlak is de woonvisie niet meer actueel, aangezien het aantal nieuw te bouwen woningen is toegenomen.

Tabel 2 Te bouwen woningen volgens Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

Nieuw te bouwen woningen Nieuwkoop 2016 - 2025				
Sociale huur	Sociale huur voor statushouders	Toevoeging woningen voor autonome groei	Bovenregionale opgave	Totaal
75	150	1.100	330	1.655

De gemeente Nieuwkoop heeft ook een doelgroepenbeleid

De focus in de gemeente Nieuwkoop bij wonen ligt ook op het bouwen voor de behoefte van doelgroepen. Hiervoor heeft de gemeente een doelgroepenverordening. Deze verordening is naast de woonvisie ook onderdeel van het woonbeleid. In de doelgroepenverordening wordt beschreven wat de grenzen zijn voor de huur- en koopprijs van sociale huur- en koopwoningen. Er wordt aangegeven wie recht heeft op sociale huurwoningen en hoe lang een woning beschikbaar moet zijn voor deze sociale functie. Zo moeten sociale en middeldure huurwoningen tenminste vijftien jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar zijn. In 2022 is de doelgroepenverordening aangepast ten opzichte van 2020 en vastgesteld door de raad. De wijziging ten opzichte van 2020 heeft betrekking op de prijsgrens voor goedkope en betaalbare koopwoningen. De raad heeft een amendement ingediend om de instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen niet te wijzigen en te handhaven op vijf jaar. Dit amendement is aangenomen.²¹ In de gesprekken wordt aangegeven dat de doelgroepenverordening als doel heeft om betaalbaar te bouwen voor jongeren en ouderen.

Het Rijk verplicht gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden gemeenten verplicht om een woonzorgvisie te hebben.²² In de gesprekken wordt aangegeven dat er sprake is van vergrijzing in Nieuwkoop. Companen heeft in 2021 een onderzoek gedaan naar ouderenhuisvesting in de gemeente Nieuwkoop. Het doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar passende woonruimte voor ouderen in de gemeente en hierbij te kijken naar het huidige aanbod.²³ De resultaten zijn in 2022 gepresenteerd. De gesprekspartners geven aan dat deze inzichten worden verwerkt in de woonzorgvisie. De woonzorgvisie wordt in 2024 verwacht. Hierbij wordt ook een addendum voor de huidige woonvisie opgeleverd.

²⁰ Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025, p.11

²¹ Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022

²² Nationale Woon- en Bouwagenda

²³ Ouderhuisvesting in Nieuwkoop, Companen, mei 2021



1.2. Versnellen van de woningbouwambitie

1.2.1. Integraal Woningbouwprogramma: eveneens een focus op doelgroepen

Door de provincie Zuid-Holland werd in januari 2019 uitgerekend dat in Nieuwkoop 1.910 woningen gebouwd moet worden tot 2030.²⁴ Dat aantal is hoger dan origineel in de woonvisie uit 2016 beschreven, maar is een als bouwambitie aangezien de looptijd van de regionale opgave 5 jaar langer is.

Om de doelstellingen te behalen heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop het integraal woningbouwprogramma op 9 juli 2020 vastgesteld. Dit programma dient als uitvoeringsprogramma en focust zich op bouwen voor doelgroepen. De nadruk ligt hier op het bouwen van betaalbare woningen voor drie doelgroepen en het bouwen op doorstroming. De doelgroepen zijn starters, ouderen en jonge gezinnen. Om daadwerkelijk toewijzing aan deze doelgroepen mogelijk te maken, heeft de gemeente Nieuwkoop de eerdere benoemde doelgroepenverordening vastgesteld. In tabel 2.1 staat een weergave in aantallen van het integraal woningbouwprogramma voor de periode 2019 – 2029.²⁵

De vastgestelde woningbouwprogrammering bestond destijds uit het vaststaande programma, het sturen op starters en jongeren en de overige bekende locaties gerealiseerd zouden worden tot en met 2022. Het restprogramma zou gerealiseerd moeten worden tot 2029.

Tabel 3.1 Woningbouwprogramma in aantallen te bouwen woningen gemeente Nieuwkoop

Woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop periode 2019 - 2029				
Programma	Sociale huur	Middenhuur	Koop	Totaal
Vaststaand	146	0	377	523
Sturen op starters en jongeren	24	0	83	107
Overige bekende locaties	117	79	322	518
Rest	191	112	459	762
Totaal	478	191	1.241	1.910

1.2.2. Analyse versnelling woningbouw: keuze voor projectbureau

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 12 november 2020 unaniem de motie genaamd *Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw* aangenomen. Middels deze motie verzoekt de raad het college om de risico's en kansen te analyseren uit het woningbouwprogramma, na te gaan voer versnellingsmogelijkheden zijn voor de binnenstedelijke woningbouwlocaties en te komen met een "aanvalsplan versnellen woningbouw". Het college heeft naar aanleiding van de motie een analyse met

²⁴ RV / RB Vaststellen Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop, 9 juli 2020

²⁵ RV / RB Vaststellen Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop, 9 juli 2020



verschillende scenario's voor het versnellen van de woningbouw gemaakt.²⁶ In de analyse komt een zestal scenario's aan bod. Eén van deze scenario's is scenario 0. Dit houdt in dat er niet versneld wordt met woningbouw. Het college heeft deze scenario's zelf aan de raad gepresenteerd tijdens een informatieve bijeenkomst op 3 februari 2021. Voor elk scenario zijn de voor- en nadelen opgenomen in de analyse, is er een korte beschrijving, wordt ingegaan op de mogelijke versnelling en worden de kritische succesfactoren benoemd. Verder is voor elk scenario een SWOT-analyse²⁷ opgenomen.²⁸ Naast het scenario 0 is er een vijftal scenario's:

1. Een aantal projecten met hoge woningaantallen met prioriteit oppakken, overige projecten moeten voorlopig wachten;
2. Woningbouw met prioriteit oppakken, de overige beleidsambities moeten voorlopig wachten;
3. Flinke capaciteitsuitbreiding (intern of extern) om te kunnen versnellen;
4. De markt eerder bij ontwikkelingen/projecten betrekken;
5. (Team) projectbureau oprichten met focus op woningbouw.

De eindconclusie en het advies bij de analyse van het college was om scenario vijf verder uit te werken. Het projectbureau uit dit scenario zou de focus hebben op de woningbouwopgave en de versnelling hiervan. Dit projectbureau bestaat uit de verschillende disciplines die nodig zijn voor woningbouwontwikkeling, zodat bij elk woningbouwproject de benodigde kennis aanwezig is en geen vertraging ontstaat. Het projectbureau zou moeten bestaan uit 15 – 18 fte, waarvoor 8 – 11 fte extra aangetrokken moet worden. De geschatte extra kosten hiervan werden ingeschat op €700.000 tot €950.000 per jaar.

