



Rapport

Onderzoek woningbouwbeleid

Rekenkamer Waalwijk



Onderzoek woningbouwbeleid



Rekenkamer Waalwijk

Datum 13 maart 2025
Opdrachtgever: Rekenkamer Waalwijk
Contactpersoon: Judith Hendrickx
Nadere inlichtingen: Arend Jonkman; arend.jonkman@rigo.nl; 06 1954 7267
Mede auteur: Rosa Slagt
Projectnummer: P48920



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

Bestuurlijke rapportage	1
Aanleiding	1
Onderzoeksvraag en aanpak	2
Conclusies	3
Aanbevelingen	4
Nota van bevindingen	7
1 Inleiding	7
1.1 Onderzoeksvragen	8
1.2 Onderzoeksaanpak	9
1.3 Leeswijzer	10
2 Woningbouwbeleid	11
2.1 Actuele woningbouwdoelen	11
2.2 Beleidsinstrumenten	15
2.3 Resumerend	18
3 Woningbouwopgave en plancapaciteit	19
3.1 Woningbouw gerealiseerd	19
3.2 Actuele plancapaciteit	20
3.3 Resumerend	23
4 Risico-inventarisatie plancapaciteit en sturing	24
4.1 Risicoscan plancapaciteit	24
4.2 Top vijf grootste risico's en risicobeheersing	28
4.3 Overige risico's en knelpunten	30
4.4 Rol van de raad	32
4.5 Resumerend	35
Bijlage A – Normenkader	36
Bijlage B- Overzicht geraadpleegde documenten	38
Bijlage C – Toelichting knelpunt	39

Bestuurlijke rapportage

Aanleiding

Net als in veel andere delen van Nederland kampt Waalwijk met een tekort aan woningen, vooral betaalbare. Dit tekort zorgt voor verschillende problemen: woningprijzen stijgen, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op en verschillende groepen woningzoekenden zitten elkaar in de weg op zoek naar een woning. Om deze druk op de woningmarkt te verlichten, wil de gemeente Waalwijk meer (betaalbare) woningen laten bouwen.

Woondeals en lokale doelen

Het Rijk neemt een steeds grotere rol in het coördineren van woningbouw. Zo heeft het met elke provincie afspraken gemaakt, de zogenaamde Woondeals, waarin is vastgelegd hoeveel woningen er per regio en gemeente moeten worden bijgebouwd tot 2030. In deze Woondeals is ook vastgelegd hoeveel van deze woningen betaalbaar moeten zijn. Van gemeenten, zoals Waalwijk, wordt verwacht dat zij zich inzetten om deze doelen te halen. Daarnaast heeft de gemeente eigen lokale doelen vastgelegd in onder andere de Woonvisie en het coalitieakkoord.

Hoewel Waalwijk woningbouwdoelen heeft opgesteld, bouwt de gemeente zelf geen woningen. Gemeenten laten dit over aan woningcorporaties en projectontwikkelaars. Wel kan de gemeente sturen op wat voor soort woningen waar gebouwd worden. De vraag is of al deze verschillende plannen samen voldoende zijn om de gestelde doelen te halen.

Het bouwen van woningen kost tijd. Van het eerste idee tot de uiteindelijke bewoning duurt het vaak vijf tot tien jaar. Dit betekent dat de woningen die nu worden opgeleverd al jaren geleden zijn gepland.

Dit onderzoek richt zich op de woningbouwplannen van vandaag en de vraag in hoeverre ze bijdragen aan het behalen van de woningbouwdoelen voor de komende jaren.

- Zijn de huidige doelen haalbaar met de huidige plannen?
- Welke risico's kunnen leiden tot vertraging?
- Wat doet de gemeente om deze risico's te beperken?
- Welke mogelijkheden zijn er om de kans te vergroten dat de doelen gehaald worden?

Met de antwoorden op deze vragen kan de gemeente waar nodig op tijd bijsturen.

Taak van de gemeenteraad

De Rekenkamer Waalwijk wil de gemeenteraad inzicht geven in de voortgang van de woningbouw en nagaan of de gemeente samen met andere partijen op koers ligt om genoeg (betaalbare) woningen te realiseren. Het onderzoek kijkt daarbij hoe de gemeente regels stelt, onderhandelt, afspraken maakt en ondersteuning biedt, zodat andere partijen voldoende (betaalbare) woningen kunnen bouwen.

Het college van burgemeester en wethouders, samen met de ambtenaren, voert het beleid uit. De gemeenteraad stelt de kaders vast waarbinnen het college moet werken en controleert of het zich aan deze kaders houdt. Dit onderzoek kijkt ook naar de manier waarop de gemeenteraad haar taak als toezichhouder en beleidsbepaler invult en hoe dit versterkt kan worden.

Onderzoeksvraag en aanpak

Onderzoeksvraag

In hoeverre geeft de gemeente Waalwijk – in samenwerking met andere stakeholders op lokaal en regionaal niveau – effectief en efficiënt invulling aan de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn eerst deelvragen gesteld over:

- De doelen en het beleid van de gemeente op het gebied van woningbouw;
- Hoe de gemeente ervoor zorgt dat er voldoende en de juiste woningen worden gebouwd;
- Hoe de gemeenteraad richting geeft aan het college en toezicht houdt ze op de uitvoering.

Onderzoeksaanpak

Het onderzoek bestaat uit twee belangrijke stappen:

Stap 1: Beleidsanalyse en interviews

In de eerste stap zijn twee onderdelen uitgevoerd:

1. Beleidsanalyse

Er is gekeken naar de woningbouwdoelen van de gemeente en de afspraken die zijn gemaakt met de regio en woningcorporatie Casade. Ook is onderzocht of de verschillende doelen goed op elkaar aansluiten.

2. Interviews met partners

Vervolgens zijn interviews gehouden met woningcorporatie Casade, projectontwikkelaars die actief zijn in Waalwijk en de provincie Noord-Brabant. Deze gesprekken gingen over de gestelde doelen, gemaakte afspraken en de manier waarop de gemeente verder stuurt op de woningbouw.

Stap 2: Risicoscan en focusgroep

De tweede stap bestond uit de drie volgende onderdelen:

3. Risicoscan en analyse van bouwplannen

Er is een risicoscan uitgevoerd om te bekijken hoeveel woningen gepland zijn om te bouwen en of dat genoeg is om de doelen te behalen. Voor de belangrijkste bouwprojecten is een risicoanalyse gemaakt. De resultaten hiervan zijn samengevoegd en besproken in een focusgroep.

4. Focusgroep en bespreking van knelpunten

In de focusgroep met projectleiders en beleidsadviseurs wonen werden de risico's en knelpunten in de nieuwbouwprojecten besproken. Ook werd gekeken naar de invloed van deze knelpunten op de woningbouwdoelen en hoe de gemeente probeert deze te verkleinen.

5. Monitoring en bijsturing

Ten slotte is in gesprekken met de wethouder, de senior beleidsmedewerker wonen en de gemeenteraad gekeken naar de monitoring van de bouwplannen, de informatievoorziening voor de raad en de mogelijkheden voor bijsturing door de raad.

Conclusies

Woningbouwdoelen en middellange termijn

Om te beoordelen of de gemeente op koers ligt om haar woningbouwdoelen te behalen, is het belangrijk eerst goed te begrijpen wat die doelen zijn. De gemeente Waalwijk heeft afspraken gemaakt met andere gemeenten in de Stedelijke Regio Tilburg Breda (SRTB) over de hoeveelheid en het type woningen die elke gemeente gaat bouwen. De Woondeal loopt tot 2030, maar de concrete woningbouwaantallen zijn in eerste instantie alleen tot 2026 vastgelegd. Voor de periode 2027 tot en met 2030 is toen niet afgesproken hoeveel woningen de verschillende gemeenten realiseren¹. De gemeente Waalwijk heeft wel woningbouwbeleid, maar de aantallen die in de Woonvisie² en het coalitieakkoord zijn genoemd, zijn niet meer actueel. Hierdoor ontbreken er woningbouwdoelstellingen voor de middellange termijn (van 2026 tot 2030/2035) in de gemeente Waalwijk.

Dit is een probleem, omdat veel van de huidige gemeentelijke activiteiten (zoals afspraken maken en regels stellen) vooral invloed hebben op woningen die pas op de middellange termijn beschikbaar zijn. Dit komt doordat het vaak vijf tot tien jaar duurt om een woning te bouwen, terwijl de gemeente vooral invloed heeft op de voorbereidingsfase. **Zonder duidelijke doelstellingen voor de middellange termijn is het moeilijk om de effectiviteit en efficiëntie van het huidige beleid te beoordelen.**

De wethouder en ambtenaren baseren zich daarom op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie (2023) om richting te geven aan de uitvoering van het beleid voor de (middel)lange termijn (vanaf 2030). Deze prognose is gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens en geeft een indicatie van hoeveel woningen er in de toekomst nodig zijn. Echter, er is geen formele beleidsdoelstelling voor deze prognose vastgesteld en er is geen verdeling gemaakt van de verschillende woningtypen en prijsklassen.

Voor de korte termijn zijn er wel doelstellingen vastgelegd, bijvoorbeeld in de Woondeal. Deze zijn echter onvolledig. Er ontbreekt bijvoorbeeld een specifiek aantal middenhuur- en betaalbare koopwoningen die de gemeente wil realiseren.

Monitoring en plancapaciteit³

De huidige monitoring van woningbouwplannen sluit niet goed aan bij de gestelde beleidsdoelen. Het is onduidelijk tot welke woningcategorieën (bijvoorbeeld sociale huur) gesloopte woningen sinds 2022 behoren. Hierdoor is niet goed te zien hoeveel van verschillende categorieën woningen er netto zijn toegevoegd. Daarnaast wordt de plancapaciteit niet per opleverjaar bijgehouden, maar voor meerdere jaren samen. De

¹ Uit de ambtelijke reactie is gebleken dat er in oktober 2024 regionale woningafspraken gemaakt zijn voor de periode 2027 t/m 2030. Deze afspraken waren op het moment van schrijven nog niet beschikbaar; deze afspraken zijn dan ook niet in dit onderzoek verwerkt.

² In een Woonvisie staat hoe een gemeente werkt aan goed wonen. Een Woonvisie wordt doorgaans vastgesteld voor vijf jaar, maar kijkt verder naar de middellange termijn. Hierin staat wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van onder andere woningbouwdoelstellingen, woningkwaliteit en woonkwaliteit.

³ Plancapaciteit is de optelsom van de verschillende woningbouwplannen waar op dit moment aan gerekend, getekend en gewerkt wordt.

voortgang van de woningbouw in relatie tot de gestelde doelen kan hierdoor niet goed worden gemonitord.

De plancapaciteit zelf is wel groot, maar een groot deel van de plannen is nog in de beginfase. Dit betekent dat ze minder zeker zijn van uitvoering. De focus van het college ligt dan ook momenteel meer op het 'hard maken' van plannen, in plaats van het vergroten van de plancapaciteit.

Samenwerking met ontwikkelaars en Casade

De samenwerking met projectontwikkelaars en woningcorporatie Casade wordt als goed ervaren. **Projectontwikkelaars merken echter verschillen in de snelheid van projecten, mede afhankelijk van de werkwijze van de projectleiders.** Er is ruimte voor verbetering in de samenwerking, zowel intern (tussen verschillende ambtenaren) als extern (tussen de gemeente en partners zoals ontwikkelaars en Casade).

Intern gaat het om de samenwerking tussen verschillende adviseurs en het efficiënt komen tot integrale afweging voor een woningbouwplan. Extern gaat het om het helder communiceren van kaders/eisen en de wisselwerking met externe partijen (reageren op plannen) om tot een haalbaar plan te komen dat voldoende aansluit bij wat de gemeente wil.

Risico's en knelpunten die mogelijk de woningbouw vertragen, worden niet centraal geregistreerd. De kennis over deze risico's verschilt sterk per projectleider, evenals de manier waarop deze risico's worden beheerd.

Een groot knelpunt is de **beperkte investeringscapaciteit van Casade**. Casade heeft de afgelopen jaren vooral ingezet aan het verduurzamen van bestaande huurwoningen. Daar is ook de komende jaren geld voor nodig. Inmiddels is er een grote nieuwbouwpoging bijgekomen. De opgave vraagt op termijn om een grotere investering dan Casade aan kan. Regelgeving die ervoor moet zorgen dat woningcorporaties financieel gezond blijven beperken hoeveel geld een woningcorporatie kan lenen. Dit kan de realisatie van sociale huurwoningen in de weg staan en de voortgang van grotere projecten verstoren. Volgens de Woondeal moet 30% van de te bouwen woningen sociale huurwoningen zijn, maar het is onduidelijk hoe dit op de middellange termijn structureel gehaald kan worden. Dit roept vragen op over de haalbaarheid van de doelstellingen en welke alternatieven er dan mogelijk nodig zijn.

Aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande conclusie doen we de volgende aanbevelingen.

Aanbevelingen aan de raad

1. Geef het college de opdracht om bij de eerstvolgende regionale Woondeal-afspraken in te zetten op doelstellingen voor de middellange termijn (2030/2035), zodat deze aansluiten bij waar het College – via woningbouwplannen die 5 tot 10 jaar duren tot woningen opgeleverd worden – invloed op uit kan oefenen. Zorg ervoor dat deze doelstellingen voor het totaal te realiseren aantal woningen en het aantal woningen per segment SMART⁴ worden geformuleerd, zodat monitoring mogelijk is.

De ontwikkeling van een woning duurt vaak tussen de vijf en tien jaar, van het eerste initiatief tot oplevering. Dit betekent dat de invloed van de gemeente op de doelstellingen voor de

⁴ SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

periode 2022-2026 beperkt is. De plannen waaraan nu wordt gewerkt, dragen echter bij aan de doelstellingen voor de periode daarna. Heldere doelstellingen voor de middellange termijn helpen bij het volgen van de ontwikkelingen en het maken van keuzes over eventuele bijsturing. Ook biedt het een basis voor heldere prestatieafspraken met woningcorporaties.

2. Geef het college de opdracht om de bestaande monitoring van de nieuwbouwproductie te verduidelijken richting de raad. Dit betreft zowel gerealiseerde woningen als geplande woningen. De monitoring moet per jaar worden gespecificeerd en daarnaast moeten risico's op vertraging of planuitval op planniveau worden toegevoegd en voor de raad inzichtelijk worden.

De huidige monitoring van woningbouwplannen sluit niet goed aan bij de gestelde beleidsdoelen. Het is daardoor lastig om de voortgang goed te volgen. Risico's in relatie tot woningbouwprojecten worden wel op projectniveau benoemd, maar worden niet (periodiek of doorlopend) gemonitord. Door dit te verbeteren kan de gemeente beter inschatten of strategische en tactische bijsturing nodig is. Knelpunten die uit dit onderzoek naar voren komen kunnen gevolgd worden en toenemende risico's kunnen tijdig de benodigde aandacht krijgen. Het biedt ook een goede basis voor de informatievoorziening aan de raad op portefeuilleniveau (zie de volgende aanbeveling).

3. Voeg een jaarlijkse bijeenkomst toe aan de agenda om de raad te informeren over de voortgang van de woningbouw. Dit moet ook de stand van zaken van de plancapaciteit op portefeuilleniveau bevatten (het totaal van woningbouwplannen in de gemeente), in relatie tot de gestelde woningbouwdoelstellingen. Tijdens (een besloten deel van) deze bijeenkomst kunnen belangrijke woningbouwplannen besproken worden. Dit betreft projecten waarvoor onderhandelingen in het komende jaar plaats zullen vinden en dus keuzes gemaakt dienen te worden. Dit geeft de raad de kans om te bespreken welke uitgangspunten voor de gemeente van belang zijn.

Een voorbeeld van een mogelijke aanpak is de "Eisen in de ijskast"-methode uit Utrecht.⁵ Door de raad vooraf te betrekken bij strategische afwegingen kan er gekeken worden naar sturing op woningbouwplannen in samenhang met het 'grotere plaatje'. Plannen kunnen zo in de bredere context en in relatie tot de woningbouwdoelen worden geplaatst.

Dit brengt de raad in stelling om (bij) te sturen waar nodig. Doorlopende monitoring en een periodiek debat, zorgen er ook voor dat ontwikkelingen van risico's zichtbaar worden. Wanneer een risico een grotere potentiële impact krijgt, wordt dat zichtbaar en vraagt het extra aandacht.

De risicoscan van dit onderzoek, geeft in ieder geval aanleiding om de investeringscapaciteit van Casade en de mogelijke alternatieven te onderzoeken (zie aanbeveling 6). Dit heeft ook een weerslag op de financiële haalbaarheid van projecten waar Casade niet aan deel kan nemen. Dat kan aanleiding zijn om voor deze projecten heldere prioriteiten te stellen. Wat is het programma dat dan vereist is? Wat is daarvan het gevolg van de financiële haalbaarheid en zijn er andere eisen die aangepast kunnen worden om het plan haalbaar te maken? Ook kan verkend worden of een actiever grondbeleid ingezet kan worden om Casade toch een grotere bijdrage te laten leveren.

⁵ Om de financiële haalbaarheid van projecten te vergroten wordt kritisch gekeken naar de bovenwettelijke eisen van de gemeente. Deze eisen hebben gezamenlijk een significante invloed op projecten in de stad. Eisen in de ijskast bevat een aantal maatregelen om de woningbouw op peil te houden. Zie: <https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/ad1a5411-a6b0-4481-a81d-7507f2a29b52>.

Ten aanzien van bezwaren van omwonenden is het aan te raden om de nieuwe praktijk (sinds de invoering van de Omgevingswet) te evalueren en waar nodig lessen te trekken. Echter, het participatieproces kan geen garanties bieden op het gebied van draagvlak.

4. Werk samen met het college bij het opstellen van de Omgevingsvisie. Maak keuzes over ambities en prioriteiten voor woningbouw en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Zorg ervoor dat deze keuzes in samenhang worden gemaakt, zodat ze elkaar versterken.

De Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingprogramma⁶ bieden mogelijkheden om (ruimtelijke) kaders samen te bepalen. Dit versterkt de rol van de raad bij het beschrijven van de relevante uitgangspunten en kan bijdragen aan het sturen en tijdig maken van keuzes op projectniveau. De raad kan zo kaders stellen, maar tegelijkertijd ruimte laten voor het college bij de uitvoering. De derde aanbeveling helpt de raad om de uitvoering van deze keuzes te controleren.

Aanbevelingen aan het college

5. Standaardiseer de aanpak voor projectmatig werken rondom woningbouwprojecten. Maak gebruik van duidelijke projectopdrachten waarin het proces, de verantwoordelijkheden en de prioriteiten helder worden benoemd.

