

EINDRAPPORT

Woonbeleid in Zwartewaterland



EINDRAPPORT

Woonbeleid in Zwartewaterland

Rekenkamercommissie

Zwartewaterland

Contactpersonen

William van Deursen (voorzitter)

Geke Jordens-Rook (secretaris)

Projectnummer

P40680

Datum

11 september 2020

Auteurs

Roos Hoeve roos.hoeve@rigo.nl

Jan Scheele-Goedhart jan.scheele@rigo.nl

Inhoud

	Samenvatting	2
1	Inleiding	3
1.1	Onderzoeksvragen	3
1.2	Aanpak van het onderzoek	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Het woonbeleid in Zwartewaterland	6
2.1	Woonvisie 2017: de achtergrond	6
2.2	Totstandkoming van het woonbeleid	7
2.3	Beleidsdoelen en ambities	8
2.4	Uitvoeringsagenda	9
2.5	Prestatieafspraken	11
2.6	Deelconclusie	11
3	Uitvoering van het woonbeleid	13
3.1	Stand van zaken	13
3.2	Bijdrage van de verschillende partijen	14
3.3	Knelpunten bij de uitvoering	15
3.4	Deelconclusie	16
4	Het perspectief van inwoners	18
4.1	Respons	18
4.2	Prioriteiten voor de gemeente	18
4.3	Visie op ontwikkelingen in de afgelopen jaren	19
4.4	Waardering voor het gemeentelijk woonbeleid	20
4.5	Instrumenten van het woonbeleid	20
4.6	Betrokkenheid van inwoners	21
4.7	Conclusie: inwoners en het woonbeleid van Zwartewaterland	21
5	De rol van de gemeenteraad	23
5.1	Informatievoorziening aan de raad: feitelijk	23
5.2	Sturingsmogelijkheden van de raad	24
5.3	Evaluatie rol van de raad	24
6	Evaluatie / conclusie	26
6.1	Beoordeling aan normenkader	26
6.2	Conclusie en beantwoording hoofdvraag	28
6.3	Aanbevelingen	28

Bijlage 1	Normenkader	31
Bijlage 2	Overzicht interviews	35
Bijlage 3	Gespreksthema'slijst	35
Bijlage 4	Bestuurlijke reactie college	38
Bijlage 5	Nawoord	41

Samenvatting

De gemeente Zwartewaterland heeft in 2017 een woonvisie vastgesteld met daarin zes pijlers voor het woonbeleid:

- Pijler 1. Sterke positionering in de regio
- Pijler 2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar
- Pijler 3. Duurzame woningvoorraad en leefomgeving
- Pijler 4. Wonen, services en zorg
- Pijler 5. Bouwen voor vitale kernen
- Pijler 6. Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters

In dit onderzoek is gekeken naar de totstandkoming van dat beleid en naar de uitvoering ervan, met als bijzonder punt van aandacht de rol van de gemeenteraad. Het onderzoek laat zien dat de gemeente de woonvisie gebaseerd heeft op een woningmarktonderzoek en daarbij heeft samengewerkt met de corporatie en met andere partners. De zes pijlers van het woonbeleid worden breed onderschreven.

De gemeente heeft het beleid vertaald in een uitvoeringsagenda, waarvan de voortgang jaarlijks wordt bijgehouden. Er wordt niet gekeken in hoeverre het uitvoeren van die agenda ook de gewenste effecten heeft. Daarnaast laat de uitvoeringsagenda een aantal omissies zien: de agenda gaat niet in op de zesde pijler uit de woonvisie en ook de prestatieafspraken, die volgens de agenda met de corporatie gemaakt zijn, bestrijken niet alle thema's die de gemeente daarvoor noemt. De samenwerking met partners, waarvoor de gemeente in de woonvisie hoge ambities heeft, komt niet in die intensieve vorm van de grond.

Uit een onderzoek onder inwoners blijkt dat zij nauwelijks op de hoogte zijn van wat de gemeente Zwartewaterland doet op het gebied van het wonen. Veel inwoners zijn erg kritisch op de inzet van de gemeente en menen dat vooral het thema startershuisvesting meer aandacht van de gemeente moet krijgen.

De raad heeft in het traject om tot een woonvisie te komen niet aangegeven wat zijn eigen prioriteiten voor het woonbeleid zijn. Ook bij de uitvoering van het beleid speelt de raad geen grote rol.

Op basis van het onderzoek zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd:

1. Zorg bij het werken aan een nieuwe woonvisie voor een expliciet keuzemoment voor de gemeenteraad.
2. Zorg in de beleidsverantwoording voor periodieke monitoring in het licht van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
3. Overweeg hoe de betrokkenheid van bewoners bij het woonbeleid vergroot kan worden.
4. Zorg dat in een uitvoeringsprogramma alle benoemde thema's aandacht krijgen.
5. Waarborg dat in bouwprojecten rekening gehouden wordt met het actuele woonbeleid.
6. Ga door op de ingeslagen lijn van intensievere samenwerking met partners.
7. Start met het onderzoek naar vertrekmotieven van jongeren.
8. Ga het gesprek aan met de provincie over toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
9. Zorg dat er een duidelijke visie is op de locaties voor de toekomstige woningbouw.
10. Geef expliciet aan op welke manier de raad geïnformeerd wordt over de uitvoering van het woonbeleid.

De uitkomsten van het onderzoek zijn, naast in dit rapport, ook samengevat in twee infographics.

1 Inleiding

De Rekenkamercommissie Zwartewaterland heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de uitvoering van het woonbeleid. Met dit onderzoek wil de Rekenkamer – indachtig haar missie – de gemeenteraad ondersteunen in zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol. Dit onderzoek biedt bovendien inzicht in de tussentijdse uitwerking van de Woonvisie 2017-2025, halverwege de beleidsperiode (begin 2020). Het onderzoek is uitgevoerd door RIGO Research en Advies. Dit rapport bevat de bevindingen uit het onderzoek.

1.1 Onderzoeksvragen

De Rekenkamercommissie heeft voor dit onderzoek de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

“Op welke wijze heeft de gemeente Zwartewaterland het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren) en is dit doeltreffend en doelmatig?”

Deze hoofdvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

Beleidsmatig:

1. Wat zijn de door de gemeente Zwartewaterland gestelde beleidsdoelen?
2. Wat is er afgesproken in een eventuele uitvoeringsagenda van de woonvisie?
3. Welke (regionale) prestatieafspraken zijn gemaakt en in hoeverre werkt het lokale woonbeleid door in de gemaakte prestatieafspraken?
4. Wat is er uitgevoerd c.q. hoe ver staan we eind 2019? En wat zijn hiervoor de achterliggende redenen?

Procesmatig:

5. Hoe is de woonvisie en het daarop gebaseerde beleid tot stand gekomen en welke belanghouders waren hierbij betrokken vanuit welke rol?
6. Wat voor rolopvatting heeft de gemeente Zwartewaterland op het vlak van het woonbeleid gekozen?
7. Welke actoren hebben bijgedragen aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen?
8. Hoe is de gemeenteraad Zwartewaterland geïnformeerd in de periode 2017-2019?
9. Doen zich knelpunten voor bij de uitvoering van het beleid en zo ja, welke zijn dat?
10. Welke sturingsmogelijkheden (of knoppen om aan te draaien) heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland ingezet?

Doelbereik en rol van de gemeenteraad:

11. In welke mate zijn de beleidsdoelstellingen in de gemeente Zwartewaterland effectief en efficiënt gerealiseerd?
12. Geven de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad invulling aan de gekozen rol-opvatting?
13. Heeft de raad adequaat zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol kunnen vervullen?
14. In hoeverre is er aanleiding de (eventuele) uitvoeringsagenda bij te stellen?

Bewonersonderzoek:

15. Hoe waarderen de inwoners van Zwartewaterland het door de gemeente gevoerde woonbeleid?

1.2 Aanpak van het onderzoek

Om deze vragen te beantwoorden, is als eerste onderzocht wat er in de verschillende gemeentelijke documenten beschreven was over het woonbeleid. Vervolgens is dat beeld uit de documentstudie verdiept met behulp van een aantal interviews. Als leidraad voor de gesprekken is gebruik gemaakt van een algemene gespreksthemalist, met specifieke vragen voor elke geïnterviewde. Een overzicht van de geïnterviewden en de gespreksthemalist zijn te vinden in de bijlagen bij dit rapport.

Ook de gemeenteraad is in het onderzoek betrokken geweest. Er heeft een groeps gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van verschillende gemeenteraadsfracties. In deze bijeenkomst stond de huidige (en gewenste) rol van de gemeenteraad bij het woonbeleid centraal. De kenmerken van het speelveld, de samenwerking tussen gemeente en betrokkenen en de beschikbare sturingselementen zijn besproken.

Aanvullend op de documentstudie en gesprekken met betrokkenen, is er een enquête uitgezet onder bewoners van de gemeente Zwartewaterland. Deze enquête gaat in op de ervaringen van burgers in Zwartewaterland met het gemeentelijk woonbeleid. De uitkomsten hiervan worden gepresenteerd in hoofdstuk 4.

Rol normenkader

Het vooraf opgestelde normenkader is als leidraad voor dit onderzoek gebruikt. Het normenkader is opgesplitst aan de hand van de drie thema's zoals die bij de deelvragen benoemd zijn: 'beleidsmatig', 'procesmatig' en 'doelbereik en rol van de gemeenteraad'. Aan de vragen die onder de thema's vallen, zijn vervolgens normen gesteld. De normen zijn zo opgesteld dat alle onderzoeksvragen hierdoor zijn afgedekt. Uitzondering hierop zijn vraag 14 en in mindere mate vraag 11. Voor deze vragen geldt dat ze een politieke component in zich dragen. Het trekken van conclusies in dezen is primair aan de gemeenteraad zelf. Wel hebben we onafhankelijk vastgesteld of men op schema loopt, waar eventueel achterstand is ontstaan en waarom. Vooral inzicht in dit laatste biedt een basis voor verbetering.

De normen die zijn geformuleerd, zijn een referentie bij het beoordelen van de bevindingen en in het trekken van conclusies. Ze zijn gebaseerd op:

- algemene beleids- en theoretische inzichten die gemeengoed zijn binnen het beleidsonderzoek, en
- kennis van het gemeentelijk woonbeleid en processen die een belangrijke rol spelen bij de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid in dit domein.

Het volledige normenkader is te vinden in bijlage 1.

1.3 Leeswijzer

Het vervolg van dit rapport valt uiteen in vier hoofdstukken. In de hoofdstukken geven we aan het begin van iedere paragraaf aan welke vraag erin beantwoord wordt. Hoofdstuk 2 beschrijft het gevoerde beleid zelf; in dat hoofdstuk gaan we in op de achtergronden, het proces om tot het beleid te komen en de inhoud van het beleid. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 3 hoe het beleid is uitgevoerd. De uitkomsten van de bewonersenquête zijn samengevat in hoofdstuk 4 en

hoofdstuk 5 gaat in op de rol van de gemeenteraad. Het rapport sluit in hoofdstuk 6 af met conclusies en aanbevelingen. Naast deze rapportage zijn twee infographics opgesteld, één met een samenvatting van het bewonersonderzoek en één met een beknopte samenvatting van dit rapport.