De raad heeft de mogelijkheid gekregen om een zienswijze in te dienen op de analyse. Meerdere partijen hebben dat gedaan. In reactie op de zienswijze heeft het college aangegeven dat zij scenario nul tot en met vier niet ziet als echte oplossing voor de gezamenlijk geconstateerde problemen.²⁹

Op 15 juli 2021³⁰ heeft de raad het besluit *Nieuwkoop Bouwt* genomen. Met dit besluit wordt ingestemd met het vijfde scenario van de analyse versnelling woningbouwopgave om de 1.910 woningen voor de periode 2019 tot 2030 te kunnen realiseren. Er zijn op het raadsbesluit twee amendementen ingediend, waarvan één amendement unaniem is aangenomen.³¹ In het oorspronkelijke raadsbesluit stond naast het instemmen met het vijfde scenario dat de investering voor het uitbreiden van 9,3fte voor het projectbureau verwerkt wordt in de begroting 2022, een reserve *dekking risico's woningbouw* ingesteld wordt en eventuele winsten van grondexploitaties in deze reserve worden verwerkt.³² De raad heeft via het amendement gevraagd om op basis van een tweejaarlijkse evaluatie van deze aanpak en de ontwikkelingen op de woningbouw een besluit te nemen over de voortzetting van het projectbureau. Deze evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden. Daarnaast wil de raad regelmatig geïnformeerd worden over de voortgang van de uitvoering. Er is een aantal risico's benoemd van het vijfde scenario. Dit heeft betrekking op:

- Een economische recessie/verslechteren grondmarkt;
- Wet- en regelgeving;
- Afschalen bij toekomstige afname woningbouwbehoefte;

²⁶ Raadsvoorstel Nieuwkoop bouwt, 8 juli 2021

²⁷ SWOT: Strengths (Krachten), Weaknesses (Zwakten), Opportunities (Kansen) & Threats (Bedreigingen)

²⁸ Analyse versnelling woningbouw, Gemeente Nieuwkoop, 1 februari 2021

²⁹ Reactie op zienswijze raad op analyse versnelling woningbouw

³⁰ Het besluit is gedateerd op 8 juli. Agendapunt is echter doorgeschoven.

³¹ Amendement VVD D66 Nieuwkoop Bouwt verantwoord! (I)

³² Geamendeerd raadsbesluit Nieuwkoop bouwt, 8 juli 2021



- Beperkte resultaten grondexploitatie door bouwen voor doelgroepen
- Stijging van woningprijzen in relatie tot bereikbaarheid voor woningen voor starters.

1.2.3. Projectbureau aan de slag

Het projectbureau is per 1 oktober 2021 van start gegaan onder de naam team woningbouw. De aandacht van het team gaat uit naar het aanbrengen van focus, het versnellen van processen en het toepassen van nieuwe methodieken.³³ Uit de gesprekken blijkt dat het team woningbouw inmiddels uit 15 medewerkers (13,56fte) bestaat. Daarnaast is er bij het team ruimte ook nog 2fte voor het woonbeleid. Het team woningbouw bestaat uit: 1 teamleider, 5 procesmanagers, 4 procesondersteuners, een stedenbouwer, een planeconoom, een planjurist en een omgevingsjurist. Daarnaast wordt ook nog één extra procesmanager ingehuurd. Deze procesmanager maakt geen deel uit van de formatie.

Het team woningbouw focust zich alleen op woningbouw. Andere ruimtelijke projecten zijn elders belegd. Uitgangspunt is dat het team woningbouw zelf werkwijzen ontwikkelt en leerervaringen opdoet gericht op sneller realiseren van woningen.

³³ Jaarstukken 2021, gemeente Nieuwkoop



2. Uitvoering en samenwerking

In het tweede hoofdstuk ligt de focus op de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Nieuwkoop. We kijken naar de samenwerkingspartners van de gemeente Nieuwkoop en hoe de samenwerking wordt gewaardeerd. Ook wordt gekeken welke instrumenten zijn ingezet en welke maatregelen zijn genomen om de doelstellingen te bereiken. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen:

3. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt, welke (contractuele) afspraken liggen hieraan ten grondslag en op welke manier worden resultaten gemonitord?
4. Welke partijen (projectontwikkelaars, corporaties, zorgaanbieders, makelaars, bewonersorganisaties, etc.) zijn betrokken bij de uitvoering van het woonbeleid? Welke (prestatie)afspraken zijn gemaakt met deze partijen?
5. Welke (andere) instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?

2.1. Samenwerkingspartners bij de woningbouwopgave

Naast de samenwerking op beleid op regionaal niveau werkt de gemeente Nieuwkoop in de uitvoering ook samen met verschillende partners. De gemeente Nieuwkoop werkt samen met twee woningbouwcorporaties, twee bewonersorganisaties en verschillende projectontwikkelaars. Met de woningbouwcorporaties maakt de gemeente Nieuwkoop prestatieafspraken.

2.1.1. Woningbouwcorporaties en bewonersorganisaties

In de gemeente Nieuwkoop zijn nog drie woningbouwcorporaties actief, namelijk Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en Hofwonen. Hofwonen bezit nu nog ongeveer 550 woningen in de gemeente. Woondiensten Aarwoude is voornemens om deze woningen over te gaan nemen. De verwachting is dat de woningen in de loop van het voorjaar van 2024 in bezit zijn van Woondiensten Aarwoude. In november 2021 heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met twee woningbouwcorporaties en twee bewonersorganisaties voor de periode 2022 - 2025. De woningbouwcorporaties zijn Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop. Stichting Bewonersbelangen Aarwoude en Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop zijn de twee bewonersorganisaties. Het doel van de afspraken is dat ze bijdragen aan de realisatie van het actieprogramma in de woonvisie. De titel van de prestatieafspraken luidt Samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop. De afspraken zijn gemaakt op drie thema's en komen overeen met de thema's uit de woonvisie: Aantrekkelijke gemeente, Betaalbaarheid en beschikbaarheid en Wonen met zorg en welzijn.

Aantrekkelijke gemeente: kansen voor jongeren, duurzaamheid en leefbaarheid

De afspraken op het thema aantrekkelijke gemeente gaan over het monitoren van kansen voor jongeren op de woningmarkt, de duurzaamheidsambities voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw en over leefbaarheid. Er is bijvoorbeeld afgesproken dat de gemeente, de woningcorporaties en de bewonersorganisaties nadenken over hoe jongeren bereikt kunnen worden als het gaat om locaties waar woningen voor jongeren staan. Ook zijn er afspraken gemaakt met de woningcorporaties over het verduurzamen van de woningen. Beide woningcorporaties verduurzamen hun woningen tot gemiddeld label A van 2023 tot en met 2025. Daarnaast verduurzamen zij ook hun woningen met een E-, F- of G-label. Uit de gesprekken blijkt dat Woningstichting Nieuwkoop nu al geen woningen met energielabel G meer in haar bezit heeft. Nu Woondiensten Aarwoude voornemens is om de portefeuille van Hofwonen over te nemen, kan de ambitie voor verduurzaming iets langer in beslag nemen. Dit komt doordat veel van deze woningen nog verduurzaamd dienen worden.³⁴

³⁴ Samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop, Prestatieafspraken Nieuwkoop 2022 – 2025



Betaalbaarheid en beschikbaarheid: focus op bouwen van sociale huurwoningen

Het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid maakt onderscheid tussen het bouwen van woningen en instrumenten voor beschikbaarheid van woningen. Met de woningbouwcorporaties is afgesproken om voor de periode in 2025 225 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren ten opzichte van 2015. Hiervan moeten nog er nog 70 woningen gerealiseerd worden na aftrek van de definitieve plannen en de gerealiseerde woningen over deze periode. Voor de periode 2019 – 2029 is met de woningbouwcorporaties afgesproken dat er in totaal 478 woningen voor sociale huur worden gerealiseerd. Dit aantal woningen komt overeen met het integrale woningbouwprogramma van de gemeente. Hiervan zijn ten tijde van de prestatieafspraken 80 woningen gerealiseerd of vastgelegd in definitieve plannen.³⁵ Er zijn geen afspraken gemaakt over het verkopen van woningvoorraad door de corporaties. In het verleden heeft de gemeente Nieuwkoop wel afspraken gemaakt met Vestia omtrent de verkoop van een aantal woningen.