Bij het ontwerpen van de Waalwijkse aanpak kan de kennis en ervaring van projectleiders en adviseurs worden benut. Bijvoorbeeld het proces van het ETZ-project dat zeer positief werd ervaren. Hoewel projectmatig werken ruimte biedt voor verschillende aanpakken, afhankelijk van het type project, draagt een gestandaardiseerde aanpak die afhangt van het type project bij aan meer voorspelbaarheid voor samenwerkingspartners. Het gaat om duidelijkheid over wat de gemeente wat wanneer van een initiatiefnemer van een woningbouwproject verwacht of nodig heeft en wat de initiatiefnemer van de gemeente mag verwachten. Daarbinnen kan nog steeds (beperkt) ruimte zijn voor variatie op basis van de voorkeuren van de projectleider. Dit kan naast het scheppen van duidelijkheid voor externe partijen over het proces ook binnen de gemeente besluitvorming versnellen. Wanneer vooraf helder is welke informatie op welk moment wordt gebruikt om welke beslissing te nemen, kan dit het proces versnellen. Zorg ervoor dat projectopdrachten nadrukkelijk worden gekoppeld aan de Omgevingsvisie en andere gemeentelijke kaders.

6. Verken als college de grenzen en alternatieven met betrekking tot de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporatie Casade. Neem deze overwegingen mee bij het formuleren van realistische beleidsdoelen (zie aanbeveling 1).

De beperkte investeringscapaciteit van Casade kan een grote impact hebben op de haalbaarheid van de beleidsdoelen op middellange termijn. Alternatieven, zoals investeringen door andere woningcorporaties, worden op projectniveau al verkend. Maar ook op portefeuilleniveau werken de (on)mogelijkheden door.

⁶ In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is een verplichting voor een Volkshuisvestelijkprogramma opgenomen. Hierin dienen het Rijk, provincies en gemeenten op basis van onderzoek naar de actuele woonbehoefte (inclusief aandachtsgroepen) het woonbeleid te bepalen en te concretiseren. Het vervangt de Woon(zorg)visies.

Nota van bevindingen

1 Inleiding

Het tekort aan woningen in Nederland is groot. Ook in de Stedelijke regio Tilburg-Breda (SRBT) en de gemeente Waalwijk is er behoefte aan meer woningen. Het woningtekort zorgt in meerdere opzichten voor problemen. Woningprijzen stijgen en wachttijden nemen toe. Verschillende groepen woningzoekenden verdringen elkaar. Voor starters en (her)starters (bijvoorbeeld na een scheiding) met een lager of middeninkomen is het moeilijk een passende en betaalbare woning te vinden. Ook krijgt de gemeente voor een toenemend aantal doelgroepen de verantwoordelijkheid deze te huisvesten.

Het tekort aan woningen en de woningbouwopgave die daaruit volgt wordt ook in het coalitieakkoord Samen werken aan de toekomst genoemd. In het akkoord is opgenomen dat er minimaal 1.200 extra woningen in de coalitieperiode 2022-2026 gerealiseerd moeten worden. Dat aantal sluit aan bij de 1.180 woningen die in de regionale Woondeal zijn opgenomen als opgave voor de gemeente voor deze periode. Naast de totale woningbouwdoelstellingen zijn ook doelen gesteld ten aanzien van het aantal betaalbare woningen en aanvullende kwaliteiten van de woningen.

Naast de doelen voor de periode tot en met 2026 kijken zowel de gemeentelijke Woonvisie als de Woondeal verder naar de periode tot en met 2030. Ook na 2026, zo is de verwachting, is er een woningbouwopgave om de verwachte bevolkingsgroei te faciliteren. Na 2026 dient de gemeente in ieder geval het aandeel van 30% sociale huurwoningen in de gemeente te behouden en is het doel dat minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen bestaat uit betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen met een huur tot € 1.157,95 en betaalbare koopwoningen met een prijs van maximaal €390.000 (prijspeil juli 2024).

Hoewel de gemeente doelen stelt, bouwt zij zelf geen woningen. Gemeenten laten dit over aan woningcorporaties en projectontwikkelaars. De gemeente kan wel beïnvloeden wat voor woningen waar gebouwd worden, daarvoor kan zij verschillende instrumenten inzetten. Voorbeelden zijn sturing via voorwaarden bij gronduitgifte, het Omgevingsplan en het sluiten van contracten met ontwikkelaars (anterieure overeenkomsten). Bij ieder project kan de gemeente invloed uitoefenen, maar is zij ook afhankelijk van andere partijen en (markt)omstandigheden. Het is de vraag of met de verschillende woningbouwplannen samen de gestelde doelen worden behaald en wat de invloed daarop is geweest van het handelen van de gemeente.

Alle woningbouwplannen samen die bekend zijn bij de gemeente gaan om in totaal 4.474 woningen (peildatum augustus 2024). Van een deel van de woningen is nagenoeg zeker dat die spoedig opgeleverd worden. Andere woningen hebben te maken met grote onzekerheden.

RIGO heeft, in opdracht van de Rekenkamer Waalwijk, onderzoek gedaan naar het woningbouwbeleid en de implementatie daarvan via de woningbouwplannen in de gemeente. Het gaat daarbij om hoe de gemeente sturing geeft aan welke woning waar en wanneer gebouwd wordt en hoe daarmee invulling wordt gegeven aan de gestelde woningbouwdoelen. Daarbij is ook aandacht besteed aan de wijze waarop de gemeente haar kaderstellende en controlerende rol vervult en hoe dit versterkt zou kunnen worden.

1.1 Onderzoeksvragen

Het onderzoek naar het woningbouwbeleid van de gemeente Waalwijk is gericht op het beantwoorden van de onderstaande hoofdvraag. Het onderzoek is vervolgens gestructureerd aan de hand van verschillende deelvragen.

1.1.1 Hoofdvraag

De hoofdvraag, waarbij de implementatie van de woningbouwdoelstelling centraal staat, is:

In hoeverre geeft de gemeente Waalwijk – in samenwerking met andere stakeholders op lokaal en regionaal niveau – effectief en efficiënt invulling aan de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen?

Deze vraag is gericht op hoe de gemeente werkt aan het behalen van de gestelde woningbouwdoelen en in hoeverre ze daarmee succesvol is. Het gaat daarbij om zowel het aantal woningen, als andere woningbouwdoelstellingen zoals het type woningen en de prijsklassen. Dat biedt een basis om verder te kijken naar wat anders kan of anders zou moeten. In het onderzoek worden naast knelpunten ook (mogelijke) beheersmaatregelen verkend, waardoor het onderzoek inzicht biedt in de huidige praktijk, hoe dat bijdraagt aan de doelstellingen en welke verbeteringen er mogelijk zijn. Daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de rol van de gemeenteraad en hoe zij haar kaderstellende en controlerende rol vervult.

1.1.2 Deelvragen

De hoofdvraag hebben we uitgewerkt in de volgende set deelvragen, onderverdeeld in drie thema's:

Beleidskader en doelstellingen

1. Welke lokale woningbouwdoelen zijn vastgesteld door de gemeente Waalwijk?
2. Hoe verhouden de verschillende gemeentelijke woningbouwdoelstellingen zich tot de regionale opgave en afspraken?
3. Welke gemeentelijke instrumenten, waarmee woningbouw beïnvloed wordt, worden ingezet door de gemeente Waalwijk?
4. Welke woningbouwafspraken zijn gemaakt met lokale woningcorporaties en andere partijen?

Implementatie en vooruitzicht

5. Welk deel van de woningbouwdoelstellingen zijn al gerealiseerd (woningen zijn al opgeleverd) of worden met grote zekerheid op korte termijn gerealiseerd (zijn al in aanbouw)?
6. Wat is de plancapaciteit van de gemeente Waalwijk en in hoeverre voorziet deze in de resterende woningbouwopgave?
7. Welke knelpunten zijn van toepassing op de verschillende woningbouwplannen en in hoeverre lopen deze plannen hierdoor risico op aanzienlijke vertraging of afstel?
8. Welke beheersmaatregelen neemt de gemeente om risico's te voorkomen of te verkleinen en hebben deze het gewenste effect?

Rol van de raad

9. Op welke wijze wordt de voortgang van woningbouw en risico's gemonitord?
10. Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van woningbouw en hoe dit zich verhoudt tot de woningbouwdoelen?
11. Op welke wijze vervult de raad haar kaderstellende en controlerende rol?

12. Op welke wijze kan de raad haar rol beter vervullen?

Bij de beantwoording van de deelvragen wordt gebruik gemaakt van een beschrijvend normenkader dat is opgenomen in [Bijlage A](#).

1.2 Onderzoeksaanpak

De verschillende deelvragen zijn onderzocht aan de hand van een beleidsanalyse, een risicoscan, een focusgroep en vier interviews.

De **beleidsanalyse** geeft inzicht in de doelstellingen van de gemeente, hoe deze zich verhouden tot het regionale beleid, de instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft om deze gemeentelijke doelen te bereiken en wat de belangrijkste actoren zijn om invulling te geven aan de doelstellingen. **Interviews** met **woningcorporatie Casade**, **projectontwikkelaars actief in de gemeente** en de **provincie Noord-Brabant** geven verder inzicht in de afspraken met andere actoren en de verhouding tussen gemeentelijke en regionale doelen ([deelvraag 1 t/m 4](#)).

De **risicoscan plancapaciteit** bestaat uit verschillende stappen. Een eerste analyse van het overzicht van woningbouwplannen in de gemeente biedt een overzicht van alle ‘harde’ en ‘zachte’ woningbouwplannen en hoe deze aansluiten bij de woningbouwdoelstellingen ([deelvraag 5 en 6](#)). Van woningbouwplannen van minimaal 10 woningen, die niet al (nagenoeg) gerealiseerd zijn en die volgens planning uiterlijk in 2030 worden opgeleverd, is door projectleiders ingeschat welke risico's zich voordoen die kunnen leiden tot vertraging of zelfs afstel van een project. De risico-inschatting voor de afzonderlijke plannen zijn gecombineerd en geanalyseerd. De uitkomst daarvan is besproken tijdens een focusgroep met projectleiders en beleidsmedewerkers wonen. De analyse en gezamenlijke reflectie geven inzicht in de knelpunten die zich voordoen en hoe dit zich verhoudt tot de woningbouwdoelen van de gemeente. Deze knelpunten hangen samen met randvoorwaarden en contextuele factoren die woningbouwplannen (kunnen) beïnvloeden. Tijdens de focusgroep is ook ingegaan op hoe wordt omgegaan met de verschillende knelpunten. De risicoscan met de verschillende stappen geeft antwoord op [deelvragen 6 t/m 8](#).

In de **focusgroep** (onderdeel van de risicoscan plancapaciteit), het **interview met de wethouder** en een interview met de **senior beleidsmedewerker wonen** is dieper ingegaan op de monitoring van de woningbouwplannen, de informatievoorziening aan de raad en de bijsturingmogelijkheden van de raad ([deelvragen 9 t/m 12](#)). Deze gesprekken zijn ook benut voor aanvullende duiding van de beleidsdoelen en implementatie daarvan ([deelvragen 1 t/m 8](#)).

1.2.1 Onderzoek Stec Groep

Terwijl dit onderzoek werd verricht, voerde Stec Groep ook een onderzoek uit naar het woningbouwbeleid: Woningmarktonderzoek gemeente Waalwijk. Het onderzoek van de Stec Groep is uitgevoerd in opdracht van de gemeenteraad, terwijl dit onderzoek is verricht in opdracht van de Rekenkamer. De twee onderzoeken vullen elkaar aan. Het Stec-onderzoek focust zich ten eerste op de kenmerken van de Waalwijkse woningmarkt en een aantal specifieke aspecten daarbij zoals scheefwonen en leegstand. Hiervoor is de huidige woningmarkt van Waalwijk verder in beeld gebracht, met aandacht voor kenmerken, verhuispatronen en waardeontwikkeling. Ten tweede kijkt het Stec-onderzoek naar de effectiviteit van mogelijk in te zetten instrumenten. Het onderzoek van de Stec Groep wordt binnenkort aangeboden aan de gemeenteraad.

Bij dit Rekenkameronderzoek ligt de focus op het realiseren van bestaande woningbouwdoelstellingen, waarbij geen nieuw beleid gevormd wordt. Advies op basis van dit

onderzoek heeft betrekking op voorwaarden voor beleid, samenwerking, implementatie en risicobeheersing, maar niet over de invulling van het beleid zelf (zoals het ten doel te stellen aantal te bouwen woningen). Beide onderzoeken zijn op zichzelf leesbaar. Er kan beperkte overlap tussen bestaan, maar ze vullen elkaar vooral aan.

1.3 Leeswijzer

In [hoofdstuk 2](#) wordt het gemeentelijk woningbouwbeleid beschreven, waarbij we ingaan op de actuele woningbouwdoelen, de bredere beleidsontwikkeling en de in het beleid beschreven inzet van instrumenten.

Daarna wordt de woningbouwopgave afgepeld in [hoofdstuk 3](#): welk deel van de woningbouwopgave wordt al gebouwd of is al opgeleverd? En wat is de actuele harde en zachte plancapaciteit en hoe verhoudt dat zich tot de resterende woningbouwopgave?

Vervolgens worden in [hoofdstuk 4](#) de knelpunten en risico's die invloed hebben op de actuele plancapaciteit in beeld gebracht op basis van de risicoscan uitgevoerd met projectleiders en andere gemeentelijke projectleiders en hoe met deze risico's wordt omgegaan.

In [hoofdstuk 5](#) volgen tot slot de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2 Woningbouwbeleid

In dit deel worden de belangrijkste beleidskaders, doelstellingen en gehanteerde instrumenten ten aanzien van woningbouw van de gemeente Waalwijk beschreven. Dit vormt het uitgangspunt voor de risicoscan plancapaciteit (delen 3 en 4), waarbij gekeken wordt in hoeverre de plancapaciteit, via de inzet van verschillende instrumenten en strategieën, bijdraagt aan de realiseren van de woningbouwdoelen, binnen gestelde kaders. Voor deze beleidsanalyse zijn beleidsdocumenten die (deels) gaan over woningbouw geanalyseerd. Zie bijlage B voor een overzicht van de bestudeerde documenten.

2.1 Actuele woningbouwdoelen

Om de woningbouwproductie in goede banen te leiden, pakt het Rijk steeds meer een regierol. Zo heeft het Rijk met iedere provincie, onderverdeeld in regio's, een **Woondeal** gesloten waarin het aantal toe te voegen woningen en de verdeling naar woningsegment is vastgelegd. Deze Woondeals lopen tot en met 2030 en hierin is naast de aantallen te bouwen woningen ook het aandeel betaalbare woningen vastgelegd. De inhoud van de Woondeals is grotendeels door het Rijk bepaald, waarna gemeenten in de regio samen met de provincie en het Rijk de inhoud van de Woondeals gevormd. De Woondeals zijn door gemeenteraden vastgesteld. Van gemeenten wordt verwacht dat zij zich committeren om deze doelstellingen te halen. Tevens hebben gemeenten eigen lokale doelstellingen, vastgelegd in bijvoorbeeld de Woonvisie en het coalitieakkoord.

Waalwijk heeft zich met andere regiogemeenten gecommitteerd tot de Woondeal SRBT 2023. Veel van het huidige beleid van Waalwijk omtrent aantallen en betaalbaarheid in de nieuwbouw van woningen vindt hierin ook zijn oorsprong. De Woondeal beslaat de periode 2022-2030, echter zijn initieel in de Woondeal de lokale woningbouwdoelen maar tot 2026 vastgelegd. Dat is niet gebruikelijk. De regio en de gemeente Waalwijk werken nog aan het opstellen van beleid voor de periode vanaf 2026⁷. Intern wordt dit de herijking genoemd. Er wordt, mede op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (inmiddels Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening), ook gewerkt aan een aanvullende Woondeal waarbij de doelen en afspraken minimaal tot en met 2030 worden geconcretiseerd. De derde versie van de Woondeal, met een horizon van 2035, staat voor 2025 op de planning. Deze versie wordt de 'verrijking' genoemd. Omdat woningbouwplannen vaak tussen de vijf en tien jaar kosten om van eerste initiatief tot opgeleverde woning te komen, is het voor sturing op woningbouw van belang om doelstellingen op langere termijn ook helder te hebben, daarvoor is een looptijd tot en met 2026 niet toereikend.

Veel gemeentelijk woonbeleid is vastgesteld in de **Woonvisie**. In een Woonvisie staat hoe een gemeente werkt aan goed wonen. Een Woonvisie wordt doorgaans vastgesteld voor vijf jaar, maar kijkt verder naar de middellange termijn. Hierin staat wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van onder andere woningbouwdoelstellingen, woning- en woonkwaliteit. Ook de gemeente Waalwijk heeft een Woonvisie (2020). De huidige Woonvisie moet enkel op diverse onderdelen geactualiseerd worden, daarom wordt momenteel een nieuwe woon(zorg)visie opgesteld. De gemeente Waalwijk zit momenteel dan ook in een transitie om het gemeentelijke

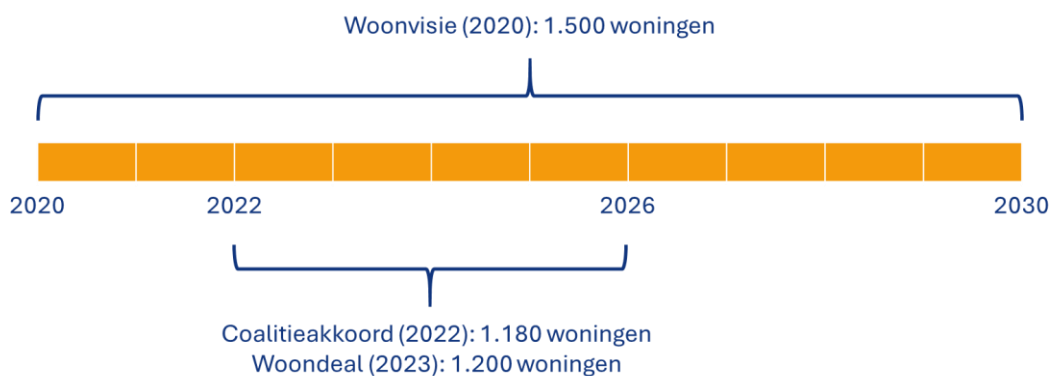
⁷ Uit de ambtelijke reactie is gebleken dat er in oktober 2024 regionale woningafspraken gemaakt zijn voor de periode 2027 t/m 2030. Deze afspraken waren op moment van schrijven nog niet beschikbaar; deze afspraken zijn dan ook niet in dit onderzoek verwerkt.

beleid aan de huidige veranderde (Rijks)normen en de afspraken uit de Woondeal aan te passen.