2 Het woonbeleid in Zwartewaterland

Centraal in dit onderzoek staat de vraag naar de uitvoering, doeltreffendheid en doelmatigheid van het gemeentelijk woonbeleid in Zwartewaterland. Om die vraag te kunnen beantwoorden, geven we in dit hoofdstuk eerst een beschrijving van het beleid zelf. We beginnen daartoe met een schets van de achtergrond bij de woonvisie (paragraaf 2.1), gevolgd door het proces om tot de woonvisie te komen (2.2). De inhoud van de woonvisie volgt in paragraaf 2.3 met de doelen en in paragraaf 2.4 met de bijbehorende uitvoeringsagenda. Paragraaf 2.5 gaat in op de gemaakte prestatieafspraken.

2.1 Woonvisie 2017: de achtergrond

In het raadsvoorstel bij de woonvisie worden verschillende trends genoemd die het wonen beïnvloeden. De belangrijkste zijn het gemiddeld steeds kleiner worden van huishoudens en de vergrijzing. Met de kanttekening dat gezinnen in de gemeente relatief groot zijn en dat vergrijzing onder andere daardoor relatief minder sterk is, zijn dat twee belangrijke ontwikkelingen waar in het beleid rekening mee gehouden is.¹

Op de achtergrond spelen ook twee andere ontwikkelingen een rol. De eerste is de nasleep van de crisis op de woningmarkt. In de jaren voor 2008 waren in veel gemeenten steeds omvangrijkere bouwprogramma's opgesteld, aangejaagd door groeiambities en het financiële perspectief van winstgevendende grondexploitaties, maar in veel gevallen ook door provincies. Toen vervolgens de crisis toesloeg, bleken nieuwbouwwoningen slecht afzetbaar te zijn, waardoor gemeenten in sommige gevallen fors moesten afboeken op hun aangekochte gronden. Plannen werden in omvang teruggebracht en ook hier speelde de provincie weer een regisserende rol, nu niet in de aanjagende, maar in de remmende zin.

Tegelijkertijd, en ook onder invloed van de crisissituatie, komt het thema 'krimp' op de agenda te staan. Het besef dringt breed door dat de groei van het aantal huishoudens in bepaalde delen van Nederland op afzienbare termijn op gaat houden, en dat daarmee toekomstige leegstand van woningen dreigt. Het is in dat licht van belang om alleen datgene te bouwen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Het Rijk komt mede daarom met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, om te waarborgen dat gemeenten niet opnieuw een overaanbod van woningbouwplannen saneren.

Hoewel er dus twee verschillende ontwikkelingen gaande zijn, werken ze in de praktijk dezelfde kant op en worden ze ook vaak niet goed van elkaar onderscheiden. De crisis is als het ware katalysator geweest om het overaanbod aan plannen terug te brengen, maar leidt er op veel plekken ook toe dat het aanbod te sterk beperkt wordt, vanwege de tijdelijke extra dip in de woningverkoop. Andersom is de aandacht voor de krimp op termijn terecht, maar is het in een groot deel van Nederland even terecht om aandacht te blijven vragen voor het feit dat er op de korte termijn nog een serieuze groei van het aantal huishoudens verwacht wordt.

Al deze verschillende ontwikkelingen spelen ook in Zwartewaterland een rol. De regionale woonvisie West-Oversijssel uit 2014 zet in met de (terechte) constatering dat het grootste deel

¹ Raadsvoorstel Woonvisie Zwartewaterland, 2 maart 2017

van de woningvoorraad van de toekomst er nu al staat en vervolgt door te wijzen op de komende stagnatie in de huishoudensgroei.² Op basis daarvan zet de provincie in op regionale woonprogrammering, en uit de gemeentelijke structuurvisie 2013 blijkt dat de gemeente die beleidslijn deelt. Het ideaal is volgens de provincie dat gemeenten 'onderprogrammeren': minder harde bestemmingsplannen in voorraad hebben dan de woningbehoefte voor de komende tien jaar.³ De gedachte hierbij is dat er daardoor ruimte overblijft voor flexibiliteit bij nieuwe bouwinitiatieven. Om deze en andere afspraken te bekrachtigen, komt de provincie met de gemeenten in West-Overijssel regionale woonafspraken overeen.⁴

Hoewel de inhoud goed past bij deze lijn van betere afstemming van de plannen op de werkelijke behoefte, verschuift ondertussen het accent bij de betrokken partijen. De afstemming wordt niet meer zo zeer gezien in het kader van het terugbrengen van het aantal plannen, maar in het toespitsen van de nieuwbouw op dat waar feitelijk behoefte aan is. Die toon heeft bijvoorbeeld de Omgevingsvisie 2017 van de provincie Overijssel.⁵ Ook het coalitieakkoord in de gemeente Zwartewaterland voor de periode 2014 – 2018 ademt die sfeer waar het gaat om vraaggericht bouwen.⁶

Ook op andere terreinen verandert er veel rond het wonen. Als het gaat om het thema wonen en zorg werkt de trend naar langer zelfstandig thuis blijven wonen steeds verder door. De WMO zorgt daarbij voor een andere verhouding tussen gemeente en bewoners. Wat de corporatie betreft is de invoering van de verhuurdersheffing een belangrijke factor, die de financiële armslag van corporaties beperkt. Ook de regels voor passend toewijzen, waardoor de corporatie huishoudens die recht op huurtoeslag hebben verplicht een woning met een huur tot de aftoppingsgrens moeten toewijzen, zorgen voor een verandering van het speelveld in de sociale huursector.

2.2 Totstandkoming van het woonbeleid

Hoe is de woonvisie en het daarop gebaseerde beleid tot stand gekomen en welke belanghouders waren hierbij betrokken vanuit welke rol? (5)

Tegen deze achtergrond wordt de woonvisie 2017 opgesteld. De directe aanleiding om in 2016 te beginnen met de voorbereidingen voor een nieuwe woonvisie, was de wens om in lijn met de verplichtingen van de Woningwet over een actueel woonbeleid te beschikken. Ook moet de nieuwe woonvisie dienen als onderligger voor de te maken prestatieafspraken en was het zo dat de vorige woonvisie, onder andere vanwege de veranderingen op de woningmarkt na de crisis, niet langer actueel was.⁷ Een eerste stap in de richting van een nieuwe woonvisie was dan ook het laten uitvoeren van een nieuw woonbehoefteonderzoek. Atrivé heeft in 2016 dit onderzoek uitgevoerd onder de inwoners, in opdracht van de gemeente en in samenwerking

² Regionale Woonvisie West-Overijssel 2014, p. 2-3.

³ Stec, Regionale woonprogrammering West-Overijssel, p. 8.

⁴ Regionale woonafspraken West-Overijssel 2016.

⁵ Geconsolideerde Omgevingsvisie 2017 Provincie Overijssel, paragraaf 4.2. Actualisatie in 2018.

⁶ Coalitieakkoord 'Samen Sterker' CDA, SGP, ChristenUnie

⁷ Atrivé, Woningbehoefteonderzoek Zwartewaterland 2016, p. 5; Raadsvoorstel Proces woonbehoefteonderzoek en woonvisie Zwartewaterland d.d. 28 juni 2016.

met Wetland Wonen.⁸ Het onderzoek diende als fundament voor de nieuw op te stellen woonvisie.

Daarnaast speelden ontwikkelingen buiten de woningmarkt ook een rol: de levensverwachting die steeds verder toeneemt, en het aantal mensen dat vanwege de veranderende context in de wereld van de zorg thuis moet blijven wonen ook.⁹ Dit zou dan van invloed zijn op de uitgaven voor woningaanpassing op grond van de WMO. Ook was de gemeente voornemens aandacht te schenken aan de bestaande voorraad en bestaande woonwijken. De relatief hoge woningdichtheid, met een grote mate van particulier eigendom en de beperkte openbare ruimte kunnen wijken minder aantrekkelijk maken en moeilijker verkoopbaar. Vanuit de markt werd voor deze ontwikkelingen aandacht gevraagd.¹⁰

Eind augustus 2016 werd de gemeenteraad in een brief op de hoogte gebracht van het geplande proces om tot een nieuwe woonvisie te komen. Nodig zijn in de nieuwe woonvisie, aldus deze brief, vier dingen:

- Vraagstukken scherp krijgen
- Benoemen cruciale opgaven
- Uitvoeringskracht organiseren
- Resultaatgerichte woonvisie

Om dat te bereiken, noemt de brief een proces in vier stappen: verkennen, verdiepen, verbinden, verankeren.

Voordat de woonvisie werd vastgesteld, is een proces met verschillende partners doorlopen. Wetland Wonen was als woningcorporatie in het gehele proces betrokken, ook als opdrachtgever richting Atrivé. Daarnaast zijn in het proces diverse andere partijen betrokken in de vorm van zogeheten Woonalliantiefabrieken of woonalliantiewerkplaatsen.¹¹ Het gaat daarbij om verschillende typen partijen, zoals zorgorganisaties, makelaars en ontwikkelaars.

Op 25 januari 2017 is de nieuwe woonvisie 2017-2025 afgerond. Op 2 maart van dat jaar heeft de gemeenteraad de woonvisie 2017-2025 vastgesteld en kennisgenomen van de bijbehorende uitvoeringsagenda¹².

2.3 Beleidsdoelen en ambities

Wat zijn de door de gemeente Zwartewaterland gestelde beleidsdoelen? (1)

In het woonbeleid van de gemeente Zwartewaterland staan zes pijlers centraal, zoals omschreven in de Woonvisie 2017-2025.¹³

⁸ Atrivé, Woningbehoefteonderzoek Zwartewaterland 2016.

⁹ Raadsvoorstel Woonvisie Zwartewaterland, 2 maart 2017.

¹⁰ Raadsvoorstel Woonvisie Zwartewaterland, 2 maart 2017.

¹¹ Woonvisie 2017, p. 2, p. 34. Woonalliantiewerkplaatsen/fabrieken: jaarlijks terugkerende bijeenkomsten van de gemeente en haar woonpartners om de uitvoeringsagenda aan te vullen en aan te passen. Ook is het een moment voor dialoog, voortgang bespreking en transparante aflegging van verantwoording over de voortgang.

¹² Raadsvoorstel Woonvisie Zwartewaterland, 2 maart 2017

¹³ Woonvisie 2017, p. 9.

- **Pijler 1. Sterke positionering in de regio:** er wordt een vertrekoverschot van ongeveer 100 personen per jaar geconstateerd en de ambitie van de gemeente is dat er in elk geval voor iedereen die zou willen blijven, een geschikte woning te vinden is.
- **Pijler 2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar:** het accent ligt hierbij niet op het vergroten van de betaalbare huurvoorraad, maar op de kwaliteit en het type woningen. Er is, aldus de woonvisie, behoefte aan meer betaalbare woningen die voor senioren geschikt zijn. Wetland Wonen wordt gezien als een belangrijke partner bij het realiseren van deze pijler.
- **Pijler 3. Duurzame woningvoorraad en leefomgeving:** naast aandacht voor duurzaamheid in de nieuwbouw is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad een belangrijk aandachtspunt.
- **Pijler 4. Wonen, services en zorg:** om in het licht van de vergrijzing en het beleid voor langer thuis blijven wonen over voldoende geschikt aanbod voor mensen met een zorgbehoefte te beschikken, zijn verschillende dingen nodig, zoals woningaanpassingen en toegankelijkheid van de woonomgeving. De gemeente werkt bij deze opgave samen met verschillende partners.
- **Pijler 5. Bouwen voor vitale kernen:** nieuwbouw dient aan te sluiten bij de vraag en te passen bij de identiteit van de verschillende kernen.
- **Pijler 6. Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters:** door toevoegen van kleine, betaalbare woningen en door instrumenten zoals de starterslening wil de gemeente het voor jongeren mogelijk maken om in Zwartewaterland te blijven wonen.