Op het gebied van nieuwbouwplannen heeft de gemeente Nieuwkoop met woningcorporaties afgesproken dat projecten worden gebouwd op basis van al bestaande onderzoeken of programma's ten aanzien van woningbouw. Hierbij wordt verwezen naar het integraal woningbouwprogramma en het behoefteonderzoek. Verder willen de gemeente en woningbouwcorporaties in 2022 afspraken maken over de realisatie van middenhuurwoningen. Voor de huisvesting van statushouders is ook aandacht voor flexwonen. De afspraken omtrent instrumenten voor beschikbaarheid hebben betrekking op het passend toewijzen van woningen, doorstroming, beleid voor scheefwoning en het bestrijden van woonfraude.³⁶

Wonen met zorg en welzijn

Het thema wonen met zorg en welzijn bestaat uit een viertal afspraken tussen de gemeente en woningbouwcorporaties. Deze afspraken gaan over nieuwbouw voor zorgbehoefte, spoedsituaties en bewustwording ouderen. Inzake de realisatie van nieuwe woningen wil de gemeente Nieuwkoop nadere afspraken maken met woningcorporaties naar aanleiding van het onderzoek naar ouderenhuisvesting door Companen.³⁷

De prestatieafspraken worden herijkt en geëvalueerd

In de gesprekken komt naar voren dat er maandelijks overleg is tussen de gemeente Nieuwkoop en de woningcorporaties. Hierin wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken. Eind 2022 is een addendum gepresenteerd voor de prestatieafspraken. Hierin staan de tussentijds toegevoegde afspraken. Hierin is onder andere afgesproken dat jaarlijks de netto-ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad wordt gemonitord en dat er afspraken worden gemaakt om te voldoen aan de 30% norm voor sociale huur bij nieuwbouw.³⁸

In 2023 heeft een evaluatie van de gemaakte prestatieafspraken plaatsgevonden aan de hand van het stoplichtsysteem. De afspraken die in het addendum zijn opgenomen zijn hier nog niet in meegenomen.. Op het gebied van sociale woningbouw lopen de gemeente en de woningcorporaties op schema. Zo is er in 2022 gewerkt aan veertien woningbouwprojecten, zijn er 16 hofjeswoningen in Ter Aar opgeleverd en staat er voor 2023 nieuwbouw op de planning voor Woningstichting Nieuwkoop. Daarnaast is het integrale woningbouwprogramma gehanteerd in 2022 en is de doelgroepenverordening toegepast.³⁹

³⁵ Ibid.

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

³⁸ Addendum 2023 op Prestatieafspraken Nieuwkoop 2022-2025

³⁹ Evaluatie Prestatieafspraken 2022 Nieuwkoop WDA WSN (1)



Woningcorporaties overleggen regelmatig met de gemeente en zien verschillende aandachtspunten

In de gevoerde gesprekken komt naar voren dat de woningcorporaties op reguliere basis overleg hebben met de gemeente Nieuwkoop. De prestatieafspraken zijn de basis voor deze gesprekken. De woningcorporaties zijn tevreden dat het belang van sociale huurwoningen wordt ingezien door de gemeente. Ook wordt het gewaardeerd dat de ambtenaren al een langere periode werkzaam zijn bij de gemeente. Wel missen de woningcorporaties een woonzorgvisie, omdat nu niet inzichtelijk is hoeveel woningen beschikbaar zijn voor doelgroepen. Daarnaast zien de woningcorporaties graag ook een grotere rol voor de gemeente op het gebied van leefbaarheid.

2.1.2. Projectontwikkelaars

De gemeente Nieuwkoop heeft verschillende eigen grondposities. Om hier woningen op te realiseren is de gemeente afhankelijk van ontwikkelaars. De gemeente kan door het Didam-arrest niet zomaar, zonder uitgebreide procedure, in zee met een projectontwikkelaar. De gemeente is verplicht om dit aan te besteden en schrijft hier daarom zogeheten tenders uit voor woningbouwprojecten.

Projectontwikkelaars worden via de deze tenders ook gevraagd om mee te denken over de mogelijkheden. Over het algemeen hanteert de gemeente een standaard scorematrix om tenders te beoordelen. Er wordt over het algemeen voor 20% op prijs, en 80% op kwaliteit geselecteerd. Onder kwaliteit valt onder andere duurzaamheid en leefbaarheid. Om bepaalde redenen, bijvoorbeeld bij gezichtsbepalende locaties, wordt soms van deze 20/80 verhouding afgeweken.

Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778)

In het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 staat dat overheden bij de verkoop van hun gronden de mogelijkheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Voor een gemeente betekent dit dat zij niet zomaar kan kiezen om grond te verkopen aan een willekeurige partij om hier woningen op te realiseren.

Verder zijn er ook projectontwikkelaars met eigen grondposities binnen de gemeente. Ook met deze projectontwikkelaars wordt samengewerkt. Een projectontwikkelaar kan zelf met een initiatief komen bij de gemeente. De gemeente toetst een initiatief aan het bestemmingsplan, het ruimtelijke beleid en het woonbeleid.⁴⁰

Projectontwikkelaars zien kansen in de samenwerking met de gemeente Nieuwkoop

In de gevoerde gesprekken komt naar voren dat de gesproken projectontwikkelaars over het algemeen tevreden zijn met de samenwerking met de ambtelijke organisatie van de gemeente Nieuwkoop. De ambtelijke organisatie wordt beschreven als enthousiast, open en toegankelijk. Ook is de ambtelijke capaciteit in de ogen van de projectontwikkelaars op orde. Wel lopen zij er soms tegenaan dat vanuit verschillende disciplines op verschillende momenten naar de plannen wordt gekeken. Hierdoor moet het plan in een later stadium toch weer een stap terug. Volgens de projectontwikkelaars ligt er een kans op verbetering door alle disciplines sterker in gezamenlijkheid en vroegtijdig te betrekken bij planvorming.