2.1.1 Woningbouwaantallen

Woningbouwbeleid en -doelstellingen zijn in beweging. Waar de **Woonvisie** uit 2020 nog een woningbouwdoelstelling van 1.500 woningen tot en met 2030 kende, is dat in volgend beleid (aanzienlijk) verhoogd. Zo is in het coalitieakkoord opgenomen dat er minimaal 1.200 woningen in de coalitieperiode 2022-2026 gerealiseerd moeten worden. Een soortgelijk aantal (1.180) is opgenomen in de **Woondeal** (2023) voor dezelfde periode, zie Figuur 2.1 voor een schematisch overzicht van de verschillende doelstellingen en looptijden.

Figuur 2.1: Woningbouwaantallen in verschillende beleidsstukken.

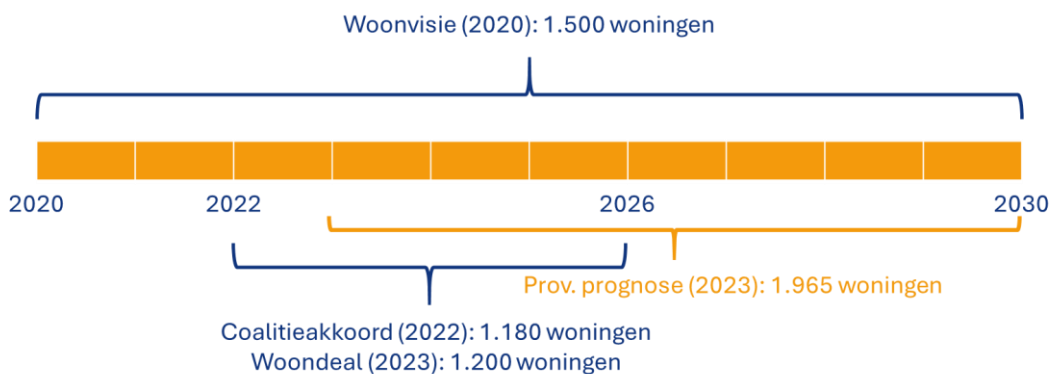


Op het moment dat de Woondeal werd vastgesteld was al bekend dat de looptijd eigenlijk te kort is. Het was met de beschikbare tijd om tot afspraken te komen volgens betrokkenen vanuit de gemeente en provincie niet mogelijk om op lokaal niveau tot een overeenkomst voor langere tijd te komen.

Uit gesprekken met de wethouder en de senior beleidsmedewerker wonen blijkt dat in de praktijk niet (altijd) met bovenstaande woningbouwdoelen gerekend wordt. Voor sturing op het aantal woningen wordt vooral gebruik gemaakt van de **Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2023-2024** (2023), ondanks dat dit geen vastgesteld beleid is.

Voor de periode 2023 tot 2025, komt de provinciale prognose uit op een toename van het 560 woningen. De provinciale prognose komt voor de hele periode van 2023 tot 2030 uit op een toename van 1.965 woningen en van 2023 tot 2040 op een toename van 3.850 huishoudens. Iedere drie/vier jaar komt de Provincie met een nieuwe prognose.

Figuur 2.2: Woningbouwaantallen in verschillende beleidsstukken, inclusief Woningbouwprognose.



Veranderingen op de woningmarkt en aangepast (aangescherpt) Rijksbeleid zorgen niet alleen voor een verandering van de absolute aantallen te bouwen woningen, ook van de kwalitatieve

invulling van het woningbouwprogramma. Zo stelt het Rijk sinds 2022 dat twee op de drie woningen die gebouwd worden, betaalbaar moeten zijn. Deze ambitie is later ook overgenomen en vastgelegd in de regionale Woondeal 2023; in de regio dient 30% van de woningen in nieuwe en zachte plannen te bestaan uit sociale huurwoningen en in totaal twee derde uit betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn naast sociale huurwoningen met een huur tot €879,66 per maand ook middenhuur woningen met een huur van €879,66 tot €1.157,95 per maand en betaalbare koopwoningen met een prijs tot €390.000 (allen prijspeil 2024). In de regionale Woondeal SRBT 2023 staat ook dat gemeenten zich inzetten om de nieuwbouw van sociale huurwoningen bij de woningcorporaties te beleggen in plaats van bij private ontwikkelaars.

Onderdeel van de Woondeal SRBT 2023 is een inspanningsverplichting om bestaande plannen waar mogelijk aan te passen, zodat ook bij die plannen eenzelfde verdeling wordt gerealiseerd. De afspraak is ook dat gemeenten met meer dan 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad het aandeel in stand houden. Aangezien in de gemeente Waalwijk iets meer dan 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat, dient zij dat percentage in stand te houden. Daarmee komt de doelstelling neer op 30% sociale huur, 36,7% middenhuur en/of betaalbare koop (is samen twee derde betaalbaar), en 33,3% overige (dure) woning. In de praktijk wordt in Waalwijk ook gerefereerd aan een verdeling van verdeling 30-40-30, waarmee dus sprake zou zijn van iets meer middenhuur/betaalbare koop, ten koste van duurdere woningen.

De gemeente heeft deze doelstelling van een **aandeel** 30% sociaal niet omgezet naar een doelstelling van het **aantal** sociale huurwoningen dat toegevoegd moet worden (zoals wij wel in Tabel 2.1 gedaan hebben). Dit betekent dat de gemeentelijke doelstelling voor de toevoeging van sociale huur 30% is van de totale woningbouwproductie. Hierbij is de doelstelling voor sociale huur dus altijd gekoppeld aan de totale woningbouwproductie en geen losstaande doelstelling. Zo is vooraf dus niet bekend hoeveel sociale huurwoningen er in Waalwijk bijgebouwd (moeten) worden en is monitoring van de voortgang lastig. Wat wordt namelijk als ijkmoment genomen om te bepalen of inderdaad 30% van de toevoeging in het sociale segment valt? Voor de woningcorporatie(s) is zo op voorhand ook niet duidelijk wat van hen verwacht wordt qua woningtoevoeging. Woningcorporatie Casade geeft tevens aan dat er met de gemeente geen duidelijk aantal te bouwen woningen is afgesproken, ook niet in de prestatieafspraken (zie paragraaf 2.2.3).

Tabel 2.1 toont het aantal woningen per categorie woningen op basis van de verdeling voor 1.180 woningen; de doelstelling uit de Woondeal.

Tabel 2.1 Woningbouwdoelen voor de periode 2022 t/m 2026 uit de Woondeal (2023) voor de gemeente Waalwijk. Bron: Gemeente Waalwijk, 2024, bewerking RIGO.

Doelstelling	Aantal
Netto woningbouwopgave	1.180
Betaalbare woningen totaal (67,7%)	787
<i>Sociale huur (30%)</i>	354
<i>Middenhuur / Betaalbare koop (36,7%)</i>	433
Overige (dure) woningen (33,3%)	393

2.1.2 Overige beleidsdoelen

Het ontwikkelen van **innovatieve woon(zorg)concepten**, zoals (pre-)mantelzorgwoningen, is ook als doel opgenomen in het coalitieakkoord. Voor een verdere uitwerking hiervan is het streven een woonzorgvisie op te stellen. Woningtoevoeging vindt niet enkel via nieuwbouw plaats, in het coalitieakkoord wordt ook **splitsen** van woningen als een mogelijkheid gezien.

Ook wordt bij alle nieuwbouwwontwikkelingen gekeken naar de mogelijkheid van het ontwikkelen van **levensloopgeschikte woningen** voor senioren (Woonvisie, 2020).

De Woondeal vermeldt dat het invullen van het **woonwagenbeleid** aan de gemeenten zelf is. De gemeente stelt in de Woonvisie (2020) dat er gemeentelijk beleid wordt opgesteld omtrent woonwagens. Momenteel is dit beleid er nog niet. Wel hebben de samenwerkende gemeenten in de regio Hart van Brabant een regionaal handelingsperspectief opgesteld omtrent woonwagen- en standplaatsbeleid. Dit heeft geresulteerd in één centraal inschrijfpunt voor woonwagenstandplaatsen. Sinds 1 januari worden alle standplaatsen uit de regio op woninginzicht.nl geadverteerd.

Bij (her)ontwikkelingen in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kan van de opgelegde normen omtrent betaalbaarheid worden afgeweken. Het streven is om sociale huurwoningen te **spreiden** over verschillende delen van de gemeente. Hierbij wordt vooral gekeken naar de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen in Sprang-Capelle en Waspik (Woonvisie, 2020).

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt op het gebied van **duurzame en toekomstbestendige bouw** uitgegaan van huidige wet- en regelgeving. Door meer in te zetten op **conceptueel en circulair bouwen** wordt geprobeerd projecten versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling (Woondeal, 2023). Nieuwbouwwoningen worden ook niet meer aangesloten op het gasnet (Woonvisie, 2020).

In de prestatieafspraken 2023- 2027 met Casade is opgenomen dat als richtcijfer 40 **flexwoningen** in 2023 wordt gehanteerd. Een project met 6 Skaeve Huse is gestrand. Verder zijn er op dit moment geen concrete plannen voor flexwoningen. Uit de gesprekken met zowel Casade als de gemeente blijkt dat er momenteel geen plannen zijn voor de realisatie van flexwoningen en dat hier ook niet actief aan wordt gewerkt. In de Woondeal heeft de gemeente aangegeven flexwoningen te willen realiseren, maar niet hoeveel. Andere gemeenten noemen wel een aantal.

Verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

De lokale vraag naar **arbeidsmigranten** is hoog in de gemeente Waalwijk. In 2021 is het Regionaal afsprakenkader arbeidsmigratie vastgelegd, waarin ook aandacht wordt besteed aan huisvesting. Het afsprakenkader vormt een belangrijke onderlegger voor lokaal beleid. In de Beleidsnotitie arbeidsmigratie gemeente Waalwijk (2021) is de doelstelling opgenomen om het aanbod en de kwaliteit van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten te vergroten, maar een precies aantal is daarin niet verder gespecificeerd.

In de Woonvisie (2020) is opgenomen dat de gemeente Waalwijk in 2030 in totaal minimaal 2.000 verblijfsruimten wil hebben op grootschalige locaties in de buurt van bedrijven voor arbeidsmigranten die maximaal een jaar in de gemeente verblijven. Het gaat hierbij niet om reguliere woningen. Deze verblijfsruimten tellen daarom niet mee in de te realiseren woningen. Medio 2021 waren er voor ongeveer 1.480 arbeidsmigranten legale verblijfsmogelijkheden in Waalwijk (beleidsnotitie arbeidsmigranten, 2021).

Ook het gelimiteerd toestaan van kamerverhuur wordt genoemd (Woonvisie, 2020). Daarbij gaat het om de huisvesting van arbeidsmigranten en andere groepen die geen huishouden vormen. Kamerverhuur wordt beperkt tot maximaal 3% van de inwoners in een wijk. Daarnaast dient er minimaal 50 meter afstand te bestaan tot andere locaties waar een vergunning voor kamerverhuur is afgegeven. Een slaapkamer mag niet door meer dan 2 personen worden bewoond, moet minimaal de helft van de slaapkamers door 1 persoon te worden bewoond en mogen in een woning maximaal 5 personen wonen.

Aanscherping van bovenstaande beleid is opgenomen in de Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk (2024), dat van toepassing is op de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierin zijn eisen opgenomen omtrent de huisvesting (bijvoorbeeld verplichte certificering), huisvestingsgebieden, gevolgen voor het woonklimaat en de exploitatie.

In 2024 zijn 670 verblijfsruimten toegevoegd aan de voorraad.

Dit onderzoek richt zich op de effectiviteit van de **woningbouw** in de gemeente. De voortgang van verwante beleidsdoelen, bijvoorbeeld in hoeverre er circulair en conceptueel wordt gebouwd, is niet specifiek onderzocht.

2.2 Beleidsinstrumenten

Gemeenten kunnen een divers instrumentarium inzetten om gestelde woningbouwdoelstellingen te halen. Een gedeelte van deze instrumenten zet de gemeente Waalwijk al in, anderen (nog) niet. Het gaat om verschillende vormen van beleid en regels, waarmee de gemeente beïnvloedt welke woningen waar gebouwd worden, hoe betaalbaar ze zijn, aan wie de woningen verkocht of verhuurd worden, en hoelang ze voor deze groep beschikbaar blijven.

In dit onderzoek gaan we niet uitgebreid in op alle instrumenten die de gemeente inzet of kan inzetten. Parallel aan dit onderzoek wordt in opdracht van de gemeenteraad door Stec Groep onderzoek naar de woningbehoefte en de effectiviteit van verschillende (mogelijk in te zetten) instrumenten. Voor meer informatie over de verschillende instrumenten en de sturingsmogelijkheden die deze bieden verwijzen we naar dat onderzoek. Wij concentreren ons hier op een gedeelte van de instrumenten, waarmee de gemeente hoofdzakelijk stuurt op de woningbouw. Het gaat om het grondbeleid, anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken. Deze instrumenten zijn bepalend in hoe de gemeente Waalwijk afspraken maakt met zowel private ontwikkelaars als woningcorporaties over te ontwikkelen woningen op locaties waarbij de gemeente zelf grondeigenaar is en locaties waarin een of meerdere private partijen de grond bezitten.

2.2.1 Grondbeleid

Grondbeleid is een middel dat kan worden gebruikt om andere beleidsdoelen te behalen. Het kan hierbij gaan om zowel woningbouwdoelen, als andere doelen gekoppeld aan andere ruimtegebruik of ruimtelijke kwaliteit. Het kan ook gaan om bedrijventerreinen of sportvelden en om andere doelen als klimaatbestendigheid en een gezonde leefomgeving. Via grondbeleid, zo stelt de gemeente in de Nota grondbeleid (2019), kan zij:

1. Invloed uitoefenen op de soort en de kwaliteit van het ruimtegebruik;
2. Een rechtmatige verdeling van kosten en baten tussen gemeente en andere partijen die bij de ontwikkeling van een locatie betrokken zijn realiseren;
3. Transparantie aanbrenge in het gemeentelijk handelen;
4. Financiële middelen genereren waarmee overheidsdoelstellingen kunnen worden bereikt.

Gemeenten opereren op een spectrum van faciliterend tot actief grondbeleid. Actief grondbeleid is erop gericht om grond aan te kopen. Als grondeigenaar heeft een gemeente meer (privaatrechtelijke) mogelijkheden om te sturen op wat er op de locatie ontwikkeld wordt. Dit kan helpen om projecten te realiseren die anders niet door particuliere partijen ontwikkeld zouden worden, bijvoorbeeld omdat het risico te groot is of omdat een ander project financieel aantrekkelijker is. Als een gemeente eigenaar is van de grond kan ook het verhalen van kosten (zoals plankosten en kosten voor het bouwrijp maken) eenvoudiger zijn. Het is ook mogelijk dat

de opbrengsten hoger zijn dan de kosten en de gemeente uiteindelijk verdient aan een project, maar dat hoeft niet zo te zijn.

Tegenover deze (mogelijke) voordelen staat dat actief grondbeleid gepaard gaat met financiële risico's. De gemeente investeert met een grondaankoop, het uitwerken van de plannen en het bouwrijp maken van de locatie. Daarna kunnen investeringen pas terugverdiend worden door grond te verkopen aan ontwikkelende partijen. Opbrengsten wegen niet altijd tegen de kosten op en economische omstandigheden kunnen de verkoop bemoeilijken (lagere opbrengsten en/of minder belangstelling).

Het grondbeleid van de gemeente Waalwijk laat ruimte voor het inzetten van verschillende typen grondbeleid. De keuze voor de te hanteren strategie hangt voornamelijk af van de maatschappelijke meerwaarde; weegt een hoger maatschappelijk rendement op tegen hogere kosten en risico's? Het maatschappelijke rendement kan ook indirect behaald worden. Dat kan als met een project winst gemaakt wordt dat vervolgens ingezet kan worden om bij een ander project maatschappelijke doelen te realiseren.

In de praktijk heeft de gemeente voornamelijk op uitleglocaties (dat zijn woningbouwplannen gelegen buiten de huidige grenzen van de bebouwde kom) een actief grondbeleid gevoerd en bij herstructureringsprojecten een faciliterende rol genomen. Hiervoor is mede gekozen door de anders hoge verwervingskosten en bijkomende saneringskosten op herstructureringslocaties.⁸ De wethouder geeft aan dat er recentelijk grond is aangekocht op bedrijventerrein Zanddonk. Voor die locatie worden de ontwikkelmogelijkheden verkend, waarbij woningbouw een van de opties is.

Over strategische grondaankopen wordt de gemeenteraad geïnformeerd via de jaarlijkse Nota grondexploitaties als het risico beperkt is, bijvoorbeeld doordat de aankoopprijs niet hoger is dan de getaxeerde waarde. Wanneer het risico groter is wordt de aankoop voor besluit aan de raad voorgelegd. In de Nota grondexploitaties 2024, waarin de balans op 1 januari 2024 is opgemaakt, zijn vier locaties in de gemeente Waalwijk genoemd waar woningen in ontwikkeling waren op gemeentegrond.⁹ Dit zijn dezelfde projecten als een jaar eerder. In boekjaar 2023 zijn dus geen gemeentelijke grondexploitaties geopend of afgesloten. In hetzelfde jaar zijn zes facilitaire projecten, waar de gemeente geen grondpositie heeft, afgesloten en zeventien projecten geopend. Dit gaat niet alleen om woningbouwprojecten. Wanneer de gemeente grond uitgeeft, wordt een residuele grondwaardemethode gehanteerd. Dat houdt in dat van de verwachte opbrengst (waarde van het totaal aan te verkopen en verhuren objecten) wordt verminderd met de kosten, inclusief een risico-opslag. Wat overblijft is de residuele waarde van de grond. Bij grond voor de bouw van sociale huurwoningen wordt een vaste sociale grondprijs per woning gehanteerd (€23.212 per woning, prijspeil 2024).¹⁰

Momenteel wordt gewerkt aan de nieuwe Nota grondbeleid, deze is nog niet vastgesteld door de raad. Het doel is om met de nieuwe Nota handvatten te geven voor beter afgewogen keuzes of grond actief verworven wordt – of juist niet.

⁸ Zie Nota grondexploitaties 2023.

⁹ Dit betreft de locaties Landgoed Driessen, Achter de Hoven, Waesgeerd west en De Rugt. Landgoed Driessen bestaat uit verschillende deelprojecten.

¹⁰ Zie: <https://aedes.nl/media/document/benchmark-gemeentelijke-grondprijzen-sociale-huurwoningenpdf>.