2.4 Uitvoeringsagenda

Wat is er afgesproken in een eventuele uitvoeringsagenda van de woonvisie? (2)

De zes pijlers die opgesteld zijn in de woonvisie zijn in de uitvoeringsagenda vertaald naar concrete actiepunten waaraan het college wil werken. Opvallend is dat de uitvoeringsagenda niet op alle pijlers ingaat. De zesde pijler, het zorgen voor voldoende aanbod voor jongeren en starters, keert in de uitvoeringsagenda niet als aparte pijler terug.¹⁴ De uitvoeringsagenda heeft een kortere doorlooptijd dan de woonvisie. De uitvoeringsagenda is vastgelegd voor de periode 2017-2020.

De gemeente geeft aan het begin van het woonvisietraject aan zich er bewust van te zijn dat de woonvisie en de bijbehorende uitvoeringsagenda geen statische documenten zijn¹⁵. Nieuwe kansen zullen worden aangepakt als die zich voor doen en wanneer nieuwe inzichten vragen om andere maatregelen, kan de uitvoeringsagenda worden aangepast. Doel hiervan is om de uitvoeringsagenda levendig te houden. Om dat te realiseren is de gemeente voornemens om jaarlijks met haar woonpartners een Woonalliantiewerkplaats te organiseren, wat een moment biedt om de agenda aan te vullen of aan te passen en de dialoog aan te gaan, en de voortgang te bespreken en te verantwoorden. De resultaten van de woonalliantie bijeenkomsten die reeds hebben plaatsgevonden zijn opgenomen als bijlagen bij de woonvisie.

¹⁴ Zie Woonvisie, p. 10 en p. 25. Uitvoeringsagenda 2017 en verder, p. 8

¹⁵ Raadsvoorstel Woonvisie Zwartewaterland, 2 maart 2017

De uitvoeringsagenda bevat de volgende afspraken op het uitvoeringsniveau:

Actiepunt
Prestatieafspraken 2017-2020
Raamafspraken opstellen voor periode 2017-2020.
Jaarcyclus: monitoren, evalueren en nieuwe jaarafspraken maken voor volgend jaar.
Positionering in de regio
Onderzoek verhuismotieven
Differentiatie woningaanbod
Wijkontwikkelingsplannen
Gebiedspromotie
Betaalbaar & beschikbaar
Prestatieafspraken maken over:
Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, kluswoningen voor starters
Verkoop en sloop van (eengezins-) woningen
Jaarlijkse monitoring actieve zoektijden woningzoekenden
Instrumenten doorstroming
Doorstroming
Schuldhelpverlening
Woningen jongeren
Huisvesting statushouders en andere urgente woningzoekers
Huisvesten uitstroom zorginstellingen
Voldoende betaalbare woningen jongeren
Starterslening
Doorstroming bevorderen
Duurzaamheid en leefomgeving
Duurzaamheidsbeleid
Bewustwording: voortzetten en verstevigen Duurzaam (T)huis
Energiecoaches
Energiebeleid en verduurzaming (gehele) bestaande woningvoorraad
Faciliteren bewonersinitiatieven
Ergieneutrale of gasloze buurt of wijk
Duurzame opwekking
Wijkontwikkelingsplannen (zie ook duurzaamheid en leefomgeving)
Openbare ruimte en voorzieningen
Toegankelijkheid openbare ruimten
Onderzoek Maatschappelijk vastgoed
Wonen, services en zorg
Bewustwording langer zelfstandig thuis wonen
Blijverslening
Tijdelijke woningaanpassingen
Advies bij groot onderhoud en nieuwbouw corporaties toegankelijkheid
Afspraken over aanpassen bestaande woningen en nieuwbouw
Mantelzorgwoningen
Beursvloer t.b.v. woonzorgconcept Hasselt
Thuis technologie/zorg op afstand
Toegankelijkheid
Ontmoeting
Nieuwe woonvormen
Bouwen voor vitale kernen
Woningbouw:
Bouwen voor vitaliteit: voor gezinnen en 1&2 persoonshuishoudens met sociale binding Zwartewaterland
Plannen met karakter
Doorstroming
Inbreiding/transformatie
Accenten per kern
Flexibele bestemmingsplannen
Woningbouwprogramma monitoren

Transformatie bestaande bouw
Nieuwe investeerders en coalities
Geldstromen in dorpen

2.5 Prestatieafspraken

Welke (regionale) prestatieafspraken zijn gemaakt en in hoeverre werkt het lokale woonbeleid door in de gemaakte prestatieafspraken? (3)

In de gemeente Zwartewaterland is woningcorporatie Wetland Wonen actief. Dit is de enige corporatie in de gemeente en is daarom een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente. De huurders van woningcorporatie Wetland Wonen worden vertegenwoordigd door huurdersvereniging Zwartewaterwiede.

Wetland Wonen, huurdersvereniging Zwartewaterwiede en de gemeente hebben prestatieafspraken gemaakt vastgelegd in een prestatieovereenkomst voor de periode 2018 tot 2021, welke zijn vastgesteld op 5 december 2017. Deze prestatieafspraken zijn bedoeld om de woonvisie van 2017 tot uitvoering te brengen. Op 3 mei 2017 is er een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen Wetland Wonen en huurdersvereniging Zwartewaterwiede¹⁶.

In de prestatieovereenkomst zijn verschillende afspraken gemaakt zoals op de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid, de ontwikkeling van de sociale voorraad, het huurbeleid, doelgroepen, duurzaamheid en de leefomgeving, wonen, services en zorg en vitale kernen, overeenkomstig met de pijlers uit de woonvisie. Er wordt in de overeenkomst geen onderscheid gemaakt tussen typen afspraken, al wordt soms wel onderscheid gemaakt tussen concrete afspraken en afspraken gebaseerd op een intentie.

Een deel van de in de uitvoeringsagenda genoemde punten voor de prestatieafspraken komt niet daadwerkelijk terug in de afspraken. Zo is in de afspraken niets terug te vinden over 'experimenten met kluswoningen en woningsplitsing', over de monitoring van actieve zoektijden en over instrumenten om de doorstroming te bevorderen.

Jaarlijks activiteitenoverzicht

In 2019 en 2020 zijn er een activiteitenoverzicht voor dat jaar aan de bestaande prestatieovereenkomst toegevoegd voor de samenwerking van de drie partijen. Dit activiteitenoverzicht is overeengekomen op 5 december 2018. Het document geeft weer welke afspraken verder zijn uitgediept, en soms ook wat de voortgang van afspraken is. Dit geldt voor vier thema's: betaalbaar en beschikbaar, duurzaamheid en leefomgeving, wonen, services en zorg en bouwen voor vitale kernen.

2.6 Deelconclusie

Als we naar het woonbeleid kijken door de bril van het normenkader (zie bijlage 1), dan valt een aantal punten op.

- Allereerst is er sprake van woonbeleid dat in een proces samen met andere betrokkenen is opgesteld. Er is het voornemen om die samenwerking ook blijvend te verankeren in de werkwijze van het wonen, onder andere door regelmatige nieuwe 'woonalliantiewerkplaatsen' te organiseren. Daaruit blijkt dat de gemeente zich er bewust van is dat zij één van de spelers in het beleidsveld is, die andere partijen nodig heeft voor samenwerking.

¹⁶ Vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst a.d.h.v. de Woningwet 2015 en de Overlegwet

- Het gemeentelijk beleid past binnen de kaders van regionaal/provinciaal beleid en is ook afgestemd op de actuele toekomstscenario's.
- De zes pijlers van de woonvisie hebben het karakter van beleidsdoelen, maar zijn niet SMART geformuleerd. Nu is dat bij een deel van de doelen nader gespecificeerd in bijvoorbeeld de prestatieafspraken (verduurzaming, omvang sociale huurwoningvoorraad), maar bij sommige andere doelen (wonen en zorg, bouwen voor vitale kernen) is niet duidelijk geformuleerd waar de gemeente precies naar streeft. SMART kan een hulpmiddel zijn om scherper te formuleren wat de gemeente op deze deelterreinen wil bereiken.
- Het uitvoeringsprogramma sluit aan bij de vastgestelde pijlers. Wel valt op dat de zesde pijler, het bouwen voor starters, in het uitvoeringsprogramma niet terugkomt. Dat is des te meer opvallend waar het door veel betrokkenen (en door bewoners, zie hoofdstuk 4) als het belangrijkste aandachtspunt voor het wonen in Zwartewaterland wordt genoemd.
- Ook de prestatieafspraken zijn in lijn met de opgestelde woonvisie. Er wordt vanuit de corporatie (zoals wettelijk ook verplicht is) jaarlijks een activiteitenoverzicht aan de gemeente toegestuurd, waarmee de gemeente geïnformeerd wordt over de actuele stand van zaken. Niet alle afspraken die volgens de uitvoeringsagenda gemaakt zouden moeten worden, zijn daadwerkelijk gemaakt.
- Het valt op dat in de woonvisie en het uitvoeringsprogramma niet wordt onderscheiden tussen verschillende afdelingen van de gemeente. In het uitvoeringsprogramma wordt de gemeente als partij benoemd, maar wordt niet uitgewerkt welk deel van de gemeente dat is. Aandacht voor de interne afstemming van wonen met bijvoorbeeld zorg of ruimtelijke ordening en grondbeleid is in de woonvisie niet expliciet gemaakt.
- Er bestaat een inherente spanning tussen, aan de ene kant, het feit dat de gemeente wettelijk gezien de corporatie als belangrijkste samenwerkingspartner heeft, en, aan de andere kant, het sterke accent dat er lokaal ligt op eigenwoningbezit. De huurmarkt is in de samenwerking met de corporatie vanzelfsprekend een belangrijk aandachtspunt, maar dit leeft veel minder bij de lokale bevolking dan de koopmarkt. Aan de andere kant is er wel veel aandacht voor de koopmarkt, maar zijn daar veel minder instrumenten voor voorhanden.

3 Uitvoering van het woonbeleid

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitvoering van het woonbeleid. Daarin maken we onderscheid tussen drie delen. Eerst gaan we in op de stand van zaken van de uitvoering van de woonvisie (paragraaf 3.1). Vervolgens gaan we in op de rol van de verschillende partijen (3.2). Tot slot van dit hoofdstuk (3.3) gaan we in op de knelpunten die zich hebben voorgedaan.

3.1 Stand van zaken

Wat is er uitgevoerd c.q. hoe ver staan we eind 2019? En wat zijn hiervoor de achterliggende redenen? (4)

Er is geen gestructureerde periodieke informatie over de uitvoering van de woonvisie beschikbaar. In de praktijk gaat het in gesprekken en documenten bij de uitvoering van de woonvisie vaak over de uitvoering van concrete projecten. In een overzicht van de stand van zaken begin 2018 wordt aangegeven dat veel zaken zijn uitgevoerd¹⁷ en dat blijkt ook uit de gesprekken. Omdat echter niet alle doelstellingen even meetbaar zijn opgesteld in de uitvoeringsagenda, is de voortgang van sommige doelstellingen niet goed te beoordelen. Na januari 2018 is er geen nieuw overzicht van de uitvoering van de woonvisie gegeven.

