

### **Beleidspraktijk Wonen – spiegeling van Woensdrecht aan landelijke meta-analyse**

‘Vroeg en goed op weg’

Eerder dan veel andere gemeenten voldoet Woensdrecht aan de landelijk verplichte beleidspraktijk. Ook is het woonbeleid goed uitgewerkt.

‘Waar zijn we nu?’

Zicht op taakstellende doelen en concreet behaalde resultaten en maatschappelijke prestaties ontbreken (nog).

10 oktober 2024

Geachte leden van de Raad,

Goed wonen is een basisvoorwaarde voor inwoners van Woensdrecht. Wonen voorziet in een actuele, relatief complexe en wijzigende opgave, ook voor de gemeente Woensdrecht.

In februari 2024 bracht de Nederlandse Vereniging van Rekenkamers en Rekenkamercommissies (NVRK) het rapport ‘Meta-analyse Woonbeleid Rekenkameronderzoek’ uit. In de meta-analyse zijn 62 rekenkameronderzoeken betrokken, verspreid over het land uitgevoerd in de jaren 2015 – 2023.

De Rekenkamer Woensdrecht heeft besloten om de aanbevelingen uit de landelijke meta-analyse woonbeleid te spiegelen aan de “beleidspraktijk wonen” van de gemeente Woensdrecht. Door middel van deze rekenkamerbrief delen wij onze bevindingen en conclusies.

De hoofdconclusie die wij trekken is dat de gemeente Woensdrecht het beleidsproces goed voor elkaar heeft. De gemeente Woensdrecht voldoet eerder dan veel andere gemeenten aan de landelijk verplichte beleidspraktijk. Ook is het woonbeleid goed uitgewerkt. Wat onzes inziens met name nog ontbreekt is zicht op taakstellende doelen en concreet behaalde resultaten (output) en maatschappelijke prestaties (outcome). Onze aanbevelingen zien hierop toe.

De bevindingen geven voor de rekenkamer geen aanleiding tot nader onderzoek. Door middel van deze rekenkamerbrief geven wij u in het kort inzicht in het uitgevoerde onderzoek en onze bevindingen en conclusies. Voor de details verwijzen wij naar de bijlagen.

## Spiegeling beleidspraktijk wonen Woensdrecht aan de aanbevelingen uit de landelijke meta-analyse

In de 'Meta-analyse Woonbeleid Rekenkameronderzoek' formuleert SWECO aanbevelingen die de rekenkamer heeft gespiegeld aan de beleidspraktijk van de gemeente Woensdrecht.

1. *Zorg voor een goede woonvisie: voldoende actueel, gebaseerd op woonbehoefteonderzoek, zowel kwantitatief als kwalitatief ingestoken en niet te abstract*

Ten opzichte van andere gemeenten in Nederland is gemeente Woensdrecht met de woonvisie eind 2020 bijzonder vroeg. De woonvisie is voor gemeenten (pas) verplicht vanaf 1 januari 2022. Binnen de woonvisie komt de kwantitatieve ontwikkeling in woningvoorraad vooral en sterk aan de orde bij de 'Prognose per kern'. In de hoofdstukken 'Gezamenlijk vooruit', en "Duurzaamheid" komt de kwalitatieve woonbehoefte nadrukkelijk in beeld. De uitvoeringsagenda is nagenoeg geheel kwalitatief van aard en niet 'te' abstract.

*Noot: Uit het interview met de beleidsadviseurs wonen*

Samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen werkt de gemeente in 2024 aan een integrale woon-zorg-visie, uiterlijk beschikbaar per 1 januari 2026.

2. *Benut kansen met ingrepen in de bestaande woningvoorraad*

Expliciete en specifieke ingrepen in de bestaande woningvoorraad zijn in de woonvisie en de prestatieafspraken beperkt tot niet in beeld. Impliciet komen wel kansen in beeld, onder meer bij doorstroming en verduurzaming. Opgemerkt mag worden dat in de periode van het opstellen van de woonvisie de omslag plaats vond van 'er komt krimp in de bevolkingsomvang aan voor Woensdrecht' naar 'die verwachte krimp komt voorlopig niet tot stand'.

*Noot: Uit het interview met de beleidsadviseurs wonen*

De gemeente werkt aan een regeling die tijdelijke bewoning in de tuin toestaat. Daarnaast stuurt de gemeente er op dat huisvesting van arbeidsmigranten in woningen beperkt blijft, zodat woningen ter beschikking van huishoudens komen.