De projectontwikkelaars geven aan dat de grondprijzen scherp zijn in de gemeente Nieuwkoop. Dit maakt het soms lastig om een rendabel project te hebben met de juiste verhouding sociale huur, middenhuur en vrije sector. Vanuit het perspectief van de projectontwikkelaar is dit begrijpelijk. Een gemeente kijkt, naast marktomstandigheden, meer integraal naar grondprijzenbeleid omdat via het grondbedrijf ook overige zaken uit de gemeentebegroting worden bekostigd. Er wordt door projectontwikkelaars niet aangegeven dat de prijzen zo scherp zijn dat projecten niet tot stand komen.

⁴⁰ [Particuliere initiatieven woningbouw | Gemeente Nieuwkoop](#), geraadpleegd september 2023



De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft in 2021 de nota Grondbeleid vastgesteld. Het grondprijzenbeleid is hier ook onderdeel van. Om de grondprijs voor woningbouw te bepalen past de gemeente Nieuwkoop de residuele grondwaarde methode toe. Voor particuliere kavels wordt ook de comparatieve methode ingezet bij het bepalen van de grondprijs. Het college legt de grondprijzen jaarlijks vast in een grondprijzenbrief. Het uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijs voor de gemeente Nieuwkoop is marktconformiteit. Om dit te waarborgen wordt een marktanalyse uitgevoerd en worden de gehanteerde prijzen getoetst door een onafhankelijk taxateur.⁴¹

Afspraken in de uitvoering tussen de gemeente en woningbouwcorporaties zijn niet altijd duidelijk vastgelegd. Op het moment dat corporatie en gemeente een plan hebben gemaakt sluit een ontwikkelaar aan voor de realisatie van de sociale huurwoningen. De projectontwikkelaars zouden graag eerder optrekken met de gemeente en woningbouwcorporatie in dergelijke plannen, zodat deze beter bij ieders wensen aansluiten. Hier ligt ook een opdracht voor de corporaties, als feitelijke opdrachtgever aan de ontwikkelaars van deze projecten.

2.2. Overleggen

De ambtelijke organisatie van de gemeente Nieuwkoop bestaat uit vijf afdelingen. Dit zijn (1) Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf, (2) Beheer Openbare Ruimte, (3) Maatschappelijke ontwikkeling, (4) Publiekszaken en (5) Bedrijfsvoering.⁴² De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf bestaat uit vier teams: (1) Economie en Duurzaamheid, (2) Ruimte (3) Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed en (4) Woningbouw.

Ambtelijk intern

Doordat het beleidsteam (wonen en volkshuisvesting) en uitvoering (gemeentelijke woningbouwprojecten) binnen één afdeling zijn georganiseerd is er een natuurlijke afstemming. Daarnaast wordt er gewerkt met multidisciplinaire projectteams (afdelingsoverstijgend). Hierdoor ontstaat er, ook breder dan het specifieke project, samenwerking tussen verschillende afdelingen. Daarnaast is er een vaste overlegstructuur met het interne ingenieursbureau (BOR) en de projectleider (afdeling RO&G). Er is over het algemeen tevredenheid over de samenwerking en overlegstructuur. Team ruimte is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het woonbeleid, instrumentarium en het opstellen van de prestatieafspraken.

Externe overleggen

Het opgerichte team woningbouw heeft vanaf de start ook de focus op het hebben van een goede samenwerking en het opdoen en delen van kennis met verschillende partijen. Dit om de realisatie van de woningbouw te versnellen.⁴³ Het team Ruimte draagt hier op onderdelen ook aan bij door onder andere maandelijks te overleggen met de woningbouwcorporaties over de voortgang van de prestatieafspraken. Daarnaast heeft de gemeente in 2022 ook een netwerkbijeenkomst georganiseerd voor marktpartijen. Deze bijeenkomst had twee doelen, namelijk om de marktpartijen te attenderen op de nieuwbouwprojecten en om te weten te komen wanneer een partij inschrijft op een tender. Op deze manier wilde de gemeente Nieuwkoop het resultaat van de tenders verbeteren. Dit resultaat zou verbeteren bij meer deelnemers, betere plannen en betere biedingen.

Team woningbouw in de praktijk.

In de gesprekken wordt aangegeven dat het team redelijk onafhankelijk kan opereren en dat er weinig afhankelijkheid is van andere teams. Dit leidt ertoe dat projecten niet onnodig vertraagd worden door

⁴¹ Nota Grondbeleid, gemeente Nieuwkoop, 2021

⁴² Raadsinformatiebrief *Samenstelling managementteam vanaf 1 januari 2022* (24 december 2021)

⁴³ Jaarstukken 2022, gemeente Nieuwkoop



interne afstemming. Daarnaast werkt het team met mantelovereenkomsten met externe partijen, zodat die snel kunnen worden betrokken als dat nodig is. De woningbouw kan door de gemeente worden versneld door het verkorten van de doorlooptijd van de procedures.

2.3. Gemeentelijk instrumentarium

De gemeente Nieuwkoop kan haar instrumentarium inzetten om haar doelstellingen op het gebied van wonen te bereiken. Net zoals bij het Rijk kan het onderscheid gemaakt worden in drie categorieën, namelijk regulering, belasting en stimulering. De gemeente Nieuwkoop maakt gebruik van verschillende instrumenten.

2.3.1. Regulering

Het college van de gemeente Nieuwkoop heeft op 15 oktober 2021 een beleidsregel vastgesteld met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. De zelfbewoningsplicht betreft de verplichting om als eigenaar van een woning de woning zelf te bewonen. De woning mag niet (deels) verhuurd worden. Bij een anti-speculatiebeding mag een eigenaar van een woning deze woning niet verkopen binnen een bepaalde periode.

De gemeente Nieuwkoop past deze twee regels toe op alle nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot de NHG-grens.⁴⁴ Er zijn verschillende uitzonderingen denkbaar waarvoor ontheffing mogelijk is, zoals bijvoorbeeld echtscheiding of overlijden. Het doel van deze regels is dat beleggers geen woningen opkopen in de gemeente.

Het team woningbouw heeft in 2023 een onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn dat het bouwen van flexwoningen twee jaar duurt ten opzichte van zeven jaar voor permanente woningen en dat de inwoners van Nieuwkoop geïnteresseerd zijn in betaalbare (tijdelijke) woningen.⁴⁵ De bouw van flexwoningen zal direct bijdragen aan het vergroten van de woningportefeuille van de gemeente. In de begroting voor 2023 is opgenomen dat wordt gekeken naar deze optie en is hiervoor een bedrag van 1 miljoen euro in de reserve gestort. Stimulering

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 6 februari 2020 een nieuwe verordening starterslening vastgesteld. De starterslening is een middel om jongeren de kans te bieden om een woning te kopen in de gemeente Nieuwkoop. Dit is zowel voor bedoeld voor jongeren die willen blijven wonen in de gemeente Nieuwkoop als jongeren die willen terugkeren naar de gemeente Nieuwkoop. De starterslening geldt zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen. Deze lening kan het verschil tussen een hypotheek en de daadwerkelijke aankoopprijs overbruggen. De gemeente Nieuwkoop stelt voor een starter een lening van ten hoogste 20% beschikbaar van de koopprijs met een maximum van €50,000. Het budget voor de startersleningen bestaat uit het bedrag dat de gemeente Nieuwkoop op de rekening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) heeft staan en een deel van het gemeentelijke woonfonds. De aanvrager moet in de afgelopen tien jaar minimaal één jaar ingeschreven gestaan in de gemeente en mag niet eerder een koopwoning in bezit gehad hebben.⁴⁶ Hier wordt, blijkens tabel 3, beperkt gebruik van gemaakt. In 2020 was de omvang van de starterslening maximaal €37,500. De raad heeft in 2022 besloten dit te verhogen naar €50,000.