Voor de actiepunten die in de prestatieafspraken met Wetland Wonen en huurdersvereniging Zwartewaterwiede benoemd zijn, geldt dat er jaarlijks een actueel overzicht wordt gepresenteerd.¹⁸ Bij sommige van deze actiepunten wordt aangegeven wat ongeveer de doorlooptijd zal zijn, bij andere actiepunten ontbreekt een concrete doorlooptijd.

Op basis van de gemeentelijke jaarstukken 2017, 2018 en 2019 is per thema een overzicht te maken van de voortgang per actiepunt uit de uitvoeringsagenda (zoals beschreven in paragraaf 2.5). Hieronder beschrijven we per pijler de stand van zaken.

- De prestatieafspraken zijn in hetzelfde jaar als de woonvisie, 2017, vastgesteld¹⁹. De prestatieafspraken gaan echter niet in op alle thema's waar ze volgens de woonvisie over hadden moeten gaan.
- Als het gaat om de positionering van Zwartewaterland in de regio is het onderzoek naar verhuismotieven nog niet uitgevoerd. Daarnaast blijft ook het thema 'gebiedspromotie' hangen. Wijkontwikkelingsplannen worden de laatste jaren opgesteld²⁰ en ook het gedifferentieerde woningaanbod krijgt aandacht in de verschillende projecten.
- Bij het thema 'betaalbaar en beschikbaar' spelen de prestatieafspraken een grote rol. Daarin zijn, in tegenstelling tot wat de woonvisie aangeeft, geen afspraken gemaakt over concepten als woningsplitsing en kluswoningen, over verkoop en sloop van eengezinswoningen, over monitoring van actieve zoektijden en over instrumenten om de doorstroming te bevorderen. De starterslening is wel beschikbaar voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Waar het gaat om het thema jongerenhuisvesting is het probleem in de huidige markt alleen maar groter geworden, maar het heeft wel de aandacht van de gemeente in

¹⁷ Raadsbrief *Voortgang uitvoering woonvisie* d.d. 1 maart 2018.

¹⁸ De corporatie is hier wettelijk ook toe verplicht.

¹⁹ Jaarverantwoording 2017, pagina 54

²⁰ Jaarverantwoording 2018, pagina 56

de verschillende projecten. Zo heeft Wetland Wonen 100 woningen gelabeld voor jongeren; dat betekent dat deze woningen alleen aan jongeren tot 23 jaar worden verhuurd.

- Op het gebied van duurzaamheid gebeurt er veel. Het grootste deel van de acties die bij deze pijler genoemd worden zijn voor het grootste deel ter hand genomen. Uit de gesprekken met betrokkenen blijkt dat de duurzaamheidstransitie als één van de belangrijkste opgaven voor de toekomst wordt gezien.
- Ook de acties onder het thema 'wonen, services en zorg' zijn voor een groot deel in uitvoering. De campagne 'Lang zult u wonen' is gecontinueerd en de blijverslening is geïntroduceerd, al wordt daar in de praktijk nauwelijks gebruik van gemaakt. Over het thema 'tijdelijke woningaanpassingen' is weinig informatie te vinden. Over mantelzorgwoningen is aangegeven dat ze vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden; de gemeente volgt op dit thema het landelijk beleid, maar draagt dit niet actief uit.
- De acties binnen het thema 'bouwen voor vitale kernen' hangen sterk samen met de concrete bouwprojecten die uitgevoerd worden. Daarbij speelt in negatieve rol dat de gemeente en de ontwikkelaar van Tag-West in Genemuiden niet op één lijn zitten over de invulling van die locatie. Ook het beperkte aanbod van potentiële nieuwbouwlocaties beperkt de mogelijkheden om de kernen vitaal te houden. Bij de kleine kern Kamperzeedijk speelt mee dat er wel een bouwplan ligt, maar dat de grondeigenaar/ontwikkelaar vooralsnog niet start met de bouw en de gemeente weinig instrumenten heeft om daarop in te spelen. De voortgang van de bouwlocatie bij Hasselt, 'Om de Weede', ligt wel op schema met een uitgiftetempo van gemiddeld 25 woningen per jaar. Als uitwerking van het thema 'transformatie' wordt, bijvoorbeeld, de Knarrenhof in Hasselt gerealiseerd op het terrein van de voormalige gemeentewerf. Ook het Agnietenterrein in Zwartsluis dat momenteel in ontwikkeling is, is een transformatielocatie.

3.2 Bijdrage van de verschillende partijen

Wat voor rol opvatting heeft de gemeente Zwartewaterland op het vlak van het woonbeleid gekozen? (6)

Welke actoren hebben bijgedragen aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen? (7)

De rol van de gemeente bij het woonbeleid in verhouding tot de rol van andere partijen komt in de woonvisie het meest aan de orde in relatie tot de zogeheten woonalliantiewerkplaatsen, waarin de gemeente en partnerorganisaties zoeken samenwerkingsverbanden te smeden voor de uitvoering van het woonbeleid.²¹ De gemeente zelf geeft aan dat het een bestuurlijke keuze is om een faciliterende rol te spelen, waarbij de gemeente de voorwaarden schept waarbinnen andere partijen het woonbeleid uitvoeren. In de woonvisie is dit niet expliciet benoemd dat dit de gemeentelijke rol opvatting is.

De accenten voor samenwerking met andere partijen liggen bij de zes pijlers van de woonvisie verschillend. Dat blijkt ook uit hoe er over de uitvoering van de verschillende pijlers geschreven wordt. Soms is dat in de vorm van een aanbod aan partners in combinatie met een overzicht van verwachtingen die de gemeente ten aanzien van partners heeft.²² Soms is dat ook in een overzicht van dingen die de gemeente zelf gaat doen.²³

²¹ Woonvisie, p. 34; p. 42 ff.

²² Woonvisie, p. 37.

²³ Woonvisie, p. 38; p. 39.

Op een aantal punten wordt de bijdrage van andere actoren benoemd. Dat is, ten eerste, de rol van de corporatie bij het streven naar betaalbare huurwoningen en concreet bij de herontwikkeling van de wijk Binnenlanden-West in Genemuiden. Ontwikkelaars, vooral bij de grote bouwlocaties Tag-West en Om de Weede, zijn andere partijen die heel concreet bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid. Buiten deze twee partijen is er een grote groep organisaties waarmee de gemeente samenwerkt, waarbij ook het thema wonen aan de orde is. Te denken valt aan de organisaties waarmee de verduurzamingsopgave wordt aangepakt of aan zorginstellingen.

In de woonvisie is het plan opgenomen om jaarlijks woonalliantiewerkplaatsen te organiseren.²⁴ Dat is in de afgelopen jaren niet gebeurd; de woonalliantiewerkplaatsen zijn eenmalig gehouden en het is onduidelijk wat deze precies opgeleverd hebben. Ook meer in het algemeen geeft de woonvisie de indruk dat de gemeente het voornemen heeft om sterk in te zetten op alliantievorming met maatschappelijke partners. Uit de informatie over de uitvoering van het woonbeleid en uit de gesprekken blijkt niet dat dat in de afgelopen jaren gebeurd is. Er is samengewerkt met diverse andere partijen rond het woonbeleid, maar niet in zo'n intensieve vorm.

Dat wordt ook in gesprekken aangegeven; betrokkenen zeggen dat er in het verleden, bijvoorbeeld, regelmatig overleg tussen gemeente en makelaars plaatsvond, maar dat dat de laatste jaren niet meer plaatsvindt. Betrokkenen geven in de gesprekken aan het gevoel te hebben dat de verspreiding van kennis en informatie nog wel eens strandt binnen de lagen van de gemeente, van het ambtelijke niveau naar het politieke niveau, al is het lastig om te zeggen waar dat precies gebeurt en wat de reden daarvan is. De samenwerking met de ontwikkelaar van Tag-West verloopt stroef en de gemeente beschikt niet over de instrumenten om in een dergelijk geval medewerking van de ontwikkelaar af te dwingen.

3.3 Knelpunten bij de uitvoering

Doen zich knelpunten voor bij de uitvoering van het beleid en zo ja, welke zijn dat? (9)

Er doet zich bij de uitvoering van het beleid een aantal knelpunten voor. We noemen de volgende vier punten:

- Verschillende betrokkenen geven aan dat de gemeente een periode van onrust in de organisatie, onder andere vanwege bezuinigingen in combinatie met personeelswisselingen, achter de rug heeft. Dit is volgens betrokkenen negatief van invloed geweest op de continuïteit van het gevoerde woonbeleid en heeft in sommige gevallen zelfs geleid tot miscommunicaties tussen de gemeente en haar partners. Betrokkenen geven ook aan dat veel van de ongeregelde heden uit het verleden inmiddels zijn uitgesproken en opgelost.
- Er zijn spanningen in de samenwerking met de ontwikkelaar van één van de grootste locaties in de gemeente. Deze spanningen gaan over de vraag of de ontwikkelaar zich in voldoende mate houdt aan de overeenkomst die hij met de gemeente gesloten heeft. Achterliggend is hier het knelpunt het beperkte instrumentarium voor gemeenten om te sturen op de woningbouw in situaties waar de gemeente geen grondeigenaar is. Het instrumentarium daarvoor is sinds de invoering van de Grondexploitatiewet verbeterd en wordt ook ingezet door de gemeente, maar sturing blijft in deze situatie moeilijker dan in een situatie dat de gemeente grondeigenaar is.
- Er zijn voor de middellange termijn nog te weinig bouwlocaties beschikbaar om de benodigde bouwproductie te kunnen realiseren. Bij dit tekort aan locaties spelen verschillende

²⁴ Woonvisie, p.2.

factoren een rol. Allereerst is dat de ligging van de kernen temidden van Natura2000-gebied, waardoor het moeilijk is om buiten de bestaande kernen nieuwe bouwlocaties te vinden. Daarnaast speelt ook het hiervoor genoemde beperkte sturingsinstrumentarium richting ontwikkelaars een rol; ontwikkelaars hebben feitelijk een groot deel van de potentiële binnenstedelijke bouwlocaties in handen en dat maakt het voor de gemeente moeilijker om deze in de gewenste richting tot ontwikkeling te brengen. Woningcorporatie Wetland Wonen geeft aan graag te willen bijdragen aan het realiseren van nieuwe (huur)woningen in de gemeente, maar voelt zich daarbij soms ook buitenspel gezet. Bijvoorbeeld bij het project Hasselt om de Weede, waar nu alleen koopwoningen gerealiseerd worden.

- Tot slot zou met enige voorzichtigheid ook de rol van de provincie nog als belemmerend kunnen worden genoemd. De provincie Overijssel is sinds de crisis op de woningmarkt vrij sterk sturend op de woningbouwprogrammering in de verschillende gemeenten. Daarbij hoort de afspraak dat maximaal 60-90% van de voorziene woningbehoefte (volgens PRIMOS) wordt ingevuld met harde bestemmingsplannen.²⁵ Nu is in de gemeente Zwartewaterland de PRIMOS-raming al laag in verhouding tot de eigen behoefte. Het feit dat de provincie daarbij nog aanstuurt op een beperking van het aantal plannen ten opzichte van die behoefte, maakt dat de gemeente weinig ruimte heeft om alvast nieuwe bouwplannen op te starten. Zeker in combinatie met de trek vanuit Zwolle die de laatste jaren waargenomen wordt, leidt dat tot een sterke stijging van de druk op de woningmarkt.