3. *De verankering van woonbeleid in de omgevingsvisie.*

Een nadrukkelijke koppeling tussen de woonvisie en de omgevingsvisie is binnen de onderzochte documenten (nog) niet in beeld. De Omgevingswet trad later in werking dan verwacht, per 1 januari 2024. De, hierbinnen opgenomen, omgevingsvisie is verplicht per 1 januari 2027. Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie binnen Woensdrecht in 2020 was het denken en werken aan de omgevingsvisie nog niet nadrukkelijk in beeld.

*Noot: Uit het interview met de beleidsadviseurs wonen*

Ondertussen is de woonvisie verankerd in de omgevingsvisie. Later in 2024 gaat de gemeente aan de slag met een integraal volkshuisvestingsprogramma.

4. *Zorg voor transparante programmering -> doelen -> monitoring van prestaties*

De woonvisie bevat een heldere koers op hoofdlijnen. In paragraaf 6 zijn kwantitatieve prognoses opgenomen. Echter concrete kwalitatieve en taakstellende kwantitatieve doelen zijn moeilijk te vinden. De uitvoeringsagenda bevat veel actie-gekoppelde intenties, maar geen smart-geformuleerde te behalen resultaten. Hiermee zijn te behalen resultaten c.q. prestaties beperkt in beeld.

De gemeente maakt prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers. Op een heel breed scala aan thema's hebben deze prestatieafspraken vooral de vorm van actief-gekoppelde intenties (throughput) en bevatten deze nauwelijks of geen smart-geformuleerde te behalen resultaten (output) of maatschappelijke resultaten (outcome).

In de jaarstukken 2022 van de gemeente valt wonen onder Programma 2: Ruimte. Hierin komen globaal bereikte maatschappelijke effecten in beeld. Concrete resultaten zijn niet benoemd.

#### 5. *Werk regionaal samen*

Een belangrijk deel van de woonopgave is gemeente-overstijgend. Van hieruit is, naast aansluiting bij landelijke ontwikkelingen, ook zeker de regionale samenwerking van belang.

In de woonvisie besteedt de gemeente Woensdrecht 'Afstemming en samenwerking' nadrukkelijk aandacht aan de regionale samenwerking. Ook uit de Uitvoeringsagenda komt de ambitie tot regionale samenwerking nadrukkelijk in beeld. De prestatieafspraken zijn een uiting van deze samenwerking.

De provincie Brabant werkt samen met de West-Brabantse gemeenten nadrukkelijk en intensief samen aan de woonopgave. Regionale bestuursopdrachten met toedeling van taken per gemeente komen tot stand.

In maart 2023 is de regionale Woondeal West-Brabant West tot stand gekomen. De gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht hebben deze deal gesloten met de woningcorporaties Alwel, Stadlander, Thuisvester, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier, en met de Provincie Noord-Brabant en het Ministerie van BZK.

Afgelopen jaar nam de gemeente Woensdrecht samen met de andere gemeenten deel aan het Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden.

#### *Noot: Uit het interview met de beleidsadviseurs wonen*

Met de (totstandkoming van) woondeals en bestuursopdrachten groeit nadrukkelijk de regionale samenwerking met de provincie Noord-Brabant en de regionale partners. Ook de samenspraak en samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen groeit.

## **Conclusies en aanbevelingen**

### *Conclusies*

De gemeente Woensdrecht beschikte relatief vroeg, eerder dan veel andere gemeenten, over een woonvisie. Deze woonvisie is goed uitgewerkt. De gemeente toont continue zicht op de woonopgaven, sluit aan bij de landelijke en regionale ontwikkelingen, analyseert deze, vormt beleid, maakt afspraken met partners en zet acties uit.

Afgelopen jaren kwam de ambtelijke capaciteit op sterkte. De samenspraak en samenwerking met lokale, regionale partners en de provincie zit in de lift.

Concrete en taakstellende doelen komen echter weinig tot niet in beeld. Wel de inspanningen, niet de doelen zelf. Hiermee zijn ook de daadwerkelijk behaalde maatschappelijke prestaties niet scherp in beeld.

### *Aanbevelingen*

1. Met oog op de kaderstellende rol van de gemeenteraad:

Vul het bestaande beleid aan met smart geformuleerde taakstellend te bereiken resultaten (output) en beoogde maatschappelijke prestaties (outcome).