2.2.2 Anterieure overeenkomsten

Bij woningbouwprojecten waarbij de gemeente Waalwijk geen grond bezit (faciliterend grondbeleid), zijn initiatiefnemers doorgaans afhankelijk van gemeentelijke medewerking om het Omgevingsplan te wijzigen of via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) een planologische wijziging mogelijk te maken. De gemeente Waalwijk maakt gebruik van anterieure overeenkomsten tussen college en projectontwikkelaars om afspraken over bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), ruimtelijke kwaliteit en kostenverhaal privaatrechtelijk vast te leggen. De Woonvisie en de Woondeal vormen wat betreft het woningbouwprogramma belangrijke beleidsmatige kaders en daarmee het uitgangspunt voor de gemeente om tot afspraken met initiatiefnemers te komen. De medewerking aan een BOPA of wijziging Omgevingsplan vormen de stok achter de deur om tot overeenstemming te komen. De raad besluit uiteindelijk over een BOPA of wijziging Omgevingsplan.

In de Woondeal is vastgelegd dat wordt ingezet op het zoveel mogelijk laten realiseren en exploiteren van nieuwe sociale huurwoningen door woningcorporaties. Ook bij initiatieven van marktpartijen is de inzet van de gemeente dat een derde van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen te exploiteren door een woningcorporatie. Daarmee wordt geborgd dat de woningen blijvend worden verhuurd aan de doelgroep van sociale huur. In lijn met het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting wordt wanneer woningen niet worden geëxploiteerd door een woningcorporatie ingezet op een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Dit is langer dan de gemeente voorheen hanteerde (15 jaar). Dit betekent dat een verhuurder wanneer een woning vrij komt deze pas na 25 jaar mag verhuren tegen een huurprijs boven de sociale-huurgrens (€879,66, prijspeil 2024). Dit maakt het minder aantrekkelijk voor private partijen om sociale huurwoningen in eigen beheer te houden, waardoor ontwikkelaars ook eerder samenwerking zullen opzoeken met woningcorporaties. De gemeente heeft geen doelgroepenverordening, waarin ook eisen voor sociale huur, middenhuur of sociale koop zouden kunnen worden vastgelegd en in combinatie met het Omgevingsplan publiekrechtelijk zou kunnen worden afgedwongen. Afspraken dienen daarom via de privaatrechtelijke weg (de anterieure overeenkomst) vastgelegd te worden.

2.2.3 Prestatieafspraken

Naast het grondbeleid en het gebruik van anterieure overeenkomsten, zijn prestatieafspraken met woningcorporaties een belangrijk instrument om te sturen op woningbouw. De gemeente Waalwijk maakt prestatieafspraken met woningcorporaties Casade, Habion en Woonzorg Nederland. Casade is de enige 'brede' woningcorporatie met Waalwijk als werkgebied. Habion en Woonzorg Nederland zijn actief door heel Nederland en zijn gericht op woon-zorg-woningen voor specifieke doelgroepen.

De huidige prestatieafspraken met woningcorporatie Casade benoemen de verschillende harde nieuwbouw-, loop-nieuwbouw-en woningverbeteringsprojecten. Zo worden de diverse nieuwbouwprojecten die reeds op de planningstaan genoemd. Verder wordt de investeringsruimte voor Casade voor de komende jaren benoemd. De investeringscapaciteit varieert in de periode 2024-2027 tussen de €38 en €57 miljoen, waarvan tussen de €24 en €44 miljoen voor de nieuwbouw van huurwoningen. Er zijn in de prestatieafspraken geen concrete afspraken vastgelegd over het totaal te realiseren aantal sociale huurwoningen in de gemeente, ondanks dat dit wel zeer gebruikelijk is.

De prestatieafspraken worden namens de wethouder met de woningcorporatie(s) en huurdersvereniging(en) ondertekend en dus niet door de raad vastgesteld. Over de nieuwe prestatieafspraken is wel een raadsinformatiebrief gestuurd. De raad kan wel haar controlerende rol vervullen door te kijken of de afspraken uit de prestatieafspraken aansluiten

bij het gemeentelijke beleid en of de afspraken behaald worden. Hiervoor is het van belang dat er 1) duidelijk afspraken zijn vastgelegd, en 2) dat monitoring van de voortgang plaatsvindt.

2.3 Resumerend

In dit is het gemeentelijk woningbouwbeleid met de woningbouwdoelen, de bredere beleidsontwikkeling en de in het beleid beschreven inzet van instrumenten beschreven.

Onderzoeksvraag 1 heeft betrekking op de vastgestelde lokale woningbouwdoelen. De Woondeal SRBT is momenteel het meest actuele beleid. De Woonvisie is op veel vlakken door de Woondeal ingehaald. In de Woondeal heeft de gemeente Waalwijk zich geëngageerd tot het toevoegen van 1.180 woningen aan de woningvoorraad tot en met 2026. Hierbij is streven dat 30% sociale huur is (bij voorkeur door de corporatie geëxploiteerd) en in totaal twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Bij nieuwe plannen (na 2022) wordt deze verdeling direct toegepast, bij bestaande plannen wordt om een inspanning gevraagd om de plannen aan te passen aan de afgesproken verdeling. Het blijkt echter dat in de praktijk gewerkt wordt met de woningbouwdoelen die gebaseerd zijn op de provinciale prognose tot 2040. Deze doelen zijn echter niet vastgesteld, de raad is over het gebruik van de prognose ook niet geïnformeerd.

Het gemeentelijk beleid is verder in ontwikkeling en een aantal opgaven moeten nog verder worden uitgewerkt, zoals de verdeling van middenhuur en betaalbare koop. Momenteel is daarom vaak het regionale beleid leidend, met als voornaamste beleidsstuk de Woondeal (**onderzoeksvraag 3**). De gemeente Waalwijk werkt dan ook nauw samen met andere regiegemeenten in het regioverband Hart van Brabant en SRBT. Zo is ook het beleid omtrent woonwagengedrag bijvoorbeeld regionaal bepaald.

Bij de vorige (huidige) Woondeal is het door omstandigheden niet gelukt om afspraken voor middellange termijn te maken, daarom wordt op moment van schrijven met de SRBT gewerkt aan een nieuwe versie (de herijking) van de Woondeal, waarin de doorkijk tot de jaren '30 wordt gemaakt. Wanneer doelstellingen voor de langere termijn namelijk bekend (en vastgesteld) zijn, is tijdige bijsturing mogelijk.

Hoewel de gemeente en regio wel woningbouwbeleid maken, bouwen zij zelf geen woningen. Dat doen initiatiefnemers zoals (commerciële) projectontwikkelaars en de woningcorporatie(s). Met hen worden afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst (**onderzoeksvraag 4**). Afspraken die hierin zijn vastgelegd, kennen hun oorsprong in de Woonvisie en Woondeal. Met woningcorporatie Casade, de enige 'brede' corporatie die in de gemeente actief is, zijn daarnaast geen concrete woningbouwdoelstellingen afgesproken, ondanks dat er prestatieafspraken gelden.

De gemeente Waalwijk past verschillende instrumenten toe om te sturen op het realiseren van (betaalbare) woningen en het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningen waaronder prestatieafspraken, Starterslening, huisvestingsverordening, zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming (**onderzoeksvraag 2**). Een actualisatieslag van het grondbeleid is op moment van schrijven ook nog in ontwikkeling, de meest recente Nota grondbeleid (2019) wordt als achterhaald beschouwd.

3 Woningbouwopgave en plancapaciteit

In dit hoofdstuk kijken we welk deel van de woningbouwdoelstellingen al gerealiseerd is, welk deel in een vergevorderd stadium is en hoe de actuele plancapaciteit zich verhoudt tot de openstaande woningbouwopgave. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is de netto woningbouwdoelstelling 1.180 woningen t/m 2026. Daar de Woonvisie kijkt tot en met 2030 is ervoor gekozen om de gehele periode tot en met 2030 mee te nemen in dit onderzoek. We onderzoeken in hoeverre de gemeente op koers ligt om de (expliciet en impliciet) gestelde doelen te halen met de voortgang van de woningbouw en de bestaande woningbouwplannen (plancapaciteit).

3.1 Woningbouw gerealiseerd

De expliciet vastgestelde woningbouwdoelstellingen betreffen de periode 2022 tot en met 2026. Ondertussen is een deel van deze woningen al gerealiseerd; zo zijn in 2022 zijn in totaal 217 woningen aan de voorraad toegevoegd. Het jaar erop zijn 172 woningen aan de voorraad toegevoegd, zowel door nieuwbouw als overige toevoeging. Echter, dat jaar zijn er ook veel woningen gesloopt voor de realisatie van de tweede fase van Bloemenoord, waardoor er in totaal ‘slechts’ 33 woningen netto aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Tabel 3.1 geeft de woningbouwopgave weer, alsmede de woningen die zijn toegevoegd (+) en onttrokken (-) aan de woningvoorraad.

Tabel 3.1: Toegevoegde en onttrokken woningen 2022 tot en met september 2024, met restant woningbouwdoelstelling.

Categorie	Al gerealiseerd						Totaal netto toegevoegd 2022 – 2024
	2022		2023		2024		
	+	-	+	-	+	-	
Totaal	249	32	172	139	218	16	452
Betaalbare woningen totaal	153		79	120	164		(209 -) 276
<i>Sociale huur</i>	89		25	120	138		(65 -) 132
<i>Middenhuur/Betaalbare koop</i>	64		54		26		(77 -) 144
Overige woningen	96		93		54		(176 -) 243

Van de onttrokken woningen is van 120 woningen bekend dat het sociale huurwoningen betreffen. Van de overige 67 woningen is niet duidelijk in welke categorie ze vallen. Van de netto toegevoegde woningen bestaat maximaal 61,1% uit betaalbare woningen, dat is 6,6% onder de ten doel gestelde twee derde. Het percentage kan lager uitvallen als een deel van de 67 onttrokken woningen, waarvan niet duidelijk is in welke categorie de woningen vallen. Maximaal 29,2% van de netto toegevoegde woningen is sociale huur. Dat is net iets onder het gestelde doel van 30%. Wanneer alleen de gebouwde woningen worden meegenomen, zijn er 252 sociale huurwoningen gebouwd. Dat is 39,4% van de in totaal 639 opgeleverde woningen. Zonder onttrekkingen valt 62,0% van de gebouwde woningen in een betaalbare categorie.

Onttrokken sociale huurwoningen

Bovenstaande overzicht is aangeleverd door de gemeente. Helaas is dus niet van alle woningen die aan de voorraad onttrokken zijn bekend in welk woningsegment ze vielen. Casade heeft data aangeleverd met betrekking tot hun toevoegingen en onttrekkingen over de periode 2022 tot en met oktober 2024. Helaas overlappen deze aantallen niet helemaal met die van de gemeente. Hierbij is rekening gehouden dat Casade niet de enige corporatie in Waalwijk is. Zo zijn de woningen die Casade in 2024 in de Molenstraat heeft gesloopt (nog) niet in het overzicht van de gemeente opgenomen. Het verschil maakt het lastig de data met elkaar te vergelijken en Tabel 3.1 aan te vullen met het aantal sociale huurwoningen dat de periode gesloopt is.

Casade geeft zelf aan in de periode 2022 – 2024 (okt) in totaal 206 woningen gesloopt te hebben en 246 woningen gerealiseerd te hebben. De corporatie maakt relatief veel gebruik van sloop-nieuwbouw voor de toevoeging van nieuwe woningen.

Als we de toevoegingen en onttrekkingen (de mutaties van de woningvoorraad) van Tabel 3.1 van de doelstelling aftrekken, blijft de resterende woningbouwopgave over. Tabel 3.2 geeft deze opgave weer. De netto toevoeging van 452 woningen betekent dat 38% van de totale doelstelling uit de Woondeal gerealiseerd is, na meer dan de helft van de looptijd. Afhankelijk van het in welke categorie de 67 onttrokken woningen vallen ligt de opgave voor betaalbare woningen tussen de 511 en 578 woningen. De resterende opgave voor sociale huurwoningen ligt tussen de 222 en 289 woningen en voor middenhuur woningen tussen de 289 en 346 woningen. Opvallend is dat de realisatie van betaalbare woningen achterblijft ten opzichte van de realisatie van overige (duurdere) woningen.

Tabel 3.2: Resterende woningbouwopgave.

Categorie	Doelstelling 2022 - 2026	Netto toevoeging t/m 2024	Restant woningbouw- opgave
Netto woningbouwopgave	1.180	452	728
Betaalbare woningen totaal	787	209 - 276	511 – 578
<i>Sociale huur</i>	354	65 - 132	222 – 289
<i>Middenhuur / betaalbare koop</i>	433	77 - 144	289 – 356
Overige woningen	393	176 - 243	150 – 217

3.2 Actuele plancapaciteit

Om de resterende woningbouwdoelstellingen te halen, heeft de gemeente Waalwijk een totale plancapaciteit van 4.272 woningen (peildatum okt. 2024). Tot en met 2028 bedraagt de plancapaciteit 1.996 woningen (

Tabel 3.3), in de periode 2029 tot en met 2033 is de plancapaciteit 1.025 woningen (Tabel 3.5). De overige 1.251 woningen, onderdeel van de plancapaciteit, worden naar verwachting niet voor 2034 gerealiseerd.

De gemeentelijke plancapaciteit wordt niet per opleveringsjaar bijgehouden, enkel per periode (2024 tot en met 2028, 2029 tot en met 2033 en 2034 en verder). Deze periodes zijn anders dan de periodes die gehanteerd worden in de Woonvisie (tot en met 2030), Woondeal (2022 tot en met 2027 en de gehele periode tot en met 2030). Voor de gemeentelijke monitoring wordt gebruik gemaakt van een format van de provincie dat gebruikt wordt om informatie over de plancapaciteit met de provincie te delen. Er is niet voor gekozen om naast de verplichte provinciale monitoring, ook een verder uitgesplitste monitoring toe te passen. Uit het gesprek met de regionaal contactpersoon van de provincie kwam naar voren dat een eigen (uitgesplitst) monitoringssysteem wel gebruikelijk is. Op regionaal niveau wordt momenteel wel gewerkt aan een nieuw monitoringssysteem, zodat wel per jaar het opleveringsjaar bijgehouden wordt. Onbekend is wanneer dit inwerking treedt. Dat de plancapaciteit niet per opleveringsjaar wordt bijgehouden, bemoeilijkt het om de plancapaciteit en de doelstellingen met elkaar te vergelijken.

Voor de periode 2024 t/m 2028 is zowel het woningmarktsegment bekend, alsmede of het harde of zachte plannen zijn. Harde plannen zijn al door de gemeenteraad vastgesteld, zachte plannen nog niet. Onderdeel van de harde plancapaciteit zijn ook woningen die al in een vergevorderd stadium zijn. Hoewel deze woningen nog in aanbouw zijn en nu nog niet opgeleverd zijn, is de verwachting wel dat deze woningen in de periode dat de Woondeal geldt (t/m 2026) opgeleverd zullen zijn. In totaal gaat het om 322 woningen die in een vergevorderd

stadium zijn, waarvan 126 betaalbare woningen. Het grootste deel van de betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen (105).

Tabel 3.3 Plancapaciteit 2024 t/m 2028.

Periode: 2024 t/m 2028			
Categorie	Zacht	Hard	Waarvan vergevorderd
Netto plancapaciteit	767	1359	322
Betaalbare woningen totaal	625	812	126
Sociale huur	260	380	105
Middenhuur / betaalbare koop	365	432	11
<i>Middenhuur</i>	119	58	6
<i>Betaalbare koop < €278k</i>	239	368	0
<i>Betaalbare koop ≥ € 278k</i>	7	6	5
Overige woningen	142	547	196

Halen we de woningen die al in een vergevorderd stadium zijn en waarvan zeer aannemelijk is dat deze voor 2027 opgeleverd worden, houden we de resterende doelstelling over (zie Tabel 3.4). Ook de resterende opgave hangt af van de categorie waarin onttrokken woningen vallen.

Tabel 3.4: restant woningbouwdoelstelling na aftrek van de woningen die al in aanbouw zijn (oktober, 2024).

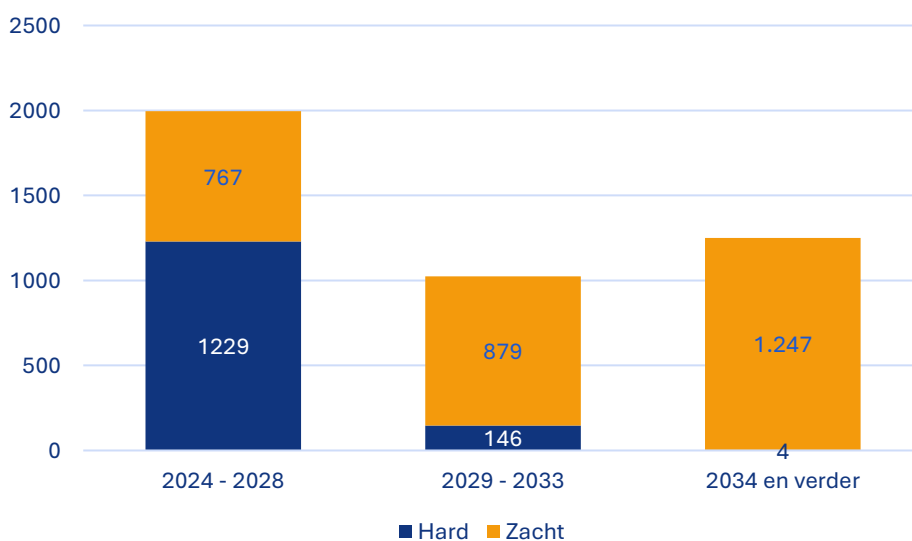
Categorie	Doelstelling 2022-2026	Vergevorderd	Restant 2022-2026
Netto woningbouwopgave	728	322	406
Betaalbare woningen totaal	511 – 578	126	385 – 452
<i>Sociale huur</i>	222 – 289	105	117 – 184
<i>Middenhuur / betaalbare koop</i>	289 – 356	11	278 – 345
Overige woningen	150 – 217	196	0 – 21

In de monitor van de plancapaciteit die de gemeente hanteert is niet aangegeven tot welk segment (bijv. sociale huur, betaalbare koop) de woningen die volgens planning na 2028 worden toegevoegd behoren. Hierdoor is enkel iets te zeggen over het woningsegment op korte termijn. Op (middel)lange termijn is wel bekend of het harde of zachte plannen betreft, zie Tabel 3.5. Van de plancapaciteit voor woningen die naar verwachting in de periode 2029 tot en met 2033 worden opgeleverd zijn 146 onderdeel van harde plannen (14,2%). In de periode vanaf 2034 zijn nagenoeg alle woningen onderdeel van zachte plannen.

Tabel 3.5 Plancapaciteit 2029 t/m 2033, en plancapaciteit vanaf 2034 en verder.

Periode	Zacht	Hard	Totaal
2029 t/m 2033	879 (85,8%)	146 (14,2%)	1.025 (100%)
2034 en verder	1.247 (99,7)	4 (0,3%)	1.251 (100%)

Tabel 3.6: Plancapaciteit en onderzochte plannen.