3.4 Deelconclusie

In welke mate zijn de beleidsdoelstellingen in de gemeente Zwartewaterland effectief en efficiënt gerealiseerd? (11)

Geven de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad invulling aan de gekozen rolopvatting? (12)

Bij het beantwoorden van de vraag naar de effectieve en efficiënte realisatie van beleidsdoelstellingen moet allereerst worden opgemerkt dat de gemeente zelf niet op een gestructureerde en periodieke wijze monitort hoe het staat met de uitvoering van de woonvisie. De vraag beantwoorden we daarom op basis van onze eigen indruk uit de gesprekken en de documenten.

Bij alles wat geconcludeerd wordt over de uitvoering van het beleid, moet de stijgende druk op de woningmarkt als belangrijke externe factor betrokken worden. De stijgende druk op de woningmarkt leidt op de meeste plaatsen in Nederland momenteel tot sterk stijgende woningprijzen en beperkt aanbod, waardoor vooral starters in de knel komen. Ook omdat na de crisis provincie en gemeenten terughoudender zijn geworden met nieuwbouwambities, zijn er weinig mogelijkheden om het woningtekort op korte termijn terug te dringen.

Dat gezegd hebbend valt wel op dat het onderzoek naar vertrekmotieven nog niet is uitgevoerd. Gegeven de problemen die jongeren en starters op de lokale woningmarkt ondervinden, zouden juist de uitkomsten van zo'n onderzoek als onderbouwing kunnen fungeren voor een gesprek met de provincie over de uitbreidingsbehoefte in de gemeente.

Ook valt op dat de gemeente zelf voor de lange termijn (na Tag-West, Om de Weede en het Agnietenterrein) nog weinig nieuwe bouwlocaties voorziet. Dat betekent, rekening houdend met een ontwikkeltermijn van al snel vijf jaar, dat er niet lang gewacht moet worden met het voorbereiden van nieuwe locaties.

²⁵ Regionale woonprogrammering West-Overijssel, p. 8.

Dat er nog geen besluiten zijn genomen over toekomstige bouwlocaties is des te opvallender, omdat de gemeente bij de uitvoering van het woonbeleid al snel gaat over bouwprojecten. Aspecten van het woonbeleid die minder aan nieuwbouw zijn gekoppeld, krijgen in de uitvoering al snel minder aandacht van bijvoorbeeld de gemeenteraad.

In het netwerk van betrokken partijen wil de gemeente een faciliterende rol innemen. De indruk uit het onderzoek is echter dat die rol minder goed uit de verf komt dan in de Woonvisie was voorzien. Er is, bijvoorbeeld, geen vervolg gegeven aan de woonalliantiewerkplaatsen bij het opstellen van de woonvisie. Ook het overleg met lokale marktpartijen, zowel ontwikkelaars als makelaars, loopt niet altijd even soepel.

4 Het perspectief van inwoners

Naast aan de mening van betrokken professionals, bestuurders en raadsleden over het woonbeleid in Zwartewaterland is in dit onderzoek ook aandacht gegeven aan de mening van inwoners. De vraag die daarbij centraal staat is deelvraag 15: *Hoe waarderen de inwoners van Zwartewaterland het door de gemeente gevoerde woonbeleid?* Om hier meer inzicht in te krijgen is een online bewonersenquête afgenomen.²⁶ Voor deze enquête is een steekproef van de inwoners benaderd en daarnaast is via de gemeentelijke website en sociale media aandacht gegeven aan de mogelijkheid om deze enquête in te vullen. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten daarvan.

4.1 Respons

In totaal hebben 361 inwoners de enquête volledig ingevuld. Daarnaast zijn er 166 inwoners die zijn begonnen met het invullen van de enquête, maar deze niet hebben afgerond. Antwoorden die deze inwoners hebben ingevuld, zijn ook meegenomen in het onderzoek.

Het merendeel van de respondenten is afkomstig uit de kernen Genemuiden (142) en Hasselt (119). In de kern Zwartsluis zijn er 81 respondenten, zeven uit Kamperzeedijk en twaalf uit overige buurtschappen. De overgrote meerderheid van de respondenten (297) woont in een koopwoning. 64 respondenten wonen in een huurwoning, waarvan 49 in één van woningcorporatie Wetland Wonen. 166 respondenten maakten deel uit van een tweepersoonshuishouden zonder kinderen, 137 gaven aan dat hun huishouden een gezin met thuiswonende kinderen was. Bij gezinnen met kinderen waren er gemiddeld 2,3 thuiswonende kinderen. Daarnaast bestond de respons uit dertien eenoudergezinnen en 44 alleenwonenden. Gemiddeld waren de respondenten 54,7 jaar oud en woonden ze al 40,4 jaar in de gemeente.

Met behulp van deze kenmerken van de respondenten is een eenvoudige weging op de resultaten toegepast. Dat betekent dat respondenten van een type dat de enquête relatief weinig hebben ingevuld, zwaarder meetellen in het resultaat dan respondenten die de enquête relatief vaak ingevuld hebben. De weegfactoren zijn zo gekozen dat de respons de inwoners van de verschillende kernen weerspiegelt.

4.2 Prioriteiten voor de gemeente

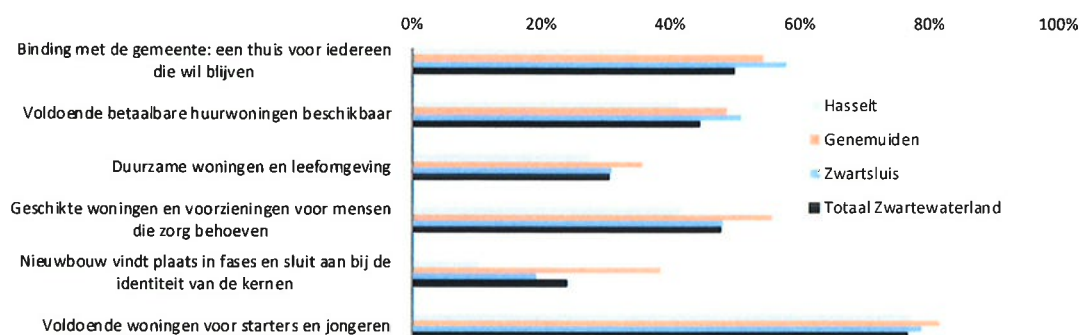
De eerste vraag die aan inwoners gesteld is, is wat de prioriteiten van het woonbeleid zouden moeten zijn. Als inwoners daarbij één of meerdere van de zes kernthema's uit de woonvisie mogen selecteren, dan staat 'voldoende aanbod voor starters en jongeren' duidelijk bovenaan (figuur 4-1). Ongeveer 70% van de inwoners geeft aan dat dit een prioriteit voor de gemeente zou moeten zijn. Daarnaast is er een kleine helft van de respondenten dat aangeeft dat betaalbare huurwoningen, geschikte woningen voor mensen die zorg behoeven en 'een thuis voor iedereen die wil blijven' belangrijke beleidsprioriteiten zouden moeten zijn. 'Duurzaamheid' en

²⁶ Dit bewonersonderzoek is een ander type onderzoek dan het woningbehoefteonderzoek dat Atrivé in 2016 heeft uitgevoerd en dat in het voorjaar van 2020 opnieuw wordt uitgevoerd ter voorbereiding op een nieuwe woonvisie. In dat laatste type onderzoek gaat het om de woonsituatie en de woonwensen van de bewoners, om als gemeente inzicht te krijgen in de lokale woningmarkt. In het bewonersonderzoek dat door de rekenkamer is uitgevoerd, staat de vraag centraal hoe bewoners tegen het door de gemeente gevoerde beleid aankijken.

‘nieuwbouw passend bij de identiteit van de kernen’ worden door inwoners duidelijk minder belangrijk gevonden, al is het wat dat laatste betreft opvallend dat inwoners van Genemuiden duidelijk meer waarde hechten aan die eigen identiteit dan inwoners uit de andere kernen.

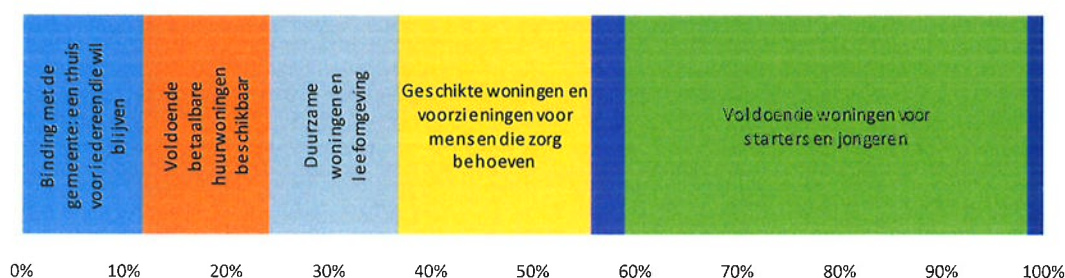
Daarnaast konden inwoners zelf een antwoord invullen. Antwoorden die daar het vaakst gegeven worden, hebben te maken met het beschikbare woningaanbod voor ouderen: gelijkvloers, geschikt, al dan niet in de vorm van een appartement en al dan niet met daarbij het aanbod van begeleiding wanneer nodig. Betaalbaarheid voor ouderen is ook een thema dat genoemd wordt. Ook thema’s als (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwbouw in de kleine kernen zijn door inwoners genoemd.

figuur 4-1 Prioriteiten in het woonbeleid volgens inwoners



In eerste instantie mochten inwoners meer dan één prioriteit aangeven; het was dus ook mogelijk om aan te geven dat alle beleidsthema’s uit de woonvisie belangrijk waren. Vervolgens is gevraagd wat de belangrijkste prioriteit was; er moest er dus één geselecteerd worden. Dan volgt hetzelfde beeld (figuur 4-2): voldoende woningen voor starters en jongeren is op afstand de meest gekozen prioriteit.

figuur 4-2 Belangrijkste aandachtspunt woonbeleid volgens inwoners



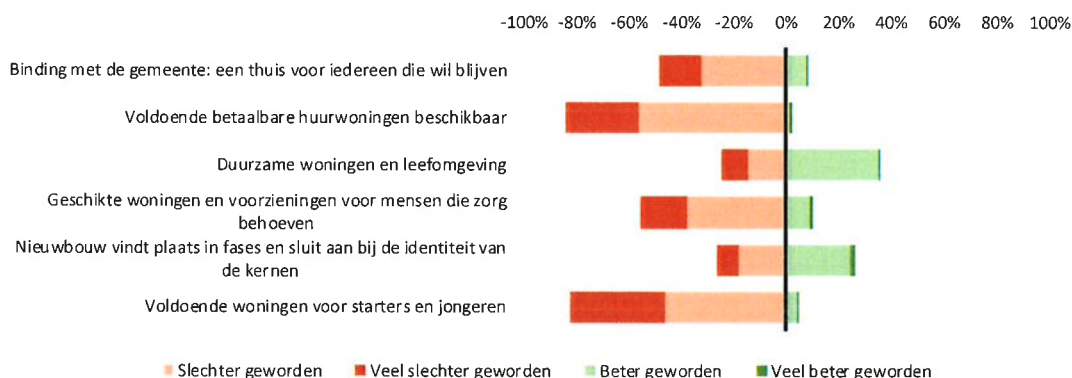
4.3 Visie op ontwikkelingen in de afgelopen jaren