2. Met het oog op de controlerende rol van de gemeenteraad:

Monitor het behalen van de resultaten en maatschappelijke prestaties en rapporteer hierover.

Tot nadere toelichting zijn wij altijd bereid.

Met vriendelijke groet,

De rekenkamer van de gemeente Woensdrecht

## Bijlagen

### Bijlage 1 Bevindingen meta-analyse Woonbeleid

De NVRR is gericht op kennisontwikkeling onder en kennisdeling tussen rekenkamers. Periodiek brengt de NVRR een 'meta-analyse' uit op actuele thema's die afgelopen jaren veelvuldig door rekenkamers onderzocht zijn. De breed ervaren 'wooncrises' was mede aanleiding voor de NVRR om opdracht tot deze meta-analyse te verstrekken. Deze meta-analyse woonbeleid voorziet in de rode lijn en te leren lessen uit deze rekenkamer-onderzoeken.

In deze paragraaf komt een samenvatting van de bevindingen en aanbevelingen uit de landelijke meta-analyse van SWECO in beeld.

#### *Algemene bevindingen uit de meta-analyse*

- Wijzigende wetten en eisen aan de gemeenten zijn aan de orde. Hieruit volgen wijzigingen in de gemeentelijke opgaven. Vanuit de Rijksoverheid wordt de regie op volkshuisvesting versterkt. Het is zoeken naar oplossingen voor de wooncrises. In de samenhang met de Omgevingswet krijgt de integrale aanpak van de leefomgeving meer aandacht.
- Veel gemeenten zoeken naar de juiste sturing op het wonen binnen de gemeente. Hoe effectief is het woonbeleid? Hoe kan je (beter) sturen? Een goede woonvisie is van belang, aangevuld met een heldere formulering van doelen en monitoring van prestaties en versterking van de kader-stellende en contolerende rol van de gemeenteraad.
- Woonbeleid kent relatief veel gemeente-overstijgende vraagstukken, mede waardoor gemeentelijke sturing moeilijk is. Denk aan de tekorten in midden-huur-woningen, beperkt aanbod betaalbare koopwoningen, tekort aan personeel in de bouw, prijsstijgingen met bijbehorende problemen in financiering en de (on)haalbaarheid van 30% sociale huur.
- Hoe concretiseert de gemeente het woonbeleid? Veel gemeenten behoeven hulp bij aanpak, monitoring en programmering.

#### *Aanbevelingen uit de meta-analyse*

1. Heb aandacht voor de kwantitatieve en de kwalitatieve woonbehoefte.
2. Benut kansen binnen de bestaande woonvoorraad.
3. Veranker woonbeleid in de omgevingsvisie.
4. Zorg voor transparante programmering -> doelen -> monitoring van prestaties.
5. Werk regionaal samen.

## **Bijlage 2 Stappen beleidspraktijk wonen gemeente Woensdrecht**

In deze paragraaf komen stappen in de beleidspraktijk wonen van de gemeente Woensdrecht in beeld. De stappen komen in beeld vanuit vastgestelde documenten. Daar waar aan de orde worden deze aangevuld met informatie uit het interview met de beleidsadviseurs wonen van de gemeente.

### *Woonvisie 2021 - 2025*

Allereerst staat voor de gemeentelijke beleidspraktijk wonen van Woensdrecht de 'Woonvisie' centraal. In december 2020 stelt de gemeenteraad van Woensdrecht de Woonvisie Woensdrecht 2021 – 2025 vast. Deze woonvisie is gebaseerd op de toen geldende wetten, het actuele woningbehoefteonderzoek en de gemeentelijke opgaven in beeld. Binnen de woonvisie komt de kwantitatieve behoefteontwikkeling in woningvoorraad aan de orde bij de 'Prognose per kern'. In de hoofdstukken 'Gezamenlijk vooruit', en "Duurzaamheid" komt de kwalitatieve woonbehoefte nadrukkelijk in beeld.

#### *Uit het interview met de beleidsadviseurs wonen*

In december 2020 heeft de gemeente Woensdrecht het 'Themaplan Ouderen' vastgesteld. Dit themaplan besteed aandacht aan aanpassingen in de huidige woning van ouderen, doorstroming in de buurt, tijdelijke mantelzorgwoningen, realisatie van extra nul-tredenwoningen en geclusterde ouderenwoningen.

De prognoses uit de woonvisie worden periodiek herzien zodat deze actueel blijven.

Woon-zorg-visie wordt op dit moment opgesteld samen met de woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen. Later in 2024 gaat de gemeente aan de slag met een integraal volkshuisvestingsprogramma.