⁴⁴ Nationale Hypotheek Garantie (in 2022: €355,000 en in 2023: €405,000)

⁴⁵ Rapport: Mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop

⁴⁶ Verordening starterslening gemeente Nieuwkoop 2020



In de woonvisie staat ook dat de gemeente Nieuwkoop zelfbouw in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap wil stimuleren en faciliteren.⁴⁷ Ook dit draagt bij aan het realiseren van de woningbouwopgave. Wel is door het Didam-arrest dit lastiger als het grond van de gemeente zelf betreft. De gemeente kan dan niet eenvoudig één op één aan een collectief grond uitgeven.

Tabel 4. Inzet gemeentelijk instrumentarium voor Wonen gemeente Nieuwkoop

Inzet gemeentelijk instrumentarium voor wonen ⁴⁸			
Instrument	2020	2021	2022
Aantal verstrekte startersleningen	4	4	7
Beschikbaar budget bij SVN	€384.894	€717.949	€245.006
Omvang woonfonds	€1.298.000	€1.298.000	€1.298.000

2.3.2. Belasting

De gemeente Nieuwkoop heeft een woonfonds. Wanneer projectontwikkelaars bij woningbouwprojecten van minder 12 woningen niet voldoen aan 35% sociale woningbouw, moeten zij een bedrag per woning storten in het woonfonds. Eerst was het ook mogelijk om dit te doen bij projecten met meer dan 12 woningen. Nadat de gemeenteraad de verordening voor het woonfonds heeft geactualiseerd is dit niet meer mogelijk. Het geld van het woonfonds kan gebruikt worden door woningbouwcorporaties voor sociale woningbouw.⁴⁹

In de praktijk wordt sinds 2020 geen geld gestort in het woonfonds en wordt hier ook geen gebruik van gemaakt door woningbouwcorporaties, zo ook te zien valt in tabel 3. In de gesprekken wordt aangegeven dat er in de voorgaande jaren veel stortingen in het woonfonds zijn gedaan, maar dat er weinig gebruik van wordt gemaakt. De uitwerking is nu dat projectontwikkelaars zich aan de normen aan houden, waardoor geen geld in het woonfonds gestort hoeft te worden. Voor woningbouwcorporaties is het niet duidelijk op welke manier zij gebruik kunnen maken van het woonfonds en wat de omvang hiervan is, zo blijkt uit de gevoerde gesprekken.

⁴⁷ Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025, p.5

⁴⁸ Jaarstukken 2020, 2021, 2022, gemeente Nieuwkoop

⁴⁹ Verordening Woonfonds, gemeente Nieuwkoop (2022)



3. Monitoring en doelbereik

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de monitoring en evaluatie van de gemeente; heeft de gemeente zicht op het doelbereik van de maatregelen en het beleid. Daarnaast wordt er gekeken naar het daadwerkelijk behalen van de doelstellingen en ambities en op welke manier dit wordt gemonitord. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen.

6. Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid georganiseerd?

7. In welke mate zijn de doelen van de versnelling woonopgave gerealiseerd of bijgesteld? Kan verwacht worden dat de doelen worden gerealiseerd?

3.1. Monitoring en evaluatie

Monitoring kwantitatieve doelen

De gemeente Nieuwkoop monitort het aantal woningen dat gebouwd wordt. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van de planlijst en planmonitor van de provincie om zicht te houden op de uitvoering. Op 9 november 2023 is een motie unaniem aangenomen door de gemeenteraad van Nieuwkoop waarin wordt opgeroepen om te komen tot een adequate woningbouwmonitor te ontwikkelen met daarin de volgende indicatoren:

- aantal opgeleverde woningen, in harde plannen opgenomen woningen en in zachte plannen opgenomen woningen;
- de aantallen onder te verdelen in typen woningen waaronder ook sociale huur- en flexwoningen en woningtoevoeging door woningsplitsing;
- de voortgang van de projecten ten opzichte van de beoogde planning;
- de oorzaken van afwijkingen zowel versnelling als vertraging;
- risico's en kansen.

Deze gegevens zijn allen aanwezig binnen de ambtelijke organisatie maar waren tot dusver niet opgenomen in een leesbare en beschikbare monitor. De raad wordt voornamelijk geïnformeerd over de woningbouwproductie in de reguliere verantwoordingscyclus. In de jaarrekening staat de voortgang van de woningbouwprojecten van het desbetreffende jaar.

Monitoring kwalitatieve doelen

Het monitoren van kwalitatieve doelen is moeilijker. Vanuit de woningcorporaties wordt er gerapporteerd over de voortgang van de prestatieafspraken. De kwalitatieve doelstellingen uit de Woonvisie worden niet gemonitord door het beleidsteam Ruimte. De samenhang met bijvoorbeeld leefbaarheid en duurzaamheid maken wel dat de impact van het woonbeleid terug te zien is op andere beleidsdomeinen.

Evaluatie

Beleidsinstrumenten zoals de doelgroepenverordening, de starterslening en het anti-speculatiebeding worden geëvalueerd volgens de planning zoals vooraf vastgesteld. De doelgroepenverordening en de starterslening zijn reeds geëvalueerd. De evaluatie van het anti-speculatiebeding is gepland voor 2024.

Daarnaast wordt er bij gemeentelijke woningbouwprojecten standaard geëvalueerd tussen projectstappen. Deze evaluatie vindt vooral intern, ambtelijk plaats. Hoogstens worden daarbij de betrokken projectpartijen bij betrokken. De werkwijze van de gemeente in projecten wordt niet periodiek geëvalueerd in samenwerking met marktpartijen. Zowel gemeente, als marktpartijen, geven aan dat dit gewenst zou zijn om alsnog te doen.



3.2. Doelbereik

3.2.1. Daadwerkelijke realisatie woningen

Zoals gesteld gaat de gemeente Nieuwkoop uit van een woningbouwproductie van zo'n 200 – 250 woningen per jaar (vanaf 2021) om de 1.910 woningen te halen. Op het moment dat wordt gekeken naar wat er de afgelopen jaren is gebouwd en het aantal vergunning dat is afgegeven, lijkt dit een erg complexe opgave om te realiseren. Zie hiervoor tabel 4.

Tabel 4. Totaal aantal woningen en afgegeven bouwvergunningen gemeente Nieuwkoop.