Als je inwoners vervolgens vraagt hoe het wonen zich wat betreft de verschillende prioriteiten ontwikkeld heeft in de afgelopen jaren, dan geven de inwoners die daar een indruk van hebben op de meeste thema’s aan dat het erop achteruit gegaan is in de afgelopen jaren. Duurzaamheid is een uitzondering; daar wordt voorzichtig iets meer vooruitgang dan achteruitgang gezien (figuur 4-3).²⁷ Zeker als het gaat om de betaalbaarheid van huurwoningen en het aanbod

²⁷ In de figuur is de categorie respondenten die aangeeft dat het niet voor- of achteruit is gegaan, weggelaten. Daardoor zijn sommige balken korter dan andere, omdat er bij sommige prioriteiten veel mensen zijn die aangeven dat de situatie min of meer gelijk gebleven is.

voor jongeren zijn de inwoners zeer negatief: er is bijna niemand die vindt dat het er beter op geworden is en meer dan 80% vindt dat het er in mindere of meerdere mate op achteruit is gegaan.

figuur 4-3 Ontwikkelingen in de afgelopen jaren volgens inwoners



4.4 Waardering voor het gemeentelijk woonbeleid

Meer dan de helft van de inwoners geeft aan niet bekend te zijn met het gemeentelijke woonbeleid uit de woonvisie. Ongeveer 1/3 is er een beetje bekend mee en iets meer dan 3% van de respondenten geeft aan goed te weten wat het gemeentelijk woonbeleid inhoudt. Men weet dus niet goed wat de prioriteiten zijn van de gemeente. Toch is de indruk van veel respondenten dat 'voldoende betaalbare huurwoningen' en 'voldoende woningen voor starters' niet in de top-3 van gemeentelijke prioriteiten staan.

Gegeven die combinatie – mensen vinden betaalbare (huur)woningen, in het bijzonder voor starters, belangrijk, ze hebben het gevoel dat het wat dat betreft achteruit gaat in Zwartewaterland en ze hebben niet het gevoel dat de gemeente hier prioriteit aan geeft – is het niet vreemd dat het gemeentelijk woonbeleid maar nauwelijks met een voldoende wordt beoordeeld: een 5,6. Een 6 is het meest gegeven cijfer, door ongeveer 40% van de respondenten. Echter, er is een nog iets grotere groep die een cijfer 1 tot en met 5 geeft, en de groep die een 7 of een 8 geeft (hoger is niet gegeven) is maar half zo groot.

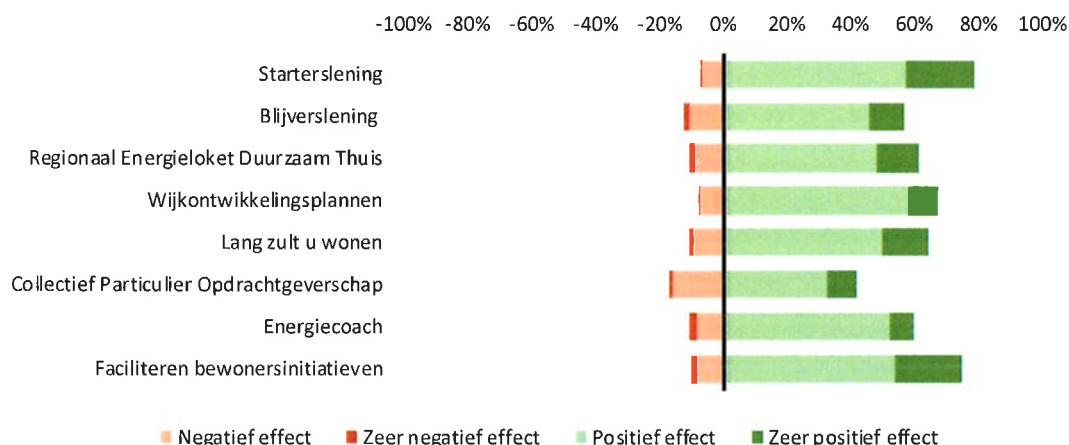
4.5 Instrumenten van het woonbeleid

Eigenlijk het enige instrument van het woonbeleid dat bij inwoners bekend is, is de starterslening. Van acht in de woonvisie genoemde instrumenten (zie figuur 4-4) konden inwoners aangeven of ze er zelf gebruik van maakten, er bekend mee waren zonder het te gebruiken, er wel eens van gehoord hadden of er niet mee bekend waren. Bij alle instrumenten met uitzondering van de starterslening geeft meer dan de helft van de inwoners aan niet bekend te zijn met het betreffende instrument. Collectief particulier opdrachtgeverschap, de campagne 'Lang zult u wonen' en de blijverslening scoren wat dat betreft het 'hoogst': respectievelijk 90%, 81% en 78% van de inwoners heeft geen idee dat de gemeente hier iets mee doet.

In dat licht is het niet vreemd dat veel inwoners aangeven niet te weten of de genoemde instrumenten een positief of negatief effect hebben. Dat geldt in het bijzonder het collectief particulier opdrachtgeverschap (73% kan niet inschatten welk effect dit instrument zou hebben), 'Lang zult u wonen' (63%) en de blijverslening (53%). Het valt echter op dat de inwoners die

wel een uitspraak doen over de effectiviteit van de instrumenten, daar over het algemeen behoorlijk positief over zijn. Bij de meeste instrumenten zijn er ruime meerderheden die denken dat het betreffende instrument een (zeer) positief effect op het wonen in Zwartewaterland zou hebben.

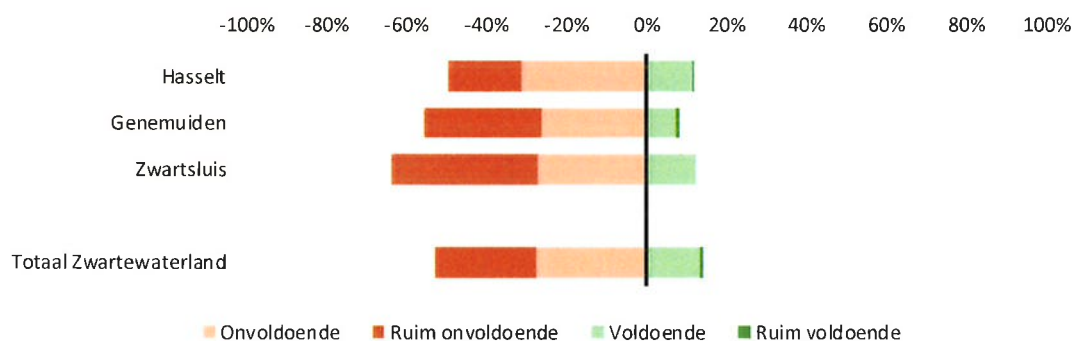
figuur 4-4 Door inwoners verwacht effect van instrumenten



4.6 Betrokkenheid van inwoners

Tot slot van de enquête is aan inwoners gevraagd of zij van mening zijn dat ze voldoende betrokken worden bij het gemeentelijk woonbeleid. Het merendeel is van mening dat dat onvoldoende is of matig (figuur 4-5). Opvallend is dat de kern Zwartsluis op dit punt veel negatiever scoort dan de twee andere grote kernen; zeker in Hasselt, maar ook in Genemuiden is men over het algemeen minder geneigd om te zeggen dat men ruim onvoldoende betrokken is bij het woonbeleid.

figuur 4-5 Ervaring inwoners over betrokkenheid



4.7 Conclusie: inwoners en het woonbeleid van Zwartewaterland

De hoofdvraag voor dit rekenkameronderzoek is op welke wijze de gemeente Zwartewaterland het woonbeleid heeft uitgevoerd en of dit doeltreffend en doelmatig is. In dat kader is met behulp van een inwonersenquête gekeken naar de mening van inwoners over het wonen in Zwartewaterland en over het woonbeleid. De antwoorden van inwoners suggereren dat veel inwoners zich zorgen maken over de ontwikkelingen rond 'wonen' in Zwartewaterland in de afgelopen jaren; men heeft over het algemeen de indruk dat de situatie op de woningmarkt verslechterd is, juist op die punten die men het belangrijkste vindt. Tegelijkertijd zijn inwoners weinig

op de hoogte en voelen zij zich niet betrokken bij het woonbeleid dat de gemeente voert. Dat maakt dat men, hoewel men denkt dat de instrumenten die de gemeente inzet een positief effect op de woningmarkt zouden kunnen hebben, toch van mening is dat de gemeente onvoldoende doet om de woningmarkt in goede banen te leiden.

5 De rol van de gemeenteraad

De rekenkamercommissie wil met het onderzoek bijdragen aan de kaderstellende, controlerende en volksvertegenwoordigende rol van de gemeenteraad. In dat licht schetsen we in dit hoofdstuk eerst de rol die de raad feitelijk gespeeld heeft bij het woonbeleid. Daartoe gaan we eerst in op de feitelijke informatievoorziening aan de raad (paragraaf 5.1) en vervolgens op de mate waarin de raad zijn sturingsmogelijkheden daadwerkelijk heeft ingezet (5.2). Dat leidt in paragraaf 5.3 tot een evaluatie van de rol van de gemeenteraad bij het woonbeleid (5.3).

5.1 Informatievoorziening aan de raad: feitelijk

Hoe is de gemeenteraad Zwartewaterland geïnformeerd in de periode 2017-2019? (8)

Bij het beschrijven van de feitelijke informatievoorziening aan de raad maken we onderscheid tussen de informatie die voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie is verstrekt en de informatie die na vaststelling is gegeven over de uitvoering van de visie.

Wat dat eerste betreft begint het proces om tot een woonvisie te komen voor de raad met een brief die op 28 juni 2016 aan de raad is verstuurd.²⁸ In deze brief geeft het college aan dat men gaat starten met het proces om op basis van een actueel woningbehoefteonderzoek te komen tot een nieuwe woonvisie. Er worden in het proces vier fasen onderscheiden: verkennen, verdiepen, verbinden en verankeren. In alle vier de fasen behalve de verdiepende wordt de raad betrokken, aldus de brief: in de verbindende fase is dat als toehoorder bij de zogeheten Woonalliantiefabriek en door middel van terugkoppeling van de onderzoeksresultaten in een raadsbijeenkomst. In de verankeringsfase is dat in de vorm van de formele besluitvorming door de raad.

De betreffende raadsinformatiebijeenkomst heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 13 oktober 2016. Tijdens die avond is de raad met behulp van een presentatie op de hoogte gebracht van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en van de Woonalliantiefabriek. Op basis van de uitkomsten zijn in die presentatie de hoofdrichtingen voor de woonvisie geschetst. Voor de gemeenteraad was er de mogelijkheid om door middel van stellingen aan te geven hoe men tegen verschillende onderdelen van het woonbeleid aankeek.²⁹

Uiteindelijk is op 16 februari 2017 het raadsvoorstel ingediend. Bij het raadsvoorstel zijn de woonvisie, het woningbehoefteonderzoek en het jaarplan wonen voor 2017 gevoegd. Op 2 maart is het voorstel in de raad behandeld en is de woonvisie vastgesteld.