### *Woondeal West-Brabant West 2022-2030*

In 2022 bracht het Rijk, in reactie op 'de wooncrisis' de nationale Woon- en Bouwagenda uit met als kerndoelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen. In de regionale vertaling hiervan neemt Woensdrecht deel aan de regionale woondeal West-Brabant West. Deze deal voorziet voor Woensdrecht onder meer in:

- tot en met 2030 realiseren van een groei van de voorraad met 420 woningen
- van deze woningbouwopgave voldoen 2/3<sup>e</sup> aan de norm betaalbaar en bestaat 30% uit sociale huurwoningen.
- Woensdrecht voert 5 zogenaamde sleutel-bouwprojecten uit (METO, Raadhuisstraat 126-130, Ossendrechtseweg, Semmelweisstraat en Antwerpsestraat 237).
- vakantieparken: behouden voor recreatie en permanent bewonen tegengaan.

### *College werkprogramma 2022-2026*

Het College werkprogramma 2022-2026 'Stabiel en daadkrachtig Woensdrecht bevat een aparte paragraaf Bouwen en Wonen. De kernboodschap is: 'We gaan de komende jaren vooral voor starters en jonge gezinnen woningen bouwen, zodat zij in onze gemeente kunnen blijven wonen'.

### *Woningbouwplanning Woensdrecht*

De gemeente Woensdrecht hanteert een woningbouwplanning. Hierin is per kern en voor de gemeente totaal te zien hoeveel nieuwe woningen 'in de pijplijn' zitten; onderscheiden naar (diverse categorieën van) koop- en huurwoningen en naar de planstatus.

### *Prestatieafspraken*

De woonvisie wordt geconcretiseerd in prestatieafspraken tussen de gemeente Woensdrecht en de Woningstichting Woensdrecht, Stichting Stadlander, de Huurdersbelangenvereniging Putte en de Huurdersbelangenvereniging van de Woningstichting Woensdrecht. Tot en met 2023 zijn sec jaarafspraken gemaakt en geëvalueerd. Vanaf 2024 zijn er globale afspraken voor de jaren 2024 – 2028

gemaakt en meer specifieke afspraken voor 2024. In de 'Prestatieafspraken 2024 t/m 2028' zijn de afspraken nadrukkelijker verbonden aan de actuele woon-ontwikkelingen en strategische doelen.

#### *Dashbord Wonen*

De gemeente Woensdrecht presenteert een dashboard 'Wonen' op de website. Hier valt op:

- woningvoorraad stijgt de afgelopen 5 jaren iets minder dan het landelijke gemiddelde
- het duurzaamheidslabel van woningen in Woensdrecht is minder dan landelijk gemiddeld, daarentegen zijn er meer zonnepanelen dan landelijk gemiddeld
- de woningwaarde in Woensdrecht lag tot 5 jaar geleden op een landelijk gemiddeld niveau, de waarde stijging in Woensdrecht blijft achter bij de landelijke stijging.

#### *Jaarstukken 2022*

In de jaarstukken 2022 van de gemeente valt wonen onder Programma 2: Ruimte. Als de meest belangrijke maatschappelijke doelstellingen komen in beeld:

- een grotere duurzame woningvoorraad, zowel koopwoningen als huurwoningen,
- alle inwoners hebben de kans om in Woensdrecht te blijven wonen.

#### *Nieuw woningmarktonderzoek 2023*

Eind 2023 komt het rapport van een nieuw 'Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden' uit (InFact). Dit rapport geeft onder meer een reeks van actuele ontwikkelingen in de gemeentelijke woonopgave weer. Voor de gemeente Woensdrecht is relevant 1) een inhaalslag maken bij het aandeel sociale huur op weg naar 30% van de nieuwbouwoopgave en 2) huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

#### *Uit het interview met de beleidsadviseurs wonen*

Het genoemde woningmarktonderzoek uit 2023 is niet bestuurlijk vastgesteld. Een hogere woningbehoefteprognose vanuit de provincie zorgde ervoor dat dit onderzoek in 2024 opnieuw uitgevoerd wordt op basis van de nieuwe prognose.

Vooruitlopend op dit regionale onderzoek heeft de gemeente Woensdrecht een lokaal woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek vormt de basis voor de komende gedeeltelijke herziening van de woonvisie eind 2024.