De Rijksoverheid heeft afgesproken met de provincies om te sturen op een plancapaciteit van ten minste 130%, om zo rekening te houden met planuitval (grote vertraging of afstel van een deel van de woningbouwplannen).¹¹ Deze richtlijn van 130% is door de provincies doorvertaald in afspraken met gemeenten, onder meer in de verschillende Woondeals. Ook in de gemeente Waalwijk wordt 130% plancapaciteit als richtlijn gebruikt, het percentage wordt op basis van de aantallen uit de provinciale prognose berekend. Onduidelijk is welke plannen uit de plancapaciteit en welke doelen uit de prognose hiervoor gebruikt worden. Door de verschillende perioden is het helaas niet mogelijk de totale plancapaciteit tot en met 2026 of tot en met 2030 te berekenen. Kijken we naar de resterende woningbouwopgave voor de Woondeal (728 woningen) dan zou de plancapaciteit voor diezelfde periode 947 woningen dienen te zijn.

Plancapaciteit is een momentopname

Projecten kunnen op ieder moment gewijzigd worden. Zachte plannen worden hard, sociale huur wordt tot middenhuur of er wordt toch een woning aan het project toegevoegd. De totale plancapaciteit, alsmede de risicoscan in het komende deel, dient echt als een momentopname gezien te worden. Tijdens dit onderzoek is bijvoorbeeld als een actualisering van de plancapaciteit doorgevoerd. Projectleiders hebben plannings en programma's van enkele plannen geactualiseerd bij de inventarisatie van de risico's. De hier gepresenteerde cijfers geven met deze actualisatie een vrij accuraat beeld, maar het blijft een momentopname van een snel wijzigende situatie. Op moment van lezen, zal sommige informatie al door de tijd ingehaald zijn. Daarom dienen de gepresenteerde cijfers ook als een globale momentopname te worden beschouwd.

¹¹ Zie bijvoorbeeld het 'Programma Woningbouw' uit 2022 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3.3 Resumerend

Om de woningbouwdoelstellingen uit de Woondeal te behalen beginnen we niet op nul. Sinds 2022 zijn er al woningen aan de voorraad toegevoegd. Doordat het niet bekend is tot welk woningmarktsegment alle onttrekkingen behoren, is het ook niet uit te rekenen wat de precieze netto toevoeging per woningmarktsegment is. Van de netto toegevoegde woningen bestaat maximaal 61,1% uit betaalbare woningen, minder dan de ten doel gestelde twee derde. Ook het percentage netto toegevoegde sociale huurwoningen (29,2%) is lager dan de doelstelling (30%), als scheelt dat maar erg weinig. Kijken we naar de toevoeging in relatie tot de doelstelling, zien we een netto toevoeging van 452 woningen ([onderzoeksvraag 5](#)). Dit betekent dat na meer van de helft van de looptijd van de Woondeal 38% van de totale doelstelling gerealiseerd is. Opmerkend dat het aandeel gerealiseerde betaalbare woningen achterblijft.

Om de resterende woningbouwdoelstellingen te halen, heeft de gemeente Waalwijk een plancapaciteit tot en met 2028 van 1.996 woningen (

Tabel 3.3) en een totale plancapaciteit van 4.272 woningen ([onderzoeksvraag 6](#)). Van de woningen die nu al in aanbouw zijn, is de verwachting dat deze zeker tot en met 2026 gerealiseerd zullen worden. In totaal zijn op moment van schrijven 322 woningen in aanbouw: 105 sociale huurwoningen en 21 overige betaalbare woningen ([onderzoeksvraag 5](#)).

Van de woningen die na 2028 gerealiseerd zullen worden, is niet bekend is wel segment zij behoren. De combinatie van het ontbreken van de verwachte realisatie per jaar en het ontbrekende woningbouwprogramma vanaf 2028 maakt het lastig om de plancapaciteit te monitoren. De verschillende perioden die gebruikt worden in de Woondeal en de plancapaciteit versterken dit nog meer ([onderzoeksvraag 9](#)).

4 Risico-inventarisatie plancapaciteit en sturing

In het voorgaande hoofdstuk is de woningbouwopgave nader geduid en is globaal de plancapaciteit in kaart gebracht. In de praktijk kunnen woningbouwplannen om zeer uiteenlopende redenen vertragen of helemaal niet doorgaan. Om waar nodig te kunnen bijsturen, is het van belang om eventuele risico's in beeld te hebben. De risicoscan plancapaciteit is erop gericht om de totale plancapaciteit en de bijdrage die deze (potentieel) levert in relatie tot de woningbouwdoelstellingen in beeld te brengen, rekening houdend met mogelijke knelpunten die kunnen leiden tot vertraging. Op die manier kan inzichtelijk gemaakt worden welke risico's er verwacht worden, in hoeverre dat tot vertraging kan leiden en wat dat betekent voor de implementatie van het woningbouwbeleid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het ambtelijk overzicht van de plancapaciteit, input geleverd door gemeentelijke projectleiders voor de verschillende projecten en gesprekken met de ambtelijke organisatie, de wethouder, projectontwikkelaars die in de gemeente actief zijn en woningcorporatie Casade.

4.1 Risicoscan plancapaciteit

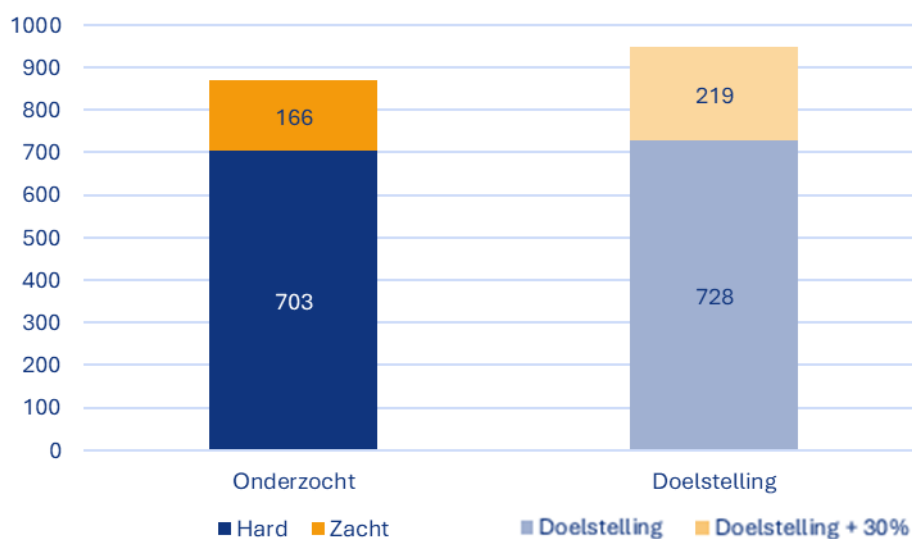
Sommige projecten lopen meer risico dan andere. Dit kan afhangen van veel project-specifieke eigenschappen en omstandigheden. Toch kan het zijn dat verschillende risico's terugkomen bij meerdere projecten. Inzicht hierin kan helpen bij het begrijpen waarom risico's van toepassing zijn, welke impact deze zouden kunnen hebben op het behalen van gestelde doelen, het identificeren van mogelijke beheersmaatregelen en het prioriteren van projecten of maatregelen op basis van de potentiële impact.

4.1.1 Selectie plannen

Een selectie van 27 projecten is meegenomen voor de risicoscan plancapaciteit; dat zijn alle woningbouwprojecten waarin er verwacht wordt dat er tot en met 2030 minimaal 10 woningen worden gerealiseerd. Het betreft hier expliciet geen zorgwoningen waarvoor een indicatie nodig is. Sommige van de meegenomen projecten zijn al in aanbouw, terwijl andere projecten nog aan het begin van de ontwikkeling staan. Uiteindelijk is de risicoscan voor 23 projecten daadwerkelijk ingevuld. Twee projecten hadden geen projectleider, waardoor er niemand was om de diverse risico's in te schatten. Van een ander project had de betreffende projectleider al 2,5 jaar niets meer van de initiatiefnemer gehoord, waardoor zij het uit de plancapaciteit verwijderd had. Twee van de onderzochte plannen zijn nog vertrouwelijk, deze plannen zijn wel in de analyse meegenomen, maar staan niet in de hieronder weergegeven figuren.

In totaal bevatten de 23 onderzochte plannen 2.700 woningen, waarvan er 869 tot en met 2026 op de planning staan, zie Tabel 4.1. Dat is 63% van de totale plancapaciteit en 86% van de plancapaciteit tot en met 2026. Voor de doelstelling uit de Woondeal geeft Figuur 4.1 de verdeling tussen harde en zachte plannen aan van de onderzochte plannen, aangevuld door de overgebleven doelstelling met toevoeging van 30% over-programmering om op 130% uit te komen.

Figuur 4.1: Onderzochte plancapaciteit in relatie tot de doelstelling t/m 2026.



4.1.2 Aanpak risico-inventarisatie

De 23 projecten die nader geanalyseerd worden op risico's en knelpunten zijn binnen de gemeente Waalwijk verdeeld over zeven gemeentelijke projectleiders. De projectleiders zijn het eerste aanspreekpunt voor de externe initiatiefnemer en binnen de gemeente het best op de hoogte van de voortgang van het project. Zij zijn binnen de gemeente de aangewezen persoon om risico's in te schatten.

Iedere contactpersoon heeft een Exceldocument toegestuurd gekregen met de vraag basisgegevens over door hun geleide projecten te controleren. Deze gegevens waren afkomstig uit de interne monitor van de gemeente en betroffen het aantal woningen, de jaren waarin oplevering van de woningen gepland staat, de planstatus en aanvullende kenmerken als grondeigendom, afspraken met marktpartijen en corporaties en het type opdrachtgever voor de woningbouw.

In aanvulling op het controleren en waar nodig aanvullen van de projectgegevens is de projectleiders gevraagd om voor ieder van zijn of haar projecten voor een twintigtal mogelijke knelpunten aan te geven in hoeverre deze een risico op vertraging van het project vormen. Projectleiders konden daarbij onderscheid maken tussen: 1) geen risico op vertraging, 2) een kleine kans op een kleine vertraging, 3) een kleine kans op een grote vertraging, 4) een grote kans op een kleine vertraging, en 5) een grote kans op een grote vertraging.

Op basis van deze inventarisatie van ingeschatte risico's op vertraging door projectleiders is een rangorde van de risico's gemaakt door het aantal woningen waar een risico betrekking op heeft te vermenigvuldigen met een weegfactor (zie Tabel 4.1). Dit biedt geen antwoord op een verwachte vertraging in maanden of jaren of het aantal woningen dat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een knelpunt met een groot risico kan ook ineens weggenomen worden en een klein knelpunt kan toch lange tijd doorslepen. De inschattingen geven vooral inzicht in welke knelpunten als het grootste risico worden beschouwd door de gemeentelijke projectleiders en in hoeverre deze knelpunten een risico vormen ten aanzien van het behalen van de woningbouwdoelstellingen. Op basis van deze inschattingen kunnen projecten geïdentificeerd worden met grote knelpunten en knelpunten die betrekking hebben op grote delen van de plancapaciteit.

Bij de ordening van de projecten van veel naar weinig risico, is geen gebruik gemaakt van de weegfactoren. Bij deze ordening is het aantal woningen dat een plan bevat niet meegerekend en is dus enkel gekeken naar de risico-inschatting.

Tabel 4.1 Weegfactoren risico-inschatting

Risico-inschatting	Weegfactor
5. Grote kans op een grote vertraging	0,5
4. Grote kans op een kleine vertraging	0,3
3. Kleine kans op een grote vertraging	0,2
2. Kleine kans op een kleine vertraging	0,1
1. Geen risico op vertraging	0,0

4.1.3 De risico's gerangschikt

Op basis van de risico-inschatting van 21 veelvoorkomende knelpunten (zie Bijlage C voor de lijst inclusief korte beschrijving) komt naar voren dat 'bezwaar omwonenden' als grootste potentiële vertragende factor wordt gezien (Tabel 4.2 en Tabel 4.3).¹² De vraag is gericht op het inschatten van het risico op vertraging ten opzichte van de geldende planning, maar knelpunten kunnen ook tot afstel van plannen leiden. De rangorde is bepaald door het aantal woningen van projecten te vermenigvuldigen met de weegfactor (zie Tabel 4.1) en dit voor alle projecten bij elkaar op te tellen. Een score 5 (grote kans op een grote vertraging) voor een groot project als Landgoed Driessen II telt dan zwaarder als een score 5 voor een kleiner project als de Theresiakerk. De ranking weerspiegelt daarmee de ingeschatte impact die een risico kan hebben op het totaal van woningbouwplannen in de gemeente Waalwijk.

Tabel 4.2 Top tien risico's knelpunten in Waalwijk (oktober, 2024).

Risico's/ knelpunten	Ranking risico's	Aantal woningen met mogelijk vertraging	Aantal woningen met grote kans grote vertraging
Bezwaar omwonenden	1	1159 (50%)	258 (11%)
Financiële haalbaarheid	2	1596 (69%)	52 (2%)
Afhankelijkheid particulier initiatief	3	1652 (72%)	52 (2%)
Samenwerking gemeente en bouwende partij(en)	4	1484 (6%)	0 (0%)
Aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen	5	1321 (57%)	450 (19%)
Stikstof	5	1175 (51%)	450 (19%)
Bodemverontreiniging	7	1145 (50%)	0 (0%)
Onderzoek en maatregelen flora en fauna	7	478 (21%)	69 (3%)
Parkeernorm	9	789 (34%)	0 (0%)
Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	9	650 (28%)	0 (0%)
Gebrek aan marktdruk	9	461 (20%)	0 (0%)

Bezwaar vormt een risico voor 50% van de plancapaciteit. Voor 258 woningen (11%), onderdeel van onder andere de projecten Slachthuisterrein en Mr. Van Coothstraat 6-8 wandelpark, geldt dat verwacht wordt dat dit knelpunt een grote kans op grote vertraging geeft.

¹² Deze lijst met 21 knelpunten komt voort uit de monitoring van plancapaciteit die RIGO al vele jaren uitvoert voor bijvoorbeeld de provincie Noord-Holland en als onderdeel van de risicoscan plancapaciteit zoals toegepast voor verschillende gemeentelijke rekenkamers. De lijst is door de jaren op basis van praktijkervaring gevormd en aangepast op basis van feedback van projectleiders en beleidsadviseurs.

Grootste risicopunt daarna is ‘financiële haalbaarheid’ met een kans op vertraging bij 69% van de woningen. De top drie wordt afgesloten door ‘Afhankelijkheid particulier initiatief’ met een kans op vertraging voor 72% van de woningen.

Tabel 4.3: Matrix risicoscan met risico-inschatting per project en rangorde van knelpunten met grootste impact en projecten met meeste knelpunten.

	Landgoed Driessen II (planning t/m 2030)	Oranjehoek Herstructurering	Torenstraat 6	Herontwikkeling De Els (planning t/m 2030)	Slachthuissterrein (St. Antoniusstraat 1)	Villa C Muzenkamer	Gedempte Haven	Molenhoek Herstr. Molenstraat (Casade)	Bibliotheek De Nieuwe Hoven	Sint Clemenskerk Loeffstraat 50	Mr. Van Coothstraat 6-8 wandelpark	Villa B	Grotestraat 239 - 243; Het Lederhuis	Veerstraat 1 (Voormalige horeca)	Driesser Velden midden	ETZ Waalwijk, kasteellaan 2/wijk Florissant	Borksesticht Baardwijksestraat 80tm98, 89tm123 (Casade)	Waspijk Boven, H.Theresiakerk	Akkerlanen	Besoyen Kasteellaan/burgemeester Verwielstraat (Casade)	Stationsstraat 46-50 (voorm. Kruidvat; Karakter)
Bruto aantal woningen	450	44	69	225	123	42	171	71	59	37	28	122	19	12	162	250	60	21	185	75	15
Netto aantal woningen	450	44	69	225	123	42	171	23	59	37	28	122	19	12	162	250	30	21	185	75	15
Ranking projecten	1	2	3	4	5	5	7	8	9	9	9	9	13	13	13	16	17	17	17	20	21
Risico's/knelpunten gerangschikt																					
1	Bezwaar omwonenden	3	2	4	3	5	2	1	1	3	5	5	1	1	2	1	1	1	1	1	1
2	Financiële haalbaarheid	2	2	1	3	3	4	3	3	1	2	1	2	2	1	2	1	2	1	1	1
3	Afhankelijkheid particulier initiatief	2	2	2	3	2	1	3	1	1	2	4	1	1	1	2	1	1	2	1	1
4	Samenwerking gemeente en bouwende partij(en)	3	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1
5	Aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen	5	2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1
5	Stikstof	5	2	1	3	1	3	1	2	3	1	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1
7	Bodemverontreiniging	2	2	1	1	1	2	2	2	1	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1
7	Flora en fauna	1	2	5	1	2	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
9	Parkeernorm	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	4	1	1	1
9	Gebrek marktdruk	1	2	4	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1
12	Politiek draagvlak	1	2	1	3	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	Afhandelen uitplaatsing / planschade	2	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
14	Waterbeheer	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	Ladder voor duurzame verstedelijking	3	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	Andere plannen of regelgeving	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	Tekort aan ambtelijke capaciteit	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
19	Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	PFAS	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	Regionale- / intergemeentelijke samenwerking	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

4.2 Top vijf grootste risico's en risicobeheersing

In 4.1 zijn de uitkomsten van de risico-inventarisatie gepresenteerd. In 4.2 beschrijven we nader wat deze knelpunten in de context van woningbouwprojecten in de gemeente Waalwijk inhouden en hoe de gemeente hiermee omgaat, gebruik makend van de focusgroep en de interviews met de wethouder, projectontwikkelaars en woningcorporatie.

4.2.1 Bezwaar omwonenden

Bezwaar door omwonenden wordt voor verschillende projecten als een aanzienlijk risico op vertraging gezien. De projectleiders gaven aan dat geregeld sprake is van NIMBY-sentimenten (*not in my backyard*, red.), waarbij bewoners een ontwikkeling niet in de directe woonomgeving willen. Ondanks het grote woningtekort is de stem van de woningzoekende toch vaak minder relevant voor omwonenden en mede daardoor minder goed hoorbaar in een planvormingsproces.

Initiatiefnemers kunnen de buurt meenemen in het proces met een uitgebreide participatieronde, maar de kans bestaat altijd dat er tóch iemand bezwaar maakt. Participatie is volgens de ambtenaren geen wondermiddel. Zeker als omwonenden meer 'principiële' zijn, biedt een goede participatieronde geen verzachting. Weerstand bij omwonenden ontstaat vaak bij inbreidingsgebieden. De projectleiders geven aan dat parkeren door de omwonenden vaak als bezwaarpunt wordt aangegeven; zij ervaren momenteel al een parkeerprobleem en zijn bang dat dit in de toekomst verergert, of wensen zelfs dat het nieuwe project de bestaande problemen (deels) oplost.