Begin 2018 krijgt de raad een overzicht van de stand van zaken van de uitvoering van de woonvisie.³⁰ In deze brief wordt vooral beschreven dat er op basis van de woonvisie prestatieafspraken zijn gemaakt met Wetland Wonen voor de periode 2018 – 2021. Ook geeft de gemeente aan dat het genoemde onderzoek naar verhuismotieven van vertrekkers nog niet gestart is. Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat ook feitelijk het aantal vertrekkers afgenomen is, en dat de voorbereidingen voor het onderzoek in gang zijn gezet.

²⁸ Raadsbrief 'Proces woonbehoefteonderzoek en woonvisie Zwartewaterland' d.d. 28 juni 2016.

²⁹ Atrive, Presentatie 'Naar een nieuwe woonvisie voor Zwartewaterland' d.d. 13 oktober 2016.

³⁰ Raadsbrief 'Voortgang uitvoering woonvisie' d.d. 1 maart 2018.

Daarnaast komt de woonvisie indirect aan de orde bij de bespreking van concrete bouwprojecten. In het kader van nieuwe bestemmingsplannen wordt verwezen naar de woonvisie als onderbouwing voor het woningbouwprogramma. Ook worden er incidenteel vragen gesteld over concrete projecten, zoals over het project 'Binnenlanden-West' in Genemuiden, waarbij gerefereerd wordt aan de woonvisie.

Tot slot wordt de raad geïnformeerd over de uitvoering van de woonvisie via de normale planning- en controlcyclus. In de jaarverantwoording over 2017 worden de vaststelling van de woonvisie en de prestatieafspraken genoemd als de belangrijkste prestaties op het gebied van wonen in het afgelopen jaar. In 2018 wordt daaraan toegevoegd dat er een wijkontwikkelingsplan zal worden opgesteld. Ook worden er in dat jaar concrete bouwprojecten genoemd die doorgang gaan vinden.

5.2 Sturingsmogelijkheden van de raad

Welke sturingsmogelijkheden (of knoppen om aan te draaien) heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland ingezet? (10)

Uit het onderzoek blijkt niet dat de raad actief zijn sturingsmogelijkheden heeft ingezet om het woonbeleid te beïnvloeden. Die indruk leiden we af uit een aantal observaties:

- De raad heeft de informatiebrief over het proces om tot een nieuwe woonvisie voor kennisgeving aangenomen. Daarmee heeft de raad geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te sturen op het proces voor de vaststelling van de nieuwe woonvisie.
- Op basis van de stukken kan niet worden achterhaald hoe de raad tijdens de bijeenkomst op 13 oktober 2016 heeft gereageerd op de presentatie over het woningbehoefteonderzoek en de woonvisie. Raadsleden zelf geven echter aan zich niet te herinneren dat zij toentertijd actief hebben gestuurd op de inhoud van de nieuwe woonvisie.
- Ook na vaststelling van de woonvisie blijkt niet uit de stukken dat de raad informatie heeft aangegrepen om bij te sturen op het gevoerde woonbeleid.
- Voor zover de raad sturingsinstrumenten heeft ingezet, is dat vooral in relatie tot (nieuwe) concrete woningbouwprojecten. Indirect is hier sprake van sturing op het woonbeleid; het gaat echter meer over de individuele projecten zelf dan over de hoofdlijn van het beleid.

5.3 Evaluatie rol van de raad

Heeft de raad adequaat zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol kunnen vervullen? (13)

Als het gaat om de kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol geldt op basis van het voorgaande dat de raad die in beperkte mate feitelijk heeft vervuld en heeft kunnen vervullen. Wat het eerste betreft blijkt uit de verschillende bronnen dat de raad zelf niet heeft aangegeven op welke wijze hij betrokken wil zijn bij het woonbeleid. Er is bij de vaststelling van de woonvisie niet aangegeven hoe de raad in het vervolg over de uitvoering van het beleid geïnformeerd wordt. Ook heeft de raad zelf niet aangegeven op welke wijze hij betrokken wil zijn bij de voorbereiding van de nieuwe woonvisie. Er bestond een aantal mogelijkheden daartoe, maar die mogelijkheden (zoals de informatiebrief bij de start van het proces) zijn door de raad niet aangegrepen om zijn kaderstellende rol meer inhoud te geven.

Daar moet bij gezegd worden dat in het geschetste proces om tot een woonvisie te komen de raad een tamelijk passieve rol is toebedeeld. De raad wordt uitgenodigd als *toehoorder* bij de Woonalliantiefabriek; de raad is daar blijkens de uitnodiging niet als deelnemer en behoort dus niet tot de 'woonalliantie' van Zwartewaterland. Dat heeft er ook mee te maken dat het proces

van de verdiepende stap gelijk overgaat op de beleidsvorming in de woonvisie. Er zit geen tussenstap in het proces waarbij de raad als volksvertegenwoordigend en kaderstellend bestuursorgaan kan aangeven wat in zijn ogen de meest urgente uitkomsten van het onderzoek zijn. De raad geeft in gesprekken aan dat ook in de uitvoerende fase van de woonvisie informatie mondjesmaat richting de raad kwam, bijvoorbeeld over de voortgang en uitvoering van het beleid.

Wat dat betreft is de rol van de raad in het besluitvormingsproces beperkt: het zijn voornamelijk professionals die op basis van het onderzoek naar de woningbehoefte in de gemeente aangeven wat het beleid zou moeten zijn. Nu is het natuurlijk zo dat inwoners wel via het woningbehoefteonderzoek betrokken zijn; in dat onderzoek hebben zij hun woonwensen kunnen aangeven. Inwoners en hun vertegenwoordigers in de raad hebben echter niet aan kunnen geven hoe zij de uitkomsten van het onderzoek waarderen en wat zij op grond daarvan als belangrijkste opgaven voor de gemeente zien.

Bij de uitvoering van het woonbeleid is de raad vooral betrokken via de concrete projecten. Dat maakt dat andere acties uit het woonbeleid, die niet met nieuwbouw te maken hebben, al snel minder aandacht van de raad krijgen.

6 Evaluatie / conclusie

Nadat in de vorige hoofdstukken het woonbeleid zelf, de uitvoering van het beleid, de ervaringen van inwoners met het woonbeleid en de betrokkenheid van de raad zijn beschreven, komen we op basis van deze informatie in dit slothoofdstuk tot een evaluatie van de bevindingen. We spiegelen daartoe eerst de bevindingen aan het normenkader (paragraaf 6.1). Daarna beantwoorden we de hoofdvraag (6.2) en formuleren we aanbevelingen (6.3).

6.1 Beoordeling aan normenkader

In het normenkader zijn normen in vier categorieën onderscheiden: beleidsmatig, procesmatig, doelbereik en rol van de gemeenteraad en tot slot voor het bewonersonderzoek. We volgen in dit hoofdstuk die indeling bij de toets van de bevindingen aan het normenkader.

6.1.1 Beleidsmatig

Kijkend naar het geformuleerde beleid zijn de doelen daarvan onscherp geformuleerd. De woonvisie kent zes pijlers, die functioneren als doelen, maar deze zijn niet SMART geformuleerd en er zijn ook geen SMART geformuleerde subdoelen aan verbonden. Dat maakt het moeilijk mogelijk om te beoordelen of de doelen gerealiseerd zijn.

Het beleid is in samenhang met andere beleidsvelden, zoals zorg en milieu, geformuleerd, en daarbij is ook rekening gehouden met actuele toekomstscenario's. Het is afgestemd op en passend bij de regionale en provinciale kaders. Er is bij het beleid ook een uitvoeringsprogramma opgesteld; dat gaat echter niet op alle gestelde doelen in.

Bij het opstellen van het beleid spelen de met de provincie gemaakte afspraken een belangrijke randvoorwaardelijke rol. Door die afspraken is de speelruimte van de gemeente, vooral waar het gaat om nieuwbouw, beperkt. In de gemeente zelf leeft het gevoel dat er meer gebouwd zou moeten worden, maar één van de obstakels daarvoor is het provinciale beleid om de plancapaciteit voor woningbouw te beperken.

Er is in de gemeente in beperkte mate sprake van periodieke monitoring en evaluatie van het beleid. Er wordt wel periodiek een overzicht van de stand van zaken van de uitvoeringsagenda gegeven, maar er wordt niet teruggekoppeld naar de geformuleerde beleidsambities. Daardoor wordt het voor de raad niet duidelijk in hoeverre de ambities geformuleerd zijn.

6.1.2 Procesmatig

Als het gaat om het beleidsproces in samenwerking met andere partijen geldt dat het beleid is opgesteld in lijn met de twee belangrijkste normen die daarvoor geformuleerd zijn. Er heeft afstemming plaatsgevonden met relevante externe partijen. Via die route is rekening gehouden met de wensen en belangen van deze partijen. Voor wat betreft de inwoners geldt dat het beleid mede gebaseerd is op een woningbehoefteonderzoek onder de eigen inwoners.

De raad zelf heeft vooraf geen eisen gesteld aan de informatievoorziening. Bij de prestatieafspraken is de raad niet inhoudelijk betrokken geweest; wel is de raad geïnformeerd over het feit dat de afspraken gemaakt zijn.

Kijkend naar het ideaalmodel (figuur 6-1) valt op dat het proces in Zwartewaterland in de bovenste cyclus in behoorlijke mate overeenkomt met het model. Er is een woonvisie, die mede gebaseerd is op regionaal beleid en –afspraken, op een beeld van de lokale woningmarkt en op

het beleid in aanpalende beleidsvelden, zoals 'zorg' en 'duurzaamheid'. De woonvisie is ook uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Wel valt op dat er daarbij weinig aandacht is geweest voor het maken van keuzes en het vaststellen van prioriteiten, zoals het ideaalmodel suggereert.

Juist de laatste stap van de beleidscyclus is in de onderste cirkel sterker aanwezig: de periodieke monitoring van de uitvoering van het beleid. Dat gebeurt wel op het niveau van het uitvoeringsprogramma, maar niet waar het gaat om de relatie tussen uitvoeringsprogramma en woonvisie. Er wordt dus wel periodiek beschreven in hoeverre de acties uit het uitvoeringsprogramma zijn uitgevoerd, maar uit de informatie is niet af te leiden of het uitvoeren van die acties ook het gewenste resultaat heeft gehad.

Aan de andere kant is het zo dat het in de onderste, uitvoerende cyclus veel minder transparant is wat de relatie is tussen het uitvoeringsprogramma en wat er in de concrete projecten gebeurt. Het wordt niet duidelijk gemaakt in de informatie welke projecten behoren bij welke punten uit het uitvoeringsprogramma.

6.1.3 Rol van de gemeenteraad

In vergelijking met de normen voor de rol van de gemeenteraad blijkt allereerst dat de raad zelf geen kaders aan de informatievoorziening heeft gesteld. De raad wacht af wat het college hem toestuurt, om op basis daarvan eventueel te sturen. Er is in de woonvisie of in het raadsvoorstel bij vaststelling van de woonvisie niet aangegeven op welke manier de raad op de hoogte gehouden wordt van de uitvoering ervan.