Gemeente Nieuwkoop – Waar staat je gemeente (Wonen) (16 november 2023)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal aantal woningen	11.361 (+63)	11.498 (+137)	11.660 (+162)	11.752 (+92)	11.824 (+72)
Afgegeven bouwvergunningen	154	78	72	58	78 ⁵⁰

In 2022 is in de gemeente Nieuwkoop gewerkt aan veertien woningbouwprojecten in de gemeente. De gemeente heeft de regie bij twaalf van deze projecten. De andere twee projecten worden uitgevoerd onder de regie van Woningstichting Nieuwkoop. Op het moment dat al deze plannen worden gerealiseerd zijn worden er ongeveer 900 woningen gebouwd. Echter is tegen verschillende van deze projecten beroep aangetekend bij de Raad van State. Dit maakt dat de realisatie vertraging oploopt.⁵¹

3.2.2. Verwachting van gemeente Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop verwacht eind 2023 550 woningen opgeleverd te hebben, vanaf de start van het woningbouwprogramma uit 2019. Deze rekensom laat zien dat er dan nog 1360 woningen gerealiseerd moeten worden voor 2030. De hierboven genoemde plannen van 900 woningen worden voor 2030 verwacht en bestaan uit circa 830 woningen met de gemeente als regisseur en 70 woningen gebouwd door particulieren. Dat maakt dat er dan nog 460 woningen nodig zijn. Om dit gat te vullen verwacht de gemeente uiterlijk in 2024 te starten met kleinere plannen ter grootte van 160 woningen. Deze zullen ook uiterlijk voor 2030 worden opgeleverd. Al met al zijn dit 1650 woningen. Om de 1.910 woningen te realiseren is de ontwikkeling van één grote extra locatie voldoende. De gemeente zelf verwacht dat dit gehaald wordt voor 2030, maar hier zijn nu nog geen harde plannen voor.

Provincie speelt soms beperkende rol in realisatie van woningen

Er zijn verschillende beperkingen bij het realiseren van woningen. Eerder in het rapport wordt de maximale plancapaciteit van 130% genoemd. Verder werkt de provincie beperkend als het gaat om plangebieden. In de provincie Zuid-Holland mag alleen binnen 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' (BSD) gebouwd worden. Voorheen had de provincie sommige gebieden buiten BSD aangewezen op de zogenaamde van '3ha kaart'. Daarmee geeft de provincie indirect toestemming tot bebouwing. Op een locatie van 3 hectare kunnen ongeveer 90 woningen gebouwd worden. De nieuwe coalitie in de provincie wil geen nieuwe 3 hectare gebieden meer toevoegen. Alleen bouwen binnen BSD is de overgebleven optie voor de gemeente Nieuwkoop. De gewenste dichtheid in de provincie is minimaal 30

⁵⁰ Geldt alleen voor eerste twee kwartalen

⁵¹ Jaarstukken 2022, Gemeente Nieuwkoop



woningen per hectare. Uit de gesprekken komt naar voren dat dit de financiële haalbaarheid onder druk zet.

Daarnaast stelt de provincie Zuid-Holland in haar coalitieprogramma dat minimaal 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn om op deze manier te groeien naar 30% sociale woningbouw in de woningvoorraad.⁵² Voor de regio Holland Rijnland betekent dit dat 42% van alle nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan om dit te bereiken. Omdat dit volgens de regio niet realistisch is, wordt hier nu nog niet volledig op ingezet.⁵³

Doelbereik van Team Woningbouw

Het resultaat van de versnellingsopgave, en het team woningbouw, wordt tweejaarlijks geëvalueerd. De eerste evaluatie is nog niet afgerond. Wel geven externe gesprekspartners aan dat zij merken dat de gemeente Nieuwkoop niet vertraagd in de ambtelijke processen, terwijl dat in andere gemeente wel aan de hand is. Dit heeft vooral te maken met de beschikbare capaciteit.

De gemeenteraad Nieuwkoop heeft een drieledige opdracht gegeven binnen de versnellingsopgave: 1) het aanbrengen van focus; 2) het versnellen van processen, en; 3) het toepassen van nieuwe methodieken.⁵⁴

Het aanvullen van de capaciteit, met inmiddels 15 medewerkers beschikbaar (13,56 fte) voor het realiseren van de woningbouw, is gerealiseerd. Dit levert een belangrijke bijdrage voor de versnelling die door het team wordt ervaren. Er is een duidelijke projectmatige werkstructuur, zodat elk project dezelfde stadia en zelfde beslispunten doorloopt. Dit zorgt voor voorspelbaarheid en uniformiteit in projecten. Het optimaliseren van processen kan nog verder worden versterkt, zo blijkt uit de gesprekken. Tegelijkertijd wordt ook aangegeven dat de versnelling van deze processen sterk afhankelijk is van externe factoren. Als voorbeeld wordt het Didam-arrest genoemd wat maakt dat de gemeente zwaardere procedures moet doorlopen die meer eigen capaciteit vragen. Ook procedures bij de Raad van State vergen veel tijd (een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan Buytewech Noord).

Het team is ook bezig met experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking.

Voorbeeld: Vrouwenakker West

Het project Vrouwenakker West is een project waar eerst een visie is opgesteld en daarna op zoek is gegaan naar een ontwikkelaar. Samen met de ontwikkelaar is een stedenbouwkundig- en bestemmingsplan opgesteld. Door aan de voorkant een ontwikkelaar te zoeken, wordt ook versneld. Er zijn sneller concrete plannen om met inwoners te delen en de kennis van de markt wordt benut. Doordat het samen bedacht wordt, kan er sneller gerealiseerd worden. Voor ontwikkelaars is het ook positief dat ze mee kunnen denken. Door de markt vroeg te betrekken, wordt ook creativiteit binnengehaald.

Lerend vermogen van team woningbouw

Het team woningbouw zoekt naar de goede aansluiting van zijn aanbod bij de markt. Recent is er door de gemeente daarom een project volledig geselecteerd op prijs. Bij deze tender was het plan dichtgetimmerd met strak aangegeven bouwblokken waardoor er vooral op prijs kon worden gevarieerd en niet op creativiteit. Dit was, gelet op het hoge aantal inschrijvers en het hoge grondbod succesvol. Vanwege de specifieke omstandigheden is het niet de verwachting dat dit opnieuw wordt toegepast.

⁵² Coalitieakkoord 2023 – 2027, Provincie Zuid-Holland

⁵³ Regionale Woonagenda (2023), Holland Rijnland, p. 11

⁵⁴ Jaarstukken 2021, gemeente Nieuwkoop



4. Ontwikkelingen huisvestingsopgave

In het vierde hoofdstuk worden de ontwikkelingen op het gebied van wonen en woningbouwopgave in kaart gebracht. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de ontwikkelingen sinds het raadsbesluit 'Nieuwkoop Bouwt'. Verder wordt in kaart gebracht met welke landelijke, regionale en lokale opgaven de gemeente Nieuwkoop rekening moet houden. Tot slot wordt gekeken naar hoe de ambities en doelstellingen voor de versnelling van de woningbouwopgave aansluiten op deze ontwikkelingen. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen.

8. Welke ontwikkelingen hebben er op het gebied van wonen plaatsgevonden sinds het raadsbesluit 'Nieuwkoop Bouwt'?
9. Met welke (landelijke, regionale en lokale) opgave(n) op de woningmarkt moet het gemeentelijk woonbeleid de komende jaren rekening houden?