Desalniettemin wordt het belang van een goede omgevingsdialoog benadrukt. De omgevingsdialoog is sinds een jaar verplicht voor de initiatiefnemer en de gemeente adviseert hen hierin. Soms wordt een plan naar aanleiding van deze gesprekken toch aangepast, zoals op de Veerstraat is gebeurd. Na gesprekken met omwonenden is daar de gevel meer 'ingesprongen', waardoor omwonenden het ontwerp minder log vonden aanvoelen. De raad vindt een goede omgevingsdialoog ook belangrijk, daarom wordt er gewekt aan een handreiking voor initiatiefnemers met informatie over hoe initiatiefnemers deze dialogen het beste kunnen inrichten. De dialogen zijn vooral van waarde voor mensen die niet erge principiële bezwaren hebben. Het is vooral belangrijk om bewoners goed in te lichten en mee te nemen in het ontwerp. Ook voor de gemeente ligt bij de informatievoorziening een taak.

Het knelpunt is erg lastig in te schatten. Het is vaak vooraf niet duidelijk of omwonenden toch naar de rechter stappen. Waar je in het verleden eerst een zienswijze moest indienen om kenbaar te maken dat je bezwaren tegen een plan hebt, hoeft dat inmiddels niet meer. Bewoners kunnen dus procederen, zonder vooraf hun bezwaren kenbaar gemaakt te hebben. Zoals één projectleider zei: "Er hoeft maar één iemand naar de Raad van State te gaan en je bent 1,5 jaar verder". Zo was er bij de Gedempte Haven ook sprake van een groot risico op vertraging. Inmiddels is het plan onherroepelijk vastgesteld, zonder dat er bezwaar is ingediend, en is er dus geen sprake meer van dit risico.

4.2.2 Financiële haalbaarheid

Projectleiders en projectontwikkelaars geven aan dat door een stapeling van ambities de financiële haalbaarheid onder druk staat. Vanuit het rijk en de gemeente zijn er namelijk veel kaders en doelstellingen waar ontwikkelaars zich aan moeten houden; van waterberging tot het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, en van 30% sociale huurwoningen tot het realiseren van voldoende openbaar groen. Dit alles maakt het lastiger om woningen te realiseren. Plannen duren ook langer doordat je opnieuw moet rekenen en tekenen.

De projectontwikkelaars noemen specifiek als lastig onderdeel voor de financiële haalbaarheid de eis voor 30% sociale huurwoningen in ieder project. De ontwikkelaars verliezen geld bij het ontwikkelen van deze woningen, wat niet altijd lukt om binnen het plan te compenseren met de andere woningsegmenten. Het uitgangspunt vanuit de gemeente is dat sociale huurwoningen door de woningcorporatie geëxploiteerd worden. Ontwikkelaars en woningcorporatie Casade komen niet altijd tot overeenstemming over het uitnemen van woningen uit een grotere ontwikkeling. Woningcorporaties Casade loopt tegen de grenzen van haar investeringsvermogen op. Casade is daarom kritisch op welke investeringen zij doen, bijvoorbeeld ten aanzien van de kwaliteit en grootte van woningen en het rendement.

De verschillende kaders worden vaak allemaal zeer belangrijk gevonden binnen de gemeente. Hierdoor moet ieder project op ieder onderdeel een goede bijdrage leveren. Indien voor een project van de gestelde kaders afgeweken dient te worden, omdat het binnen het project (financieel) niet mogelijk om aan alle kaders te voldoen, moet daar in de raad over besloten worden. Projectleiders geven aan dat het belangrijk is om in een vroeg stadium alle verschillende disciplines binnen de gemeente te betrekken. Op dat moment kunnen hun ideeën namelijk nog in het plan worden aangepast, maar kan ook het gesprek beter gevoerd worden. Projectleiders geven aan dat een goede projectopdracht bij de start van een project van belang is. Daarin staat wie betrokken zijn, wat specifieke doelen zijn en hoe een afweging gemaakt wordt. De prioritering kan daarmee duidelijker worden, wat de voortgang van een project kan bespoedigen.

Bij meerdere projecten zijn ook subsidies binnengehaald, die de financiële haalbaarheid vergroten. Zo heeft de Woningbouwimpuls geholpen bij de businesscase van De Els. Deze subsidie schrijft wel maximale termijnen voor waarbinnen de eerste en de laatste woningen in aanbouw genomen moeten worden. Dat brengt ook risico's met zich mee.

4.2.3 Afhankelijkheid particulier initiatief en samenwerking gemeente en bouwende partij(en)

Bij veel projecten is de gemeente afhankelijk van particulier initiatief en bepaalt zij dus niet het tempo waarop woningen gerealiseerd worden. Dit maakt het voor de betrokken ambtenaren bij sommige projecten ook lastig om in te schatten wanneer (en of) de woningen gerealiseerd worden.

Waar mogelijk worden afspraken over ontwikkeltermijnen opgenomen in de anterieure overeenkomst, maar deze overeenkomsten lossen niet alles op. Soms kan het voor een ontwikkelaar door strategische belangen beter zijn om de woningen nog niet te realiseren, het is dan lastig voor de gemeente om toch de vaart erin te houden.

De doorlooptijd van projecten kan verkort worden als op voorhand duidelijk is wat er van de ontwikkelaars verwacht wordt en dat er binnen de gemeente een uniformiteit geldt. In de focusgroep kwam naar voren dat projectontwikkelaars die in het verleden al veel woningbouwprojecten hebben uitgevoerd vaak weten wat er van hen verwacht wordt, maar dat dit bij andere partijen, zoals particulieren die eenmalig woningen willen ontwikkelen, niet altijd het geval is. Als goed duidelijk is wat wanneer van de bouwende partij verwacht wordt, er een duidelijke procesbeschrijving is, kan hier door de ontwikkelaar ook eerder op geanticipeerd worden. Nu wordt de informatie gegeven tijdens de intaketafel, maar dat is veel informatie in één gesprek. Een gemeentelijk handboek voor ontwikkelaars met een procesbeschrijving aangaande wat zij kunnen verwachten is in concept, al is dit niet bij alle betrokkenen bekend. Projectleiders verwachten dat dat een bijdrage kan leveren aan de voortgang van met name kleinere ontwikkelingen van niet-professionele partijen.

Overigens gaven alle bouwende partijen, zowel de commerciële als de corporatie, aan de samenwerking met de gemeente over het algemeen als prettig te ervaren. Wel gaven de commerciële ontwikkelaars in het gesprek aan dat de doorlooptijd van projecten ook sterk afhankelijk is van de betreffende projectleider, zelf als rekening gehouden wordt met andere variabelen. Een betrokken en ervaren projectleider – in staat afwegingen te maken, knopen door te hakken en draagvlak binnen de gemeente te organiseren – en vergaderingen met de verschillende betrokkenen van binnen en buiten de gemeentelijke organisatie op locatie, werden genoemd als belangrijke onderdelen voor een voortvarend proces.

4.2.4 Stikstof

Waalwijk ligt tussen twee Natura 2000-gebieden in, wat maakt dat stikstof een wezenlijk risico is voor vertraging. De risico's omtrent stikstof zijn alleen lastig in te schatten. De regels zijn aan verandering onderhevig (de meetmethode wordt geregeld herzien) en het is dus afwachten of projecten die momenteel aan de stikstof regels voldoen, ook in de toekomst binnen de normen vallen. Ook de bouwende partijen zien stikstof als een groot risico voor vertraging. Zo is een project van Casade met een jaar vertraagd. Casade ontwikkelde een project tegelijk met een commerciële partij. Hoewel beide projecten ruimtelijk met elkaar samenhangen, is er voor gekozen om ze niet gelijktijdig in procedure te brengen. Op die manier kon voldaan worden aan de geldende stikstofeisen.

Voor het merendeel van de projecten waarbij het risico van 'stikstof' laag is ingeschat, was dit in een eerder stadium wel een groot risico. Voor de gemeente ligt hier qua risicobeheersing hoogstens een taak voor het verlenen van informatie, daar beleid omtrent stikstof door de Rijksoverheid wordt vastgesteld. De wethouder geeft verder als mogelijke beheersmaatregel om een project op te delen in verschillende deelprojecten. Of dat mogelijk is hangt af van het project en de mate waarin risico's afnemen kan verschillen tussen de verschillende deelprojecten.

4.2.5 Aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen

Ook in Waalwijk is sprake van netcongestie en kampt netbeheerder Enexis met grote capaciteitsproblemen. Zo bedraagt de aanvraagtijd voor huisaansluitingen momenteel meer dan 60 weken. Projectleiders geven aan dat door projecten tijdig aan te geven, zij proberen te voorkomen dat er vertraging ontstaat. Hoewel een aansluiting lang op zich laat wachten, zijn er geen tekenen (nog) dat woningen helemaal niet aangesloten kunnen worden. Ook waren er nog geen voorbeelden dat het wachten op een aansluiting bij een project tot vertraging heeft geleid.

Bij herstructurering en transformatie projecten ligt er vaak al een aansluiting, en is er dus een kleiner risico op vertraging.

4.3 Overige risico's en knelpunten

4.3.1 Investeringscapaciteit Casade

Naast de reeds genoemde risico's en knelpunten is er nog de uitdaging dat volgens de Woondeal 30% van de te bouwen woningen sociale huurwoningen moeten zijn, bij voorkeur door een lokale woningcorporatie geëxploiteerd. In Waalwijk is Casade de enige 'brede' woningcorporatie en zij geeft aan niet de mogelijkheden te hebben deze 30% te kunnen realiseren/aankopen en exploiteren. Het is dan ook onduidelijk hoe deze doelstelling op de middellange termijn structureel gehaald kan worden. Dit roept vragen op over de haalbaarheid van de doelstellingen en welke alternatieven er dan mogelijk nodig zijn.

Bij grotere projecten neemt de ontwikkelaar doorgaans contact op met Casade om te onderzoeken of zij een gedeelte van de woningen af kan nemen. Dit is soms mogelijk en soms ook niet. Bij kleine projecten is het voor Casade niet interessant om slechts enkele woningen af te nemen, dat zorgt voor versnipperd bezit en relatief hoge beheerkosten. Ook wordt de corporatie in sommige gevallen pas in een laat stadium aangehaakt bij de planvorming. Het plan dat dan vaak al gevormd is, past dan niet altijd bij de kwaliteitseisen die Casade aan haar woningen stelt en/of is het te duur. Hiervoor stelt ze nu een richtlijn op, om het voor projectontwikkelaars vooraf helder te maken aan welke eisen een Casade-woning moet voldoen.

De laatste reden voor Casade om niet te participeren in een project is de prangende kwestie van de beperkte investeringscapaciteit. Casade heeft kenbaar gemaakt dat het haar niet gaat lukken om op langere termijn 30% van de te realiseren woningen in Waalwijk voor haar rekening te nemen. Casade heeft de afgelopen jaren vooral ingezet aan het verduurzamen van bestaande huurwoningen. Daar is ook de komende jaren geld voor nodig. Inmiddels is er een grote nieuwbouwpoging bijgekomen. De opgave vraagt op termijn om een grotere investering dan Casade aan kan. Regelgeving die ervoor moet zorgen dat woningcorporaties financieel gezond blijven beperken hoeveel geld een woningcorporatie kan lenen. De investeringsmogelijkheden laten enkele projecten nog toe, met een paar honderd woningen. Dit kan de realisatie van sociale huurwoningen in de weg staan en de voortgang van grotere projecten verstoren. Casade is door de financiële situatie extra kritisch op voorstellen, qua woningen en prijs. Zeker bij projecten waar de ontwikkelaar de grond voor een relatief hoge prijs gekocht heeft, komen de ontwikkelaar en Casade niet tot een overeenkomst. Voor projecten waar de corporatie grond van de gemeente koopt, geldt een sociale grondprijs.

Hoewel de corporatie aangaf dat de samenwerking met de gemeente uitstekend is, werd wel gesteld dat de leges van de gemeente aanzienlijk zijn. Bij de ontwikkeling van een klein project is de afdracht al snel €8.000 per woning, waar de maximale huurprijs €879,66 is.

Indien bij een project Casade, Habion en Woonzorg aangeven niet te willen deelnemen, wordt er eerst gekeken naar andere corporaties die in de regio actief zijn. De verschillende betrokkenen verwachten niet dat andere regiogemeenten dergelijke investeringen in Waalwijk zullen doen; het is voor een corporatie vaak niet interessant om voor een beperkt aantal woningen zich nieuw in een gemeente te vestigen en ook die woningcorporaties staan voor grote opgaven in hun eigen werkingsgebied. Als ook geen andere corporatie geïnteresseerd is, wordt er gekeken of een commerciële partij de sociale huur wil exploiteren. Hierbij wordt wel het instandhoudingstermijn van 25 jaar geëist door de gemeente, in lijn met het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. In specifieke gevallen kan vervolgens gekeken worden of betreffende woningen geen sociale huurwoningen, maar sociale of betaalbare koopwoningen kunnen worden.

De gemeente is bezig met het ontwikkelen van een vereveningsfonds. Bij een vereveningsfonds betalen ontwikkelaars een afdracht als projecten geen of te weinig sociale huurwoningen bevatten. Het idee is dat dit geld gebruikt kan worden om de kosten voor projecten waar wel voldoende of extra sociale huur wordt toegevoegd financieel te ondersteunen.

4.3.2 Politiek draagvlak

Politiek draagvlak wordt als een relatief klein risico/knelpunt gezien. Projectleiders geven aan dat weinig plannen door een gebrek aan politiek draagvlak niet doorgaan. Al speelt ook hier dat omwonenden een luider stem hebben dan woningzoekenden. Skeave Huse is hier wel een voorbeeld van. De 6 flexwoningen zijn als gevolg van protest van inwoners niet gerealiseerd, terwijl deze inwoners niet direct bij het plan wonen.

4.3.3 Tekort ambtelijke capaciteit

Tekort aan ambtelijke capaciteit wordt in de gemeente laag ingeschat (risico 17 van de 21). Op dit moment in de ambtelijke capaciteit voldoende om de doelstelling te halen, maar de ambtelijke capaciteit is niet oneindig. Ieder project dat ingediend wordt, wordt ook beoordeeld of de gemeente genoeg capaciteit heeft. Zo wordt bij sommige kleine projecten die in de beginfase zijn, nog geen projectleider toegewezen als de plannen nog niet concreet genoeg zijn. Kleine en grote projecten kosten bijna evenveel capaciteit, terwijl het resultaat wel verschilt. De gemeente moet daarom prioriteren bij de woningbouwplannen. Wel komt duidelijk naar voren dat deze prioritering niet heel hard is; ook kleine projecten kunnen altijd worden ingediend en ook daar wordt capaciteit voor vrijgemaakt, mits het plan concreet genoeg is. Waar bij grote plannen meteen aan de voorkant de verschillende beleidsvelden betrokken worden, is dit bij kleine(re) projecten niet altijd mogelijk. De wethouder geeft aan dat er een lange wachtlIJst was ontstaan voor kleine woningbouwplannen en dat er extra capaciteit is ingezet om deze wachtlIJst te weg te werken. De ambtelijke organisatie onderstreept het belang van het in behandeling nemen van deze kleine projecten en initiatieven om het draagvlak binnen de gemeente te bevorderen.

De grote uitdaging voor de gemeente Waalwijk is dan ook niet het vergroten van de totale plancapaciteit, maar het vergroten van de harde plancapaciteit. Beperkingen ten aanzien van de ambtelijke capaciteit speelt mogelijk meer een rol aan de beleidsvormende kant. Het huidige lokale (woon)beleid van de gemeente is nog niet volledig geactualiseerd aan de huidige eisen en doelstellingen.

4.3.4 Realisme bij versnelling

De wethouder gaat uit van een woningbouwversnelling; ieder jaar worden er méér woningen bijgebouwd dan het vorige jaar. Om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen wordt de **regionale versnellingstafel** uitgebouwd. Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincie, gemeenten, het Rijk, marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties.

Het is afwachten of deze versnelling van woningbouw ook realistisch is. De wethouder ziet met name kansen bij Landgoed Driessen II.

4.4 Rol van de raad

4.4.1 Woningbouwdoelen en beleidskaders

Om de controlerende rol te vervullen is inzicht nodig in enerzijds de beleidsdoelen en anderzijds de voortgang ten opzichte van de doelen. Die informatie en nadere duiding daarvan kan aanleiding geven voor de raad om kaders bij te stellen of voor college om op tactisch niveau aanpassingen te doen.

Raadsleden onderschrijven het belang van de woningbouwopgave en benoemen verschillende facetten. De raadsleden benadrukken dat woningbouw in de gemeente Waalwijk vooral gericht is op het bouwen van meer woningen, om zo meer kansen te kunnen bieden aan verschillende doelgroepen. Doelgroepen zijn met name starters en ouderen. Het doel is dat iedereen betaalbaar kan wonen, daarvoor is een goed differentiatie van woningen van belang. Raadsleden benoemen de 30-40-30 verhouding voor de nieuwbouw in de gemeente. Raadsleden geven in het groepsgesprek verder aan dat er plannen genoeg zijn, maar dat het vaak een lange weg is van een plan op papier naar opgeleverde woningen.

Raadsleden vragen zich af in hoeverre de woningbouw in de gemeente voldoende aansluit bij de (toekomstige) demografische samenstelling. De raad heeft gevraagd hier onderzoek naar te laten uitvoeren. Dat wordt momenteel gedaan.

Woondeals worden op regionaal niveau gesloten. Raadsleden geven aan weinig zicht te hebben op die processen, ondanks dat blijkt dat ze diverse malen geïnformeerd zijn door middel van raadsinformatie- en bestuurdersbrieven.¹³

Raadsleden geven bijvoorbeeld aan input te willen geven over voor welke doelgroepen de gemeente wil bouwen of het op de agenda zetten van het belang van huisvesting voor bepaalde kwetsbare groepen. Er wordt aangegeven dat de positie van Waalwijk in het regionale samenwerkingsverband (SRBT) klein is en dat de invloed daarmee ook beperkt is. Dat beperkt ook de mogelijkheden voor de raad om invloed uit te oefenen. Dit beeld lijkt door de wethouder, afdeling wonen en de provincie niet onderstreept te worden. Een medewerker van de gemeente Waalwijk heeft een actieve rol gespeeld bij de totstandkoming van de regionale afspraken.