### Bijlage 3 bronnen

1. Meta-analyse Woonbeleid m.b.t. Rekenkameronderzoek, Sweco in opdracht van NVRR, november 2023  
[https://www.nvrr.nl/wp-content/uploads/2024/01/ER\\_51017811\\_NVRR-Meta-analyse-Woonbeleid.pdf](https://www.nvrr.nl/wp-content/uploads/2024/01/ER_51017811_NVRR-Meta-analyse-Woonbeleid.pdf)
2. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting  
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/03/07/wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-naar-tweede-kamer>
3. Woondeal West- Brabant West :  
<https://noordbrabant.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/1bde8e48-cd70-4f76-be7a-4fcd8ca6a817>
4. Woonvisie Woensdrecht 2021-2025:  
<https://www.woensdrecht.nl/wonen>
5. Woningbouwplanning 2025  
<https://cuatro.sim-cdn.nl/woensdrecht/uploads/woningbouwplanning-gemeente-woensdrecht.pdf>
6. Prestatieafspraken:  
Jaarschijf 2022  
<https://www.wsoensdrecht.nl/wp-content/uploads/2022/05/Prestatieafspraken-Woensdrecht-2022.pdf>  
Jaarschijf 2023  
<https://www.wsoensdrecht.nl/wp-content/uploads/2023/05/Prestatieafspraken-Woensdrecht-jaarschijf-2023.pdf>  
Jaarschijf 2024  
<https://cuatro.sim-cdn.nl/woensdrecht/uploads/woensdrecht-jaarschijf-2024.pdf?cb=P73yBBED>  
Meerjarenafspraken 2024 t/m 2028  
[https://cuatro.sim-cdn.nl/woensdrecht/uploads/prestatieafspraken-2024-2028-woensdrecht.pdf?cb=xZqNvJ\\_V](https://cuatro.sim-cdn.nl/woensdrecht/uploads/prestatieafspraken-2024-2028-woensdrecht.pdf?cb=xZqNvJ_V)
7. Collegewerkprogramma Woensdrecht 2022-2026:  
<https://cuatro.sim-cdn.nl/woensdrecht/uploads/collegewerkprogramma-2022-2026-stabiel-en-daadkrachtig-voor-woensdrecht.pdf>
8. Jaarstukken 2022:  
<https://woensdrecht.begrotingonline.nl/jaarstukken-2022/programma/programma-2-ruimte>
9. Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden, In.Fact.Research, 2023  
<https://raad.gemeente-steenbergen.nl/Vergaderingen/Oordeelvormende-vergadering/2024/11-maart/19:30/Woonzorgvisie/Rapport-Woningmarktonderzoek-West-Brabant-e-o-2335200.pdf>
10. Dashboard Wonen gemeente Woensdrecht  
<https://woensdrecht.incijfers.nl/dashboard/wonen>



Rekenkamer gemeente Woensdrecht  
T.a.v. M.L.H. Ridderhof  
Huijbergseweg 3  
4631 GC HOOGERHEIDE

Uw kenmerk  
Zaaknummer Z24.01564  
Onderwerp brief rekenkamer beleidspraktijk wonen  
Datum 1 oktober 2024  
Bijlagen 1

Geachte leden van de Rekenkamer,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht heeft met belangstelling kennisgenomen van uw rekenkamerbrief over de beleidspraktijk wonen d.d. augustus 2024 (bijlage 1).

Het college dankt u voor de zorgvuldige en uitgebreide beoordeling van het Woensdrechtse woonbeleid. Het is voor ons als college waardevol om te vernemen dat u onze inspanningen op dit beleidsterrein waardeert. De aanbevelingen uit uw brief zullen zorgvuldig door ons overwogen worden. Binnenkort wordt gestart met het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma. Waar mogelijk zullen uw aanbevelingen hierin worden ingepast.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

Postadres  
Postbus 24  
4630 AA Hoogerheide  
Gemeentehuis  
Huijbergseweg 3  
Hoogerheide  
Telefoon 14 01 64  
Fax 0164 61 63 31  
www.woensdrecht.nl  
gemeente@woensdrecht.nl

Bankrekening  
Biccode: BNGHNL2G  
IBANcode: NL63BNGH0285005664  
t.a.v. gemeente Woensdrecht  
K.v.K.-nummer  
20164797

ing. P.A.C. Bogers  
gemeentesecretaris

drs. J.J.C. Adriaansen  
burgemeester

Bijlagen:  
1. Rekenkamerbrief Beleidspraktijk Wonen