4.1. Marktontwikkelingen

Stijgende rente

De afgelopen periode is de rente op hypotheekleningen zeer sterk gestegen. Hypotheekrentes waren lange tijd ongekend laag: rond de 1 tot 1,5 procent. Vooral in begin 2022 stegen de rentes zeer sterk. In een jaar tijd steeg de variabele rente van 2,4 naar 5,2 procent. Dit heeft de volgende effecten op de woningbouw:

- **Hogere hypotheekkosten:** Een stijgende rente leidt tot hogere hypotheekrentetarieven. Potentiële huizenkopers zullen meer rente moeten betalen voor hun leningen, wat hun maandelijkse hypotheeklasten verhoogt. Dit kan de betaalbaarheid van woningen verminderen en sommige kopers ontmoedigen.
- **Mogelijke daling van de woningprijzen:** Als de rente sterk stijgt, kan dit een druk uitoefenen op de woningprijzen. Hogere hypotheekkosten kunnen leiden tot een afname van de vraag naar koopwoningen, wat op zijn beurt de prijzen kan doen dalen. Dit is echter afhankelijk van andere factoren, zoals het aanbod van woningen en de algemene economische omstandigheden.
- **Vertraging in de woningverkoop:** Stijgende rentetarieven kunnen leiden tot een afname van de activiteit op de woningmarkt, omdat kopers mogelijk wachten op gunstigere renteomstandigheden voordat ze een woning kopen. Dit kan resulteren in een vertraging van de woningverkoop en een afname van het aantal transacties.
- **Involed op vastgoedinvesteringen:** Voor vastgoedbeleggers kan een stijgende rente de financieringskosten verhogen en rendementverwachtingen beïnvloeden. Ontwikkelaars starten over het algemeen pas met de bouw als 70% van een project is verkocht. Daardoor kan dit leiden tot een heroverweging van investeringsbeslissingen en strategieën.
- **Effect op de bouwsector:** Hogere rente kan de kosten van bouwfinanciering verhogen, wat op zijn beurt de bouw van nieuwe woningen kan beïnvloeden. Dit kan leiden tot een vertraging in de ontwikkeling van nieuwe woningprojecten en mogelijk een afname van het aanbod op de woningmarkt.

Gebrek aan grondstoffen en menskracht

Al in 2019 werd gesignaleerd dat het tekort aan personeel de bouw van woningen op termijn zal stagneren⁵⁵. Daarnaast zorgen capaciteitsproblemen bij fabrikanten voor schaarste en flinke

⁵⁵ <https://www.bouwwereld.nl/bouwtechniek/groei-bouw-stagneert-door-personeelstekort/>



prijsstijgingen van bouwmaterialen. Daardoor blijven de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen al enkele jaren flink stijgen.

Uit een onderzoek van Binnenlands Bestuur uit 2022⁵⁶ blijkt daarnaast dat gemeenten vooral het gebrek aan ambtelijke capaciteit, met kort daarop volgende marktontwikkelingen, als knelpunt in de woningbouw zien. In Nieuwkoop is het team Woningbouw op volle sterkte, maar het risico van een doorloop van personeel ligt altijd op de loer.

Inflatie

Lasten voor boodschappen en energie zijn fors gestegen waardoor huishoudens per saldo minder middelen over hebben voor hypotheeklasten. Dit heeft, onder andere, een effect op het type huizen dat wordt gekocht: huizen met een goed energielabel worden aantrekkelijker. Voor de nieuwbouw lijkt dat positief.

Voornaamste obstakels	
Ambtelijke capaciteit	70%
Marktontwikkelingen	55%
Nieuwe regelgeving	18%
Juridische procedures RvS	13%
Stikstof en PFAS	11%

4.2. Beleidsontwikkelingen

Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet brengt enkele veranderingen in de manier waarop de gemeente omgaat met initiatiefnemers en ruimtelijke procedures. Dat heeft ook effect op het woonbeleid.

- **Snellere procedures:** De Omgevingswet beoogt kortere procedures voor vergunningverlening en ruimtelijke projecten. Dit zou moeten bijdragen aan een versnelling van de besluitvorming en uitvoering van projecten.
- **Participatie van belanghebbenden:** De Omgevingswet legt een sterke nadruk op participatie van belanghebbenden. Burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties worden meer betrokken bij besluitvormingsprocessen rond ruimtelijke ontwikkeling en bouwprojecten.
- **Digitalisering:** Het indienen van aanvragen, het verstrekken van informatie en communicatie met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen zal meer gedigitaliseerd worden, wat de transparantie en efficiëntie zou moeten vergroten. Dit onderdeel van de Omgevingswet is al sinds de introductie een pijnpunt. Naar verwachting functioneert dit niet op het moment dat de wet in werking treedt.
- **Invoering van het omgevingsplan:** Het omgevingsplan vervangt het bestemmingsplan en biedt een integraal kader voor de fysieke leefomgeving. Het omvat regels voor onder andere wonen, infrastructuur, milieu en natuur.
- **Focus op duurzaamheid:** Duurzaamheid wordt een belangrijk aspect van het woonbeleid onder de Omgevingswet. Gemeenten worden aangemoedigd om duurzaamheidsdoelstellingen op te nemen in hun omgevingsplannen, zoals het bevorderen van energiezuinige bouw en het creëren van groene en gezonde leefomgevingen.

Doordat de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024 in werking is getreden heeft zich nog geen jurisprudentie ontwikkeld. Dit brengt risico's met zich mee die zich in de komende jaren zullen gaan uiten.

⁵⁶ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nijpend-personeelsgebrek-nekt-bouwplannen>



Geen invoering van de mogelijkheid tot gemeentelijke maatwerkregels voor energie- en milieuprestatie bij nieuwbouw

Per 1 januari treedt, in tegenstelling tot het eerdere voornemen, de mogelijkheid tot gemeentelijke maatwerkregels voor energie- en milieuprestatie bij nieuwbouw niet in werking. Dit betekent dat gemeenten geen hogere eisen aan deze onderdelen mogen stellen dan het Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl) voorschrijft. Dit beperkt de mogelijkheid van gemeenten om aanvullende eisen te stellen.

Mogelijkheid tot invoering huisvestingsvergunning

De aangepaste Huisvestingswet geeft gemeenten ruimere bevoegdheden om bepaalde woningen in de gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. Zo mag een gemeente straks bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: 390.000 euro) voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Daarnaast kunnen zij bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, aanmerken als cruciaal, waardoor die beter geholpen worden bij het vinden van een woning.

Vanaf 1 januari 2024 kunnen gemeenten bij nieuwbouwprojecten voorrang geven als er meerdere gegadigden zijn. Bijvoorbeeld aan kopers met een binding met de gemeente en mensen met een voor die gemeente cruciaal beroep. Dat betekent dat kopers van een nieuwbouwwoning in sommige gemeenten een huisvestingsvergunning moeten aanvragen voor woningen met een verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: 390.000 euro).