De raad is betrokken bij het opstellen van de meeste recente gemeentelijke **Woonvisie**. Daarvoor is een proces ontworpen. De raad kan op enkele momenten betrokken worden en kan dan bijvoorbeeld accenten leggen. De **Omgevingsvisie** wordt nog ontwikkeld. Raadsleden erkennen dat dat een belangrijk ruimtelijk kader kan zijn om richting mee te geven aan woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente. Er wordt aangegeven dat de gemeente Waalwijk misschien te laat is begonnen met het opstellen van de Omgevingsvisie en dat de visie nu gemist wordt, ook als stip op de horizon en een gedeeld beeld van waar je als gemeente naartoe werkt. De raad is in diverse sessies en een informatieavond (21 november 2024) over de ontwikkelrichtingen en koers reeds betrokken bij de Omgevingsvisie.¹⁴

4.4.2 Woningbouwprojecten

Raadsleden geven aan rond projecten soms te ervaren dat zij enkel “bij het kruisje mogen tekenen”. Het gaat dan vooral om (voorheen) bestemmingsplannen die voorgelegd worden. Wanneer de raad in een eerder stadium bij een woningbouwplan betrokken is, wordt soms ervaren dat input van de raad weinig effect sorteert. Het wordt door raadsleden als frustrerend ervaren als er bij projecten die besproken worden geen ruimte is om bij te sturen; wanneer “je als gemeente alle mogelijkheden hebt weggegeven” of er financieel binnen een project geen ruimte is om te bewegen.

Bij Landgoed Driessen ervaart de raad dat zij meer betrokken worden en wel vorm kunnen geven aan de uitgangspunten van het plan. Bij ETZ zijn raadsleden door de ontwikkelaar rondgeleid op locatie. Het op deze wijze informeren van de raad, waardoor zij in een vroeg stadium zicht krijgt op een woningbouwplan, wordt gewaardeerd.

De verschillende projecten die bij de raad langskomen hebben niet geleid tot herziening van kaders. Wel heeft een project ertoe geleid dat er een onderzoek is laten uitvoeren naar de gehanteerde parkeernormen.

¹³ O.a. de raadsinformatie- en bestuurdersbrieven [041-21](#), [046-22](#) en [021-23](#) en een [informatiesessie](#) over de verstedelijkingsopgave.

¹⁴ Zie: <https://waalwijk.notubiz.nl/document/14773365/1#search=%22omgevingsvisie%22>.

4.4.3 Informatievoorziening aan de raad

De informatievoorziening buiten de P&C-cyclus wordt als minimaal ervaren door raadsleden. De informatie wordt door de raad als summier beoordeeld. Er wordt gesteld dat er weinig gesprek over plaatsvindt. Zij hebben ook de indruk dat er meer gebeurt qua woningbouw, maar dat zij slecht beperkt op de hoogte gehouden worden. Bijvoorbeeld wordt aangegeven dat zij alleen iets horen als er niet gebouwd wordt, maar niet als er wel gebouwd wordt of woningen worden opgeleverd. De raadsleden stellen graag te zien dat het college pro-actiever informatie verschaft en dat daarmee meer vertrouwen opgebouwd kan worden. Samen Waalwijk heeft in schriftelijke vragen in juni 2023 expliciet aangegeven dat de wijze van informeren bij het project Oude Toren niet voldoet aan de informatieplicht van het college.¹⁵

Fracties stellen geregeld vragen te hebben gesteld, bijvoorbeeld naar aanleiding van een krantenartikel over de voortgang van woningbouwplannen. Ook rond raadsstukken over bijvoorbeeld Opkoopbescherming en de Woonzorgvisie vragen raadsleden aanvullende informatie op. In het Raadsinformatiesysteem is nochtans enkel terug te vinden dat er in de jaren 2022 – heden vijf vragen gesteld zijn die betrekking hebben op woonbeleid, woningbouw en specifieke projecten (bovengenoemde vragen over Oude Toren meegenomen). De vragen gaan over een uitspraak van de Raad van State,¹⁶ de samenwerking met Casade,¹⁷ huisvesting van arbeidsmigranten¹⁸ en voortgang van de woningbouw.¹⁹ Waarbij de laatste vraag (uit 2022) actief vraagt naar het realisme van de woningbouwplannen.

Raadsinformatiebrieven worden verstuurd over (voor)ontwerpbestemmingsplan,²⁰ bestemmingsplan (inmiddels BOPA of Omgevingsplan), uitspraken van de Raad van State bij (woningbouw)projecten, prestatieafspraken,²¹ risico's omtrent stikstof,²² maar ook over bijvoorbeeld het participatieproces rond de Muzekamer.²³

Er heeft geen algemeen woningbouwdebat plaatsgevonden. Debatten vinden voorsnog enkel plaats naar aanleiding van een beleidsstuk op project. De wethouder erkent dat er geen periodieke informatievoorziening naar de raad plaatsvindt. De laatste nieuwsbrief wonen stamt uit juli 2024.²⁴ De wethouder geeft aan dat er op verzoek van de raad een adviesbureau gezocht zal worden dat zal onderzoeken naar hoe dit verbeterd kan worden. De wethouder zegt hier graag, op basis van het advies, invulling aan te willen geven zodat college en raad een diepgaander gesprek over woningbouw kunnen voeren.

¹⁵ Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/12928120/2/SW+schr+vr+Ontwikkelingen+Oude+Toren?connection_type=17&connection_id=9529228

¹⁶ Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/12672237/2/SGP+schr+vr+BP+WW+Sint+Clemenskerk?connection_type=17&connection_id=9307849

¹⁷ Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/13016349/2/SGP+schr+vr+Casade+Dakenstroom?connection_type=17&connection_id=9628223

¹⁸ Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/13699421/1/SGP+schr+vr+Loeffstraat?connection_type=17&connection_id=10186657

¹⁹ Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/12007168/2/SGP+schr+vr+Woningbouw+in+Waalwijk?connection_type=17&connection_id=8770816

²⁰ Zie bijvoorbeeld: https://waalwijk.notubiz.nl/document/12300230/2?connection_type=15&connection_id=58602.

²¹ Zie: <https://waalwijk.notubiz.nl/document/13622140/1#search=%22prestatieafspraken%22>.

²² Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/12474353/1?connection_type=15&connection_id=59022.

²³ Zie: https://waalwijk.notubiz.nl/document/13949661/2?connection_type=15&connection_id=62312.

²⁴ Zie: <https://waalwijk.docufillerportal.com/api/email/web/99f37d7e-b6e0-472f-8595-5fdc89426253>

4.5 Resumerend

De grootste risico's die tot vertraging van de woningbouwrealisatie leiden zijn: 1) bezwaar omwonenden, 2) financiële haalbaarheid, 3) afhankelijkheid particulier initiatief, 4) samenwerking gemeente en bouwende partij(en), 5) aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen ontbrekende infrastructuur, en op dezelfde plaats: 5) stikstof ([onderzoeksvraag 7](#)). Er vindt geen centrale monitoring van de risico's plaats, de verschillende projectleiders schatten ieder zelf de risico's in ([onderzoeksvraag 9](#)) en passen elf beheersmaatregelen toe ([onderzoeksvraag 8](#)). Voor de realisatie van sociale huurwoningen is de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporatie Casade een groot knelpunt.

De gemeenteraad heeft een kaderstellende en controlerende functie, ook bij het woningbouwbeleid. De raad geeft echter aan dat zij grip op de woningbouw mist en zelf weinig invloed heeft op de inzet vanuit de gemeente ([onderzoeksvraag 11](#)). Om ervoor te zorgen dat de raad haar rol kan vervullen, is het essentieel dat de raad goed en tijdig geïnformeerd wordt. Dit wordt niet zo ervaren door de raadsleden, de informatievoorziening buiten de P&C-cyclus voorziening wordt als summier ervaren ([onderzoeksvraag 10](#)). De raadsleden stellen dan ook aan dat zij graag pro-actiever door het college geïnformeerd willen worden, zodat daarmee ook het vertrouwen verder opbouwt. In de bestuurlijke rapportage doen we aanbevelingen aan de raad, zodat zij haar rol beter kan vervullen ([onderzoeksvraag 12](#)).

Bijlage A – Normenkader

Een beschrijvend normenkader is opgesteld voorafgaand aan het onderzoek, waarbij per deelvraag is vastgesteld welke elementen beschouwd worden in het onderzoek en worden meegenomen bij het formuleren van conclusies.

1. Welke lokale doelstellingen met betrekking tot huisvesting en woningbouw zijn vastgesteld voor de gemeente Waalwijk?

- Voor het woonbeleid zijn heldere beleidsdoelen vastgelegd die onderbouwd zijn vanuit een duidelijk beeld over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen voor de in het beleid onderscheiden doelgroepen.
- Het proces om het beleid vorm te geven is duidelijk: de beleidsstukken stellen duidelijke kaders.

2. Hoe verhouden de gemeentelijke doelstellingen zich tot de regionale opgave en afspraken?

Beschrijving regionale opgaven en afspraken.

- De regionale opgave sluit aan bij het lokale beeld over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen voor de in het beleid onderscheiden doelgroepen.
- De regionale afspraken sluiten aan bij de lokale doelstellingen met betrekking tot huisvesting en woningbouw.

3. Welke instrumenten, die van invloed zijn op de woningbouw, worden in Waalwijk gebruikt?

Beschrijving toegepaste instrumenten.

- De gemeente benoemt expliciet de instrumenten die ingezet worden alsmede de daarvan verwachte effecten.
- De inzet van deze instrumenten passend en voldoende zijn om de gestelde doelen te bereiken.

4. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt en welke afspraken liggen hieraan ten grondslag?

Beschrijving afspraken.

- In het proces van beleidsvorming en -formulering worden de belangrijkste samenwerkingspartners (o.a. woningcorporatie, ontwikkelaars) actief betrokken.
- De gemeente geeft expliciet aan wat van de verschillende partijen wordt verwacht om de doelen te bereiken en benoemt daarbij ook haar eigen rol- en middeleninzet en de daarvan te verwachten resultaten.

5. Wat is de plancapaciteit van de gemeente en in hoeverre voorziet deze in de realisatie van de woningbouwdoelstellingen?

- Het woonbeleid is vertaald naar een concrete woonprogrammering in de tijd voor de verschillende doelgroepen, rekening houdend met de door rijk en provincie gestelde kaders.
- Er is sprake van uitvoering van de activiteiten conform de daarvoor in het beleid opgenomen kaders, inclusief middelen.
- Er is sprake van resultaten conform de door de gemeenteraad vastgestelde ambitie.

6. Welke knelpunten zijn van toepassing op de plancapaciteit en in hoeverre lopen deze projecten risico's die kunnen leiden tot aanzienlijke vertraging of afstel?

Beschrijving van:

- Of knelpunten die voor vertraging kunnen zorgen van toepassing zijn op (delen van) de harde en zachte plancapaciteit.
- Of de verwachting is dat deze woningbouwplannen passend en voldoende zijn om de gestelde doelen te bereiken.

7. Welke beheersmaatregelen hanteert de gemeente om de risico's op aanzienlijke vertraging of afstel te verkleinen?

Beschrijving beheersmaatregelen:

- Of knelpunten en mogelijkheden om knelpunten te beheersen in beeld zijn.
- Of beheersmaatregelen worden ingezet om de kans dat doelstellingen behaald worden te vergroten.

8. Hoe worden de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitvoering en voortgang van het woningbouwbeleid gemonitord?

Beschrijving monitoring.

- Geeft de monitoring een goed beeld van de voortgang ten aanzien van de gestelde woningbouwdoelen om (tijdig) bij te kunnen sturen?

9. Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt en woningbouw?

- De informatievoorziening aan de raad is adequaat en tijdig.
- Er is zicht op de effectiviteit van het beleid. De raad heeft aan de hand van rapportages voldoende zicht op de effectiviteit van het woonbeleid om zijn controlerende rol te vervullen.

10. Op welke momenten en op welke wijze kan de raad bijsturen?

- Beschrijving mogelijkheden.

Bijlage B- Overzicht geraadpleegde documenten

- Beleidsnotitie arbeidsmigranten gemeente Waalwijk | 2021
- Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk | 2024
- Brabantse verstedelijkingsstrategie | 2023
- Coalitieakkoord samen werken aan de toekomst 2022-2026 | 2022
- Handreiking bij Update toekomstverkenning Hart van Brabant, In.Fact.Research | 2024
- Jaarverslag Casade 2023 | 2024
- Nota grondbeleid 2019 – 2023 | 2019
- Nota grondexploitatie | 2023
- Nota grondexploitatie | 2024
- Prestatieafspraken Casade 2020 – 2024 | 2020
- Prestatieafspraken Casade 2024 – 2028 | 2023
- Raadsinformatiebrief Toekomstverkenning woningmarkt Hart van Brabant | 2024
- Rapportage Woningmarktonderzoek Hart van Brabant, In.Fact.Research | 2022
- Regionaal handelingsperspectief woonwagen- en standplaatsenbeleid Regio Hart van Brabant | 2022
- Update toekomstverkenning Hart van Brabant, In.Fact.Research | 2024
- Woondeal SRBT | 2022
- Woonvisie Waalwijk | 2020

Bijlage C – Toelichting knelpunt

Knelpunt	Mogelijke vertraging...
1 Afhankelijkheid particulier initiatief	...door strategisch handelen van particuliere initiatiefnemers, waar de gemeente hooguit beperkte invloed op heeft.
2 Afhandelen uitplaatsing / planschade	...door de afhandeling van planschade voor gedupeerde partijen en/of het faciliteren van uitplaatsing.
3 Andere plannen of regelgeving (e.g. prov.ruimt. verordening)	...door andere plannen en/of regelgeving (eventueel van andere overheden), bijvoorbeeld in het Besluit ruimtelijke ordening staan tegengestelde voorschriften.
4 Regionale- / intergemeentelijke samenwerking	...door afspraken die op regionaal-/intergemeentelijk zijn of nog moeten worden gemaakt.
5 Tekort aan ambtelijke capaciteit	...door vertraagde procedures of onderhandelingen als gevolg van tekort aan personeel.
6 Samenwerking gemeente en bouwende partij(en)	...doordat de gemeente en de bouwende partij niet op één lijn liggen en niet tot de benodigde afspraken komen.
7 Gebrek aan marktdruk	...door (de verwachting van) achterblijvende verkoop van woningen.
8 Bezwaar omwonenden	...doordat omwonenden, of andere belanghebbenden, bezwaar indienen en eventueel een gang tot aan de Raad van State maken.
9 Politiek draagvlak (gem. raad / gem. beleid)	...door het gebrek aan politiek draagvlak vanuit de raad / het college. Veranderende gemeentelijke kaders en opvattingen valt hier ook onder. Voorbeeld: raad is het niet eens met het woningprogramma en stemt niet mee met een aanpassing van het bestemmingsplan.
10 Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	...door (onderzoek naar) overschrijding van geluidsnormen, waar aanvullende maatregelen of planaanpassingen voor doorgevoerd moeten worden.
11 Aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen	...door het moeten aanleggen, uitbreiden of aansluiten van essentiële infrastructuur, zoals: wegen, riolering, energienetwerken, etc.
12 Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	...doordat de ontwikkelende partij niet genoeg personeel / bouw materiaal of -materieel kan inzetten.
13 Financiële haalbaarheid	...doordat de ontwikkelende partijen binnen gestelde kaders niet tot een sluitende exploitatie komt.
14 Ladder voor duurzame verstedelijking	...doordat het plan (mogelijk) niet in lijn is met de ladder voor duurzame verstedelijking en onderbouwing extra tijd vergt.
15 Bodemverontreiniging	...doordat de bodem (mogelijk) verontreinigd is, waardoor (onderzocht moet worden of) de bodem eerst gesaneerd moet worden.
16 Waterbeheer	...doordat er problemen op het gebied van waterbeheer optreden, op het gebied van retentie en/of afwatering.
17 Onderzoek en maatregelen flora en fauna	...door onderzoek naar en/of het treffen van maatregelen i.v.m. de aanwezigheid van beschermde dier- en/of plantsoorten.
18 Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	...doordat grenswaarden overschreden worden op het gebied van luchtkwaliteit, geur of externe veiligheid en aanvullend onderzoek of extra maatregelen of aanpassingen nodig zijn. Eventueel door de aanwezigheid van een vervuilende bedrijf in de nabijheid.
19 Stikstof	...doordat de stikstofnormen overschreden worden, vooral in de buurt van Natura2000 gebieden en aanvullend onderzoek of extra maatregelen of aanpassingen nodig zijn.
20 PFAS	...doordat (mogelijk) PFAS in de grond aanwezig is; de grond moet eventueel gesaneerd worden.
21 Parkeernorm	...doordat het niet lukt om voldoende parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke kaders te realiseren, kan zowel doordat het financieel niet lukt, maar ook door onvoldoende ruimte.

RT&O

Rekenkamercommissie gemeente Waalwijk
T.a.v. de commissie
Taxandriaweg 6
5141 PA WAALWIJK
D2024-12-001518

Ons kenmerk	2024-049735	Behandeld door	Susan Brooijmans
Uw brief	20 december 2024	Documentnummer	D2024-12-001518
Uw kenmerk		Datum verzonden	21 januari 2025

Betreft Rekenkameronderzoek Woningbouwbeleid

Geachte commissie,

Op 25 november ontvingen wij uw concept-rapport "Onderzoek woningbouwbeleid" en op 20 december ontvingen wij het definitieve rapport met daarbij de nota van wijzigingen. U vroeg om een reactie van het college. In deze brief vindt u onze reactie op de toegezonden stukken.

Allereerst willen wij u bedanken voor het uitvoerige onderzoek naar een onderwerp dat we net als u zo belangrijk vinden. We zien dat er veel tijd in is gaan zitten en dat veel betrokken partijen gehoord zijn.

Reactie op de conclusies

In het rapport worden op drie thema's conclusies getrokken. Deze lopen we langs en we geven daarbij onze reactie.

Conclusie: doelstellingen voor de middellange termijn

Als eerste wordt ingegaan op de woningbouwdoelen voor de middellange termijn. Daarbij stelt u dat er geen doelstellingen voor de middellange termijn zijn. Dit komt met name omdat de middellange termijn nog niet nader is uitgewerkt in de SRBT Woondeal. Daarbij geeft u aan dat de doelen uit de Woonvisie en het coalitieakkoord niet meer actueel zijn en dat wethouder en ambtenaren zich baseren op de provinciale prognose.

Reactie:

Gedurende het onderzoek van RIGO is ook de middellange termijn nader uitgewerkt in de SRBT Woondeal. U heeft dit in de definitieve rapportage door middel van een voetnoot ook aangegeven. Omdat de conclusie in uw rapportage is blijven staan, willen wij op deze plaats nogmaals naar voren brengen dat de doelstelling op middellange termijn reeds bekend is. De provinciale prognose is leidend geweest bij de uitwerking van de middellange termijn doelstelling. Wij hielden daar zowel ambtelijk als bestuurlijk reeds rekening mee. Voor de periode 2024 tot en met 2030 is er een minimale woningbouwopgave van 2.010 woningen voor de gemeente Waalwijk. Bij de verrijking van de SRBT Woondeal die in 2025 uitgevoerd wordt, zullen ook doelen worden vastgesteld tot en met 2034 (de 10-jaarsperiode).