Lange procedures Raad van State

De Raad van State, de Nederlandse bestuursrechter, kent momenteel grote vertragingen in juridische procedures. Ook in Nieuwkoop heeft dit invloed op de voortgang van woningbouwprojecten. Op 18 november 2021 heeft de gemeenteraad ten behoeve van de bouw van 290 woningen het bestemmingsplan Buytewech Noord vastgesteld. Ruim 2 jaar later, op 21 december 2023. Op 31 januari was er nog geen uitspraak. Mogelijk volgt die pas over enkele maanden.



5. Informatievoorziening en sturing

In het vijfde hoofdstuk worden de informatievoorziening en sturing tussen organisatie, college en raad besproken. Er wordt ingegaan op de wijze van verantwoording en de informatievoorziening over het bereiken van de doelstellingen, voortgang van en besteding van middelen ten aanzien van de versnelling van de woningbouwopgave. Ook wordt gekeken naar de hoe de raad bijstuurt op de huisvestingssituatie in Nieuwkoop en welke mogelijkheden zij nog meer heeft. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen.

10. Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van de versnelling van de woningbouwopgave?
11. Welke aanvullende mogelijkheden heeft de raad om (bij) te sturen op de huisvestingssituatie in Nieuwkoop?

5.1. Informatievoorziening aan de raad

Voor de realisatie van woningen is de gemeente afhankelijk van haar externe partners. De uitvoering van het woonbeleid staat hierdoor op afstand van de gemeenteraad. Dit maakt het complex voor raadsleden op zicht te houden de voortgang en uitvoering van het woonbeleid. De gemeenteraad van Nieuwkoop is hiervoor afhankelijk van gedegen informatievoorziening vanuit het college.

Het college voorziet in een ruime informatievoorziening via verschillende kanalen

De planning-en-control cyclus (hierna: p&c-cyclus) is voor de gemeenteraad een belangrijk middel om inzicht te krijgen in de uitvoering van beleid en van de doelstellingen, en zo ook in de uitvoering van het woonbeleid. In de gemeente Nieuwkoop is wonen onderdeel van het programma ruimtelijke ontwikkeling. Binnen dit programma valt het woonbeleid onder twee thema's: Ruimtelijk beleid en Grondzaken & Vastgoed. Er is hier aandacht voor de beleidsontwikkelingen, de uitvoering van beleid en voortgang van woningbouwprojecten.

Daarnaast wordt de gemeenteraad regelmatig via presentaties geïnformeerd over wonen. Deze presentaties variëren van onderwerp. Zo wordt de raad via deze weg in kennis gesteld van plannen voor een nieuwe centrumlocatie, maar is er ook een presentatie geweest over de instrumenten die kunnen worden ingezet in de woningmarkt.

De raad stelt schriftelijke vragen

De raad kan ook zelf actief om informatie vragen aan het college om haar informatiepositie te verbeteren. De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft vanaf het raadsbesluit 'Nieuwkoop Bouwt' zeven keer schriftelijke vragen gesteld, die raken aan het woonbeleid. De onderwerpen hiervan variëren de gevolgen van het Didam-arrest tot het vragen om een overzicht van de woningbouwplannen. Als antwoord op deze laatste vraag heeft de gemeenteraad een geheime bijlage ontvangen met de woningbouwplannen van de gemeente Nieuwkoop.⁵⁷

⁵⁷ Beantwoording schriftelijke vragen 2022-20 'Overzicht en haalbaarheid woningbouwopgave', 20 december 2022



5.2. Sturing door de raad

De gemeenteraad heeft een bepalende rol in het vaststellen van de kaders en is verder aan zet bij het vaststellen van (bestemmings)plannen. In de jaren 2020 – 2022 zijn negen bestemmingsplannen behandeld in de raad met betrekking tot woningbouw.

In februari 2022 heeft de gemeenteraad bijvoorbeeld het gewijzigde bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop (65 woningen) vastgesteld. De raad heeft bij dit bestemmingsplan ook een motie ingediend om bij dit project ook vijf sociale huurwoningen te realiseren met een huur onder de laagste aftoppingsgrens. Deze motie is aangepast naar het verzoek om binnen twee jaar vijf sociale huurwoningen onder de laagste aftoppingsgrens te realiseren.⁵⁸

De raad was aanjager voor de versnelling van de woningbouw

De raad heeft een belangrijke en bepalende rol bij vaststellen van de kaders van het huidige woonbeleid. Dit blijkt onder andere uit het indienen van de motie *Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw* en het raadsbesluit 'Nieuwkoop Bouwt'. Daarnaast heeft de raad ook zelf het integraal woningbouwprogramma, de doelgroepenverordening en woonfonds verordening vastgesteld. Ook heeft de raad ingestemd met de zienswijze op de regionale woonagenda en huisvestingsverordening.

De raad stuurt via moties en amendementen

Naast dat de raad de bovenstaande beleidsstukken heeft vastgesteld, heeft zij ook erg gestuurd op de uitvoering hiervan. De sturing door de raad aan de uitvoering van beleid vindt plaats door moties en amendementen. Op basis van de aangeleverde documentatie zien de onderzoekers dat er sinds 2020 vijf moties, acht amendementen zijn ingediend en vier technische vragen zijn gesteld bij het vaststellen van beleidstukken. Deze zijn te zien in tabel 4.

Tabel 5 Inzet instrumenten door gemeenteraad

Inzet instrumenten door gemeenteraad bij vaststellen beleidskaders			
Instrument	Moties	Amendementen	Technische vragen
Actualisatie woonfonds (2020)	0	3	1
Woningbouwprogramma (2021)	5	0	2
Analyse versnelling woningbouw (2021)	0	2	0
Aanpassing doelgroepenverordening en woonfonds (2022)	0	1	1
Zienswijze actualisatie Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland (2023)	0	2	0

Gesprekspartners geven dat de gemeenteraad soms veel op detailniveau opereert bij de uitvoering van het woonbeleid. Als voorbeeld hiervan wordt gewezen op de wijze waarop de raad bij besluitvorming over afzonderlijke projecten en bestemmingsplannen sturing geeft. Een punt van aandacht hierbij is ook dat de raad in veel dossiers 'wordt meegenomen', maar dat dit ook als belastend wordt ervaren voor de agenda..

⁵⁸ Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingplan Lindelaan Nieuwkoop (inclusief bijlagen), 3 februari 2022



Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen

Gesprekspartners

Functie	Datum
Portefeuillehouder	11 september 2023
Projectontwikkelaars / Vink Bouw / Bolton Ontwikkeling	18 september 2023
Woningcorporaties / Woningstichting Nieuwkoop / Woondiensten Aarwoude	26 september 2023
Afvaardiging van ambtelijke organisatie / Afdelingsmanager RO en Grondbedrijf / Teamleider Woningbouw / Procesmanager gebiedsontwikkeling / Teamleider economie en duurzaamheid / Teamleider ruimte	26 september 2023
Afvaardiging van de gemeenteraad	16 oktober 2023

Geraadpleegde bronnen

In de lopende tekst is via voetnoten vermeld op welke documentatie de bevindingen zijn gebaseerd.