Conclusie: monitoring en plancapaciteit

Het tweede onderdeel van de conclusies gaat over monitoring. Daarbij geeft u aan dat de huidige monitoring niet goed aansluit bij de gestelde beleidsdoelen. Ook wordt kort ingegaan op de plancapaciteit.

Reactie:

Wij kunnen ons vinden in de conclusie dat de monitoring niet meer goed past bij de eisen die we daar tegenwoordig aan stellen. Tot op heden maakt de gemeente Waalwijk gebruik van de provinciale woningbouwmatrix voor het monitoren van woningbouwplannen. Alle gemeenten in Brabant zijn verplicht om deze matrix bij te houden voor de provincie. De matrix kent echter de nodige tekortkomingen, met name omdat deze door de provincie geheel in Excel is opgebouwd en omdat in de matrix gewerkt wordt met planperiodes van vijf jaar. Net als Waalwijk liepen meerdere gemeenten in onze regio al langer tegen deze tekortkomingen aan. Daarom is onlangs besloten dat alle gemeenten in de regio Hart van Brabant en Baronie (samen de SRBT-regio) overstappen op een monitoringssysteem van het bedrijf Shinto Labs. Dit systeem wordt in een aantal andere regio's in Brabant inmiddels al gebruikt en maakt het makkelijker om te rapporteren over de woningbouwprogrammering. Het systeem zal in de eerste helft van 2025 geïmplementeerd worden.

Ten aanzien van de plancapaciteit willen wij nog een aantal opmerkingen meegeven. In paragraaf 3.1 brengt u de realisatie van woningbouw in 2022, 2023 en 2024 in beeld. U toetst daarbij in hoeverre de doelstellingen uit de Woondeal gehaald zijn. Vanuit de wetenschap dat de Woondeal in maart 2023 getekend is, zou onderkend moeten worden dat de afspraken uit de Woondeal nog nauwelijks van invloed konden zijn op de plannen die in 2022, 2023 en 2024 zijn opgeleverd. Een heel groot deel van die plannen was immers al in een vergevorderd stadium toen de Woondeal werd gesloten. Desondanks zien we dat we meer dan 29% sociale huur gerealiseerd hebben, wat boven de doelstelling uit de Woonvisie lag en bijna voldoet aan de doelstelling uit de Woondeal. Ook ten aanzien van het betaalbare segment zien we dat het verschil tussen realisatie (meer dan 61%) en de Woondeal (66%) beperkt is. Het is goed om te zien dat de programmering dus ook vóór het tekenen van de Woondeal al voor een groot deel daarmee in lijn lag.

In paragraaf 3.2 brengt u de planvoorraad in beeld. Voor de korte termijn concludeert u dat enkel plannen die momenteel reeds in uitvoering zijn vóór 2027 opgeleverd worden. In de praktijk zullen er echter plannen zijn die de komende tijd in aanbouw genomen worden en die ook voor 2027 opgeleverd worden. Met name bij kleinere plannen is de bouwtijd vaak hooguit anderhalf jaar, maar ook bij grotere projecten waarbij er geen sprake is van sloopopgaven of saneringen, kan de bouwtijd binnen twee jaar blijven. In de praktijk zal de restantopgave zoals u die in tabel 3.4 schetst er daarom anders uitzien.

Desalniettemin onderschrijven we dat de opgave fors is en dat we de komende jaren moeten inzetten op versnelling. De voorraad aan locaties en plannen is voldoende, dus de focus moet liggen op het zorgen dat plannen in procedure gebracht en uitgevoerd worden. Dit vraagt inzet van alle partijen en ook als gemeente zullen we nog meer moeten kijken hoe we kunnen zorgen voor zo min mogelijk tijdverlies in procedures. In dat kader zouden we graag ook met de raad van gedachten wisselen over de mogelijkheden om interne procedures te versnellen, bijvoorbeeld door kleinschalige woningbouwplannen uit te zonderen van het adviesrecht van de raad.

In paragraaf 3.2 gaat u ook in op plancapaciteit voor de middellange en lange termijn. Op pagina 22 stelt u terecht dat er bij dergelijke overzichten altijd sprake is van een momentopname. Wij willen dit graag nogmaals benadrukken. Tussen het moment dat we gegevens voor uw onderzoek aanleverden (begin oktober) en het moment dat we deze reactie schrijven, zien we al een aantal substantiële veranderingen: zo is bijvoorbeeld de vergunning voor het Slachthuisterrein afgegeven, waardoor er 123 woningen van zacht naar hard zijn gegaan. Ook is de plancapaciteit voor Landgoed Driessen fase II opgehoogd van 700 woningen naar 800 tot 1.000 woningen. Deze twee voorbeelden illustreren dat er in een korte periode soms ook forse toevoegingen en verschuivingen binnen de programmering kunnen zijn.

En als het over de middellange en langere termijn gaat, moeten we ook zeker niet vergeten dat er wekelijks nieuwe woningbouwplannen worden ingediend bij de gemeente. Ook worden met regelmaat bestaande plannen opgehoogd in het aantal woningen. Onlangs hebben we een snelle inventarisatie gedaan hoeveel woningen er de afgelopen drie jaar zijn toegevoegd aan de woningbouwprogrammering door nieuwe plannen of door het ophogen van bestaande plannen. Daarbij is toen enkel gekeken naar bouwplannen van 12 of meer woningen en zelfs dan kwamen we op meer dan 750 woningen. Dit toont des te meer aan dat de woningbouwprogrammering geen statische lijst is, maar veel dynamiek kent en dat dat van belang is om mee te wegen bij het doen van uitspraken over de programmering.

Tot slot wordt in het rapport ook ingegaan op de risicofactor 'tekort aan ambtelijke capaciteit'. De conclusies die in die paragraaf (4.3.3) getrokken worden, onderschrijven we slechts gedeeltelijk. Er is momenteel voldoende capaciteit om bestaande plannen op te pakken, maar dit is een kwetsbaar evenwicht. Dat zit niet alleen aan de kant van het woonbeleid, maar zien we in de breedte van de

beleidstoetsing, zoals planologie, planjuristen en planeconomen. Het feit dat het woonbeleid nog niet volledig geactualiseerd is, heeft zeker niet alleen met capaciteit te maken, maar ook met onduidelijkheden en vertraagd beleid vanuit de rijksoverheid (met name de Wet versterken regie volkshuisvesting). Daarom is het op dit moment niet efficiënt om het gehele woonbeleid te herzien en nemen we een aantal cruciale onderdelen mee in de lokale woonzorgvisie, vooruitlopend op het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma.

Conclusie: samenwerking met ontwikkelaars en Casade

De laatste conclusie gaat over de samenwerking met projectontwikkelaars en met woningcorporatie Casade. U geeft aan dat projectontwikkelaars verschillen ervaren in de snelheid van projecten mede vanwege de verschillende aanpak van projectleiders. Ook benoemt u de beperkte investeringscapaciteit van Casade als een groot knelpunt.

Reactie:

De conclusie dat een verschil in snelheid mede wordt veroorzaakt door een verschil in aanpak bij projectleiders, onderschrijven we niet. Ieder project is anders. Dat kan onder andere komen door de eigenaarssituatie, de ligging van een locatie of de opzet van een plan. Het zijn met name de verschillen in aard, omvang, complexiteit en context die dan zorgen voor een verschil in snelheid. Vanzelfsprekend valt er altijd nog winst te behalen door nog meer te werken met een projectmatige aanpak. Dit wordt in 2025 ook nader uitgewerkt. Dit zal echter niet wegnemen dat er bij projecten vaak ook maatwerk nodig is.

Dat de beperkte investeringscapaciteit bij woningcorporatie Casade ons voor een grote uitdaging stelt, delen wij. Wij waarderen het dat Casade tijdig aan de bel trekt, op het moment dat zij financieel nog gezond is, zodat we niet in de situatie komen dat Casade onder verscherpt toezicht komt. Maar tegelijkertijd betreuren wij het dat een substantieel deel van de opgave op het gebied van sociale huur daardoor niet door Casade opgepakt gaat worden. Zodra wij door Casade op de hoogte gebracht werden van de situatie, hebben wij aangedrongen bij Casade om een informatiebijeenkomst te organiseren voor de gemeenteraad. Deze bijeenkomst zal in het eerste kwartaal van 2025 plaatsvinden.

Met Casade wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn om de investeringscapaciteit nog te laten toenemen, zonder dat dit er toe leidt dat de investeringscapaciteit op de lange termijn in het gedrang komt. Want ook op de lange termijn willen we dat Casade kan blijven investeren in onze gemeente. Ondertussen wordt er ook gewerkt aan het inzichtelijk maken van de alternatieven. Daarbij spelen de andere woningcorporaties met bezit in onze gemeente een rol, maar ook de woningcorporaties die elders in onze regio actief zijn. Ook andere oplossingsrichtingen zoals een vereveningsfonds en mogelijkheden met betrekking tot sociale koop worden onderzocht.

Reactie op de aanbevelingen

In uw rapport worden vervolgens zes aanbevelingen gedaan: vier aan de gemeenteraad en twee aan het college. We zullen eerst stilstaan bij de aanbevelingen die u aan ons doet en vervolgens bij uw aanbevelingen aan de raad.

Aanbeveling aan het college: standaardiseren van de aanpak voor projectmatig werken en gebruik maken van projectopdrachten

U doet de aanbeveling om te werken aan een meer gestandaardiseerde aanpak van projecten daar waar dat mogelijk is. Ook vraagt u aandacht voor heldere afspraken bij de start van projecten, bijvoorbeeld door te werken met projectopdrachten waarin ook de koppeling met de Omgevingsvisie en andere gemeentelijke kaders wordt gemaakt.

Reactie:

Zoals reeds aangegeven wordt er al gekeken hoe het projectmatig werken nog verder kan worden uitgewerkt. Bij grotere projecten wordt er al gewerkt met bestuursopdrachten, waardoor kaders en inzet vooraf vastgelegd worden door het college. Vanzelfsprekend is er bij dergelijke projecten dan al gekeken in hoeverre een project aansluit bij het ruimtelijk beleid en andere gemeentelijke kaders.

Aanbeveling aan het college: verkennen van grenzen en alternatieven ten aanzien van de beperkte investeringscapaciteit van Casade

U doet ons, in lijn met de conclusies, de aanbeveling om de grenzen en alternatieven te verkennen ten aanzien van het realiseren van sociale huur.

Reactie:

Zoals wij bij de laatste conclusie hebben aangegeven, zijn we reeds gestart met het verkennen van de mogelijkheden om de investeringscapaciteit van Casade te laten toenemen. Ook zijn we alternatieven aan het inventariseren.

Aanbeveling aan de raad: inzetten op afspraken voor de middellange termijn

U doet de aanbeveling om het college opdracht te geven om bij de eerstvolgende Woondeal-afspraken in te zetten op een doelstelling voor de middellange termijn (2030 / 2035) en daarbij te sturen op doelstellingen die SMART geformuleerd worden.

Reactie:

Zoals reeds bij de conclusies al aangegeven, zijn er inmiddels al afspraken gemaakt over de nadere invulling van de woningbouwopgave per gemeente tot en met 2030. Bij de verrijking van de SRBT Woondeal die in 2025 uitgevoerd wordt, zullen ook doelen worden vastgesteld tot en met 2034 (de 10-jaarsperiode). We zullen bij het opstellen van die doelen aandringen op SMART-formuleringen.

Aanbeveling aan de raad: verduidelijken van de monitoring richting de raad

U doet de aanbeveling om de monitoring te verduidelijken, nader uit te werken en daarbij ook meer inzicht te geven in bijvoorbeeld vertraging.

Reactie:

Wij willen graag inspelen op deze aanbeveling. Zoals we bij de conclusies al aangaven, wordt er in de eerste helft van 2025 een nieuw monitoringssysteem geïmplementeerd. Dit maakt het eenvoudiger om informatie over de woningbouwprogrammering te delen. Wij zouden voorstellen om op basis daarvan jaarlijks een Waalwijkse Woningbouwmonitor aan u te presenteren, waarin overzichtelijk op een rij gezet wordt welke ontwikkelingen er zijn ten aanzien van realisaties, de programmering voor de komende jaren en eventuele vertragingen die geconstateerd zijn.

Aanbeveling aan de raad: een jaarlijkse bijeenkomst over de voortgang van de woningbouw

In de derde aanbeveling aan de raad doet u het voorstel om een jaarlijkse bijeenkomst toe te voegen aan de raadsagenda. Tijdens deze bijeenkomst zou de stand van zaken op portefeuilleniveau (het totaal van alle woningbouwplannen) besproken moeten worden. Daarnaast zouden tijdens een besloten gedeelte van een dergelijke bijeenkomst ook specifieke woningbouwplannen belicht kunnen worden.

Reactie:

Wij vinden de aanbeveling om een jaarlijkse bijeenkomst in te plannen over de voortgang van de woningbouw een goed idee. We kunnen dit koppelen aan een jaarlijkse Waalwijkse Woningbouwmonitor, zodat er een jaarlijks moment is waarop én gerapporteerd wordt aan de raad, maar er ook de gelegenheid is om hier verder met elkaar over door te praten.

Het belichten van specifieke woningbouwplannen kan daaraan gekoppeld worden, maar kan naar ons idee ook op andere momenten en manieren gebeuren. Zoals we al eerder aangaven: snelheid moet voorop staan bij het oppakken van woningbouwprojecten. Belangrijke kaders leggen we daarom vast in de Omgevingsvisie, de SRBT Woondeal en later ook het Volkshuisvestingsprogramma. Bij grote projecten, waarbij het van belang is om bij aanvang kaders nader te specificeren, zoals bij Landgoed Driessen, zouden we voorstellen om de bespreking met onze raad niet te laten afhangen van een specifiek moment in het jaar, maar dit zo snel als mogelijk te doen, zodat onnodige vertraging voorkomen wordt. Plannen waar geen gemeentelijke gronden mee gemoeid zijn, worden soms vrij plotseling opgepakt door ontwikkelende partijen. Bijvoorbeeld omdat er een grondaankoop plaats heeft kunnen vinden. Ook in die gevallen wil je zo snel mogelijk stappen kunnen zetten. De kaders die neergelegd worden in de Omgevingsvisie, de SRBT Woondeal en het Volkshuisvestingsprogramma spelen daarbij een belangrijke rol.

Aanbeveling aan de raad: werk samen met het college bij het opstellen van de Omgevingsvisie

In uw laatste aanbeveling aan onze raad verzoekt u de raad om samen met ons te werken aan het stellen van prioriteiten en ambities, bijvoorbeeld bij de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma.

Reactie:

Wij onderschrijven deze aanbeveling van harte. Bij alle belangrijke stappen die we zetten op weg naar het vaststellen van de Omgevingsvisie, betrekken we de raad door middel van werksessies en informatieve sessies. Dit deden we bij het bepalen van kernkwaliteiten en opgaven en ook toen we de ontwikkelrichtingen en koers bepaalden. Ook in de volgende fase richting het ontwerp van de Omgevingsvisie zullen wij de raad betrekken.

Het Volkshuisvestingsprogramma wordt geïntroduceerd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel moet nog behandeld worden door de kamers. Het is op dit moment nog onduidelijk wanneer de wet in werking zal treden en welke aanpassingen er bij de behandeling van het voorstel nog doorgevoerd worden. Vooralnog is de inschatting dat gemeenten op zijn vroegst in 2027 een Volkshuisvestingsprogramma moeten hebben. In 2025 zullen we daarvoor lokaal de eerste stappen gaan zetten. Hoewel het vaststellen van een Volkshuisvestingsprogramma in de wet een collegebevoegdheid is, zullen wij ook bij dit traject de raad betrekken.

Tot slot

Wij waarderen het dat u het onderwerp woningbouw hebt gekozen om onderzoek naar te doen. Woningbouw is één van de speerpunten van het college en dit onderzoek verrijkt onze inzet op dit thema.

Hoogachtend,
het college van Waalwijk,

de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Nawoord van de Rekenkamer

De Rekenkamer Waalwijk wil de gemeenteraad met dit rapport inzicht geven in de voortgang van de woningbouw en nagaan of de gemeente samen met andere partijen op koers ligt om genoeg (betaalbare) woningen te realiseren. Het onderzoek bekijkt daarbij hoe de gemeente regels stelt, onderhandelt, afspraken maakt en ondersteuning biedt, zodat andere partijen voldoende (betaalbare) woningen kunnen bouwen.

Het feit dat het woonbeleid nog niet volledig geactualiseerd is, heeft zeker niet alleen met capaciteit te maken, maar ook met onduidelijkheden en vertraagd beleid vanuit de rijksoverheid (met name de Wet versterken regie volkshuisvesting). Daarom is het op dit moment niet efficiënt om het gehele woonbeleid te herzien en nemen we een aantal cruciale onderdelen mee in de lokale woonzorgvisie, vooruitlopend op het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma. Hoewel het inderdaad nog niet bekend is wanneer (en of) de Regiewet inwerking treedt, is het toch van belang dat het woonbeleid wel actueel is (wordt). Door deze houding was er de afgelopen jaren geen actueel beleid, wat tijdige sturing en monitoring lastig maakte. Doorzetting van deze afwachtende houding is in dat geval wat minder gepast bij de ernst van de huidige woonproblematiek, zeker bij specifieke aandachtsgroepen (woonwagengewoners bijvoorbeeld). Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in de regio wel nieuw beleid wordt gemaakt, waar Waalwijk zich toe committeert.

Inhoudelijk heeft de Rekenkamer naar aanleiding van de bestuurlijke reactie slechts één opmerking: er wordt naar paragraaf 3.2 verwezen en de woningen die reeds in uitvoering zijn. Er wordt gesteld: 'Voor de korte termijn concludeert u dat enkel plannen die momenteel reeds in uitvoering zijn vóór 2027 opgeleverd worden.' Dat is niet wat de rekenkamer als conclusie trekt. In het rapport wordt aangegeven dat deze plannen zeer aannemelijk worden gerealiseerd, maar daarmee wordt niet bedoeld dat andere projecten niet voor die tijd worden gerealiseerd. De restant woningen van tabel 3.4 zijn enkel de woningen die nog gerealiseerd moeten worden en niet in aanbouw zijn. Daar is geen waardeoordeel aangehangen of het te verwachten is dat die vóór 2027 klaar zijn.

Tot slot wil de Rekenkamer van de gemeente Waalwijk vanuit haar kant dank en waardering uitspreken voor de goede samenwerking tijdens dit onderzoek.

Rekenkamer Waalwijk, 10 februari 2025

Judith Hendrickx, voorzitter