Veel informatie over de uitvoering van de woonvisie is er (daarom) niet en dat maakt het voor de raad moeilijk om te sturen op hoofdlijnen. Dat begint al bij het begin: de raad is in het proces om te komen tot een woonvisie niet in staat gesteld om aan te geven wat volgens hem de belangrijkste aandachtspunten voor het woonbeleid zouden moeten zijn. Omdat de raad niet op deze manier keuzes heeft gemaakt, is het ook niet vreemd dat de raad niet op de hoogte wordt gehouden van de mate waarin deze prioriteiten gerealiseerd zijn. Sturing op woonbeleid gaat bij de raad al heel snel over concrete bouwprojecten, zonder dat de grote lijn ter sprake komt.

6.1.4 Bewonersonderzoek

Over het algemeen zijn inwoners behoorlijk kritisch op het gemeentelijk woonbeleid. Daarin uit zich allereerst een onbekendheid met het beleid; de inwoners hebben op zich wel vertrouwen in een groot deel van de ingezette instrumenten, maar ze weten niet dat de gemeente die inzet. Er is een grote discrepantie tussen wat de gemeente daadwerkelijk doet en wat de inwoners denken dat de gemeente doet.

Daarnaast hebben inwoners heel duidelijk in beeld wat voor hen de prioriteiten zouden zijn – goed en betaalbaar wonen met starters en jongeren als belangrijkste aandachtspunt – en zij hebben de indruk dat de gemeente daar geen prioriteit aan geeft. Op basis van het onderzoek moet gezegd worden dat dat wel zo is – huisvesting van starters en jongeren is één van de zes pijlers van de woonvisie – maar is het tegelijk opvallend dat dat deel van de woonvisie een uitvoeringsprogramma mist en dat veel actiepunten uit de andere pijlers die met kansen voor starters te maken hadden – het onderzoek naar vertrekmotieven, stimuleren van de doorstroming – niet uitgevoerd zijn.

6.2 Conclusie en beantwoording hoofdvraag

Hoofdvraag: "Op welke wijze heeft de gemeente Zwartewaterland het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren) en is dit doeltreffend en doelmatig?"

Op hoofdlijnen is het beeld uit het onderzoek dat er in Zwartewaterland een woonvisie ligt die tot stand is gekomen op basis van een actueel beeld van de woningmarkt, in afstemming met relevante externe partijen en die is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. In die zin ligt er een goede basis voor het woonbeleid, al is er ook wel een aantal verbeterpunten te noemen.

Het belangrijkste aandachtspunt bij het opgestelde beleid betreft de vraag welke keuzes er door de gemeente gemaakt zijn, en door wie; de raad is over de prioriteiten van de woonvisie geïnformeerd, maar heeft het in het proces niet expliciet over zijn eigen prioriteiten gehad. De formulering van het beleid wekt de indruk dat de woonvisie zoals die er nu ligt rechtstreeks uit het woningmarktonderzoek volgt. Dat er ook iets te duiden en te kiezen valt, sneeuwt zo onder: vinden we het belangrijker om woningen te verduurzamen of om huren laag te houden? Enzo-voorts.

Daarnaast is een aantal aandachtspunten geconstateerd bij de uitvoering van het beleid. We noemen daarbij vooral drie punten:

- Allereerst is de relatie tussen de woonvisie en het uitvoeringsprogramma aan de ene kant en wat er in de concrete bouwprojecten gebeurt aan de andere kant niet transparant. Er is een duidelijke link van woonvisie naar uitvoeringsprogramma. Voor de sturing van het beleid is het verhelderend als duidelijk gemaakt wordt wat de relatie is tussen keuzes over de verschillende bouwprojecten en het uitvoeringsprogramma.
- Een tweede aandachtspunt is de relatie met externe partijen. In de woonvisie krijgen zij een grote rol toebedeeld en daar leek bij het opstellen van de woonvisie ook een goede start mee te zijn gemaakt. In de praktijk lijkt de samenwerking echter minder intensief dan in de woonvisie was aangekondigd. De woonvisie biedt aanknopingspunten om hier meer aandacht aan te geven.
- Als het gaat om de uitvoering is een laatste aandachtspunt de periodieke monitoring en evaluatie van het beleid. Deze vindt nu wel plaats op het niveau van het uitvoeringsprogramma (de gemeente geeft aan wat er gedaan is), maar niet op het niveau van de woonvisie zelf (of de gewenste doelen bereikt zijn). Informatie die de resultaten van de maatregelen in het licht plaatst van de actuele situatie op de woningmarkt kan helpen om te besluiten over eventuele bijsturing van het beleid.

De raad, tot slot, blijft in het hele woonbeleid in Zwartewaterland wat op de achtergrond. Dat begint al bij het opstellen van de woonvisie, maar het blijft ook zo tijdens de uitvoering van het beleid. De raad zelf heeft niet aangegeven op welke wijze hij over de uitvoering van het beleid geïnformeerd wil worden, maar onder andere als gevolg daarvan heeft de raad ook weinig grip op het gevoerde woonbeleid.

6.3 Aanbevelingen

In hoeverre is er aanleiding de (eventuele) uitvoeringsagenda bij te stellen? (14)

In deze paragraaf gaan we in op aanbevelingen voor het woonbeleid. We splitsen de aanbevelingen uit voor de raad, het college of het college en de raad. Het is aan de raad om bij de behandeling van dit rapport te bepalen hoe met deze aanbevelingen om te gaan, en het is ook aan de raad om de vinger aan de pols te houden als het gaat om de uitvoering ervan.

Aanbevelingen voor het college en de raad

- 1) Zorg als college en raad in het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen voor een transparant keuze- of afwegingsmoment, waarin de raad moet benoemen wat hem betreft in het licht van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek de belangrijkste beleidsprioriteiten voor het wonen zouden moeten zijn. Politieke voorkeuren en overtuigingen zullen in zo'n debat de interpretatie van de uitkomsten beïnvloeden en leiden tot verschillende keuzes voor de toekomst. De raad kan op zo'n moment aangeven aan welke thema's rond wonen meer aandacht uit moet gaan en welke thema's met minder aandacht af kunnen.
- 2) Zorg in de beleidsverantwoording voor periodieke monitoring in het licht van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Houd, bijvoorbeeld, een vinger aan de pols bij slaagkansen en wachttijden in de huursector en bij de prijsontwikkelingen in de koopsector. Stuur bij als de ontwikkelingen op de markt daar tussentijds aanleiding voor geven. Geef met het oog hierop niet alleen informatie over welke acties zijn uitgevoerd, maar beschrijf ook wat er met die acties bereikt is. Betrek hierbij ook externe partijen met kennis van de lokale woningmarkt, zoals makelaars en de corporatie.
- 3) Overweeg (tegen de achtergrond van het gemeentelijke beleid voor bewonersparticipatie) op welke manier de betrokkenheid van bewoners bij het woonbeleid vergroot kan worden. Uit het onderzoek blijkt dat bewoners een duidelijke mening hebben over het gemeentelijk woonbeleid, maar tegelijkertijd weinig op de hoogte zijn van wat de gemeente doet. Betere informatie naar bewoners in het proces kan het perspectief van gemeente en van bewoners allicht dichterbij elkaar brengen.

Aanbevelingen voor het college

- 1) Vertaal als college de beleidsprioriteiten in een uitvoeringsprogramma waarin alle thema's die benoemd zijn voldoende aandacht krijgen. In het huidige uitvoeringsprogramma mist één van de thema's; een volgend uitvoeringsprogramma zou uitvoering moeten geven aan alle prioriteiten die in het woonbeleid gesteld zijn.
- 2) Zorg als college dat in de uitvoering van de concrete projecten en de periodieke monitoring die daar plaatsvindt ingebouwd is dat rekening gehouden wordt met het actuele woonbeleid. Bouwprojecten zijn vaak de meest concrete vorm van uitvoering van het woonbeleid en tegelijkertijd is het al snel zo dat bij het voorbereiden van bouwprojecten er andere thema's zijn (ruimtelijke ordening, grondexploitatie) die meer aandacht krijgen dan het woonaspect. Zorg dat in de informatie over bouwprojecten aan de raad duidelijk wordt wat het betreffende project bijdraagt aan de prioriteiten van het woonbeleid.
- 3) Ga als college en ambtelijke organisatie door op de ingeslagen lijn van intensievere samenwerking met partners en blijf die ook na vaststelling van de woonvisie actief betrekken.
- 4) Maak als college een start met het onderzoek naar vertrekmotieven van jongeren. Het thema 'huisvestingsmogelijkheden voor jongeren' wordt breed belangrijk gevonden en dit is een concrete manier om hier uitvoering aan te geven.
- 5) Ga als college het gesprek aan met de provincie, onder andere op basis van het onderzoek naar verhuismotieven van jongeren, over toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

- 6) Zorg als college in samenspraak met de raad dat er voor de middellange en lange termijn een duidelijke visie is op de locatie voor de toekomstige woningbouw. Het voorbereiden van een nieuw bouwplan duurt al snel vijf jaar en de gemeente moet daar dus tijdig mee beginnen.

Aanbevelingen voor de raad

- 1) Geef als raad bij de vaststelling van de woonvisie expliciet aan op welke manier de raad geïnformeerd moet worden over de uitvoering ervan. Dat kan, bijvoorbeeld, in de vorm van een jaarlijkse raadsinformatiebrief 'wonen', waarin per beleidspunt wordt aangegeven wat er is gedaan en hoe de actuele stand van zaken op de woningmarkt is.

Bijlage 1 Normenkader

Deelvragen	Normen (met toelichting)
<p>Hoofdvraag: "Op welke wijze heeft de gemeente Zwartewaterland het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren) en is dit doeltreffend en doelmatig?"</p>	
<p>Beleidsmatig</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Wat zijn de door de gemeente Zwartewaterland gestelde beleidsdoelen? • Wat is er afgesproken in een eventuele uitvoeringsagenda van de woonvisie? • Welke (regionale) prestatieafspraken zijn gemaakt en in hoeverre werkt het lokale woonbeleid door in de gemaakte prestatieafspraken? • Wat is er uitgevoerd c.q. hoe ver staan we eind 2019? En wat zijn hiervoor de achterliggende redenen? 	<p>De vragen in dit blok zijn grotendeels feitelijk van aard.</p> <p>> We stellen voor in het bijzonder te kijken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden) doelstellingen geformuleerd. • Er is sprake van integraal beleid; wonen wordt in samenhang gezien met bijvoorbeeld economie, zorg en milieu. • Bij de totstandkoming van het woonbeleid is rekening gehouden met de huidige toekomstscenario's en visies. • Het lokale woonbeleid is afgestemd op het regionaal woonbeleid en doelstellingen en is in ieder geval niet strijdig. • De gestelde doelen en/ of intermediaire doelen in het woonbeleid zijn gerealiseerd via en/of geborgd in werk- of uitvoeringsprogramma's en/of prestatieafspraken. • Het gevoerde beleid wordt gemonitord en geëvalueerd (en zo nodig bijgesteld) middels (periodieke) instrumenten. • Er is inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen. <p>⇒ Een groot aantal van deze normen zijn ook terug te vinden in ons ideaalmodel. Zie onder. Hierbij staan we natuurlijk open voor andere werkwijzen en nemen de schaal van de gemeente in acht.</p>
<p>Procesmatig</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Hoe is de woonvisie en het daarop gebaseerde beleid tot stand gekomen en welke belanghouders waren hierbij betrokken vanuit welke rol? 	<p>De vragen in dit blok zijn grotendeels feitelijk van aard.</p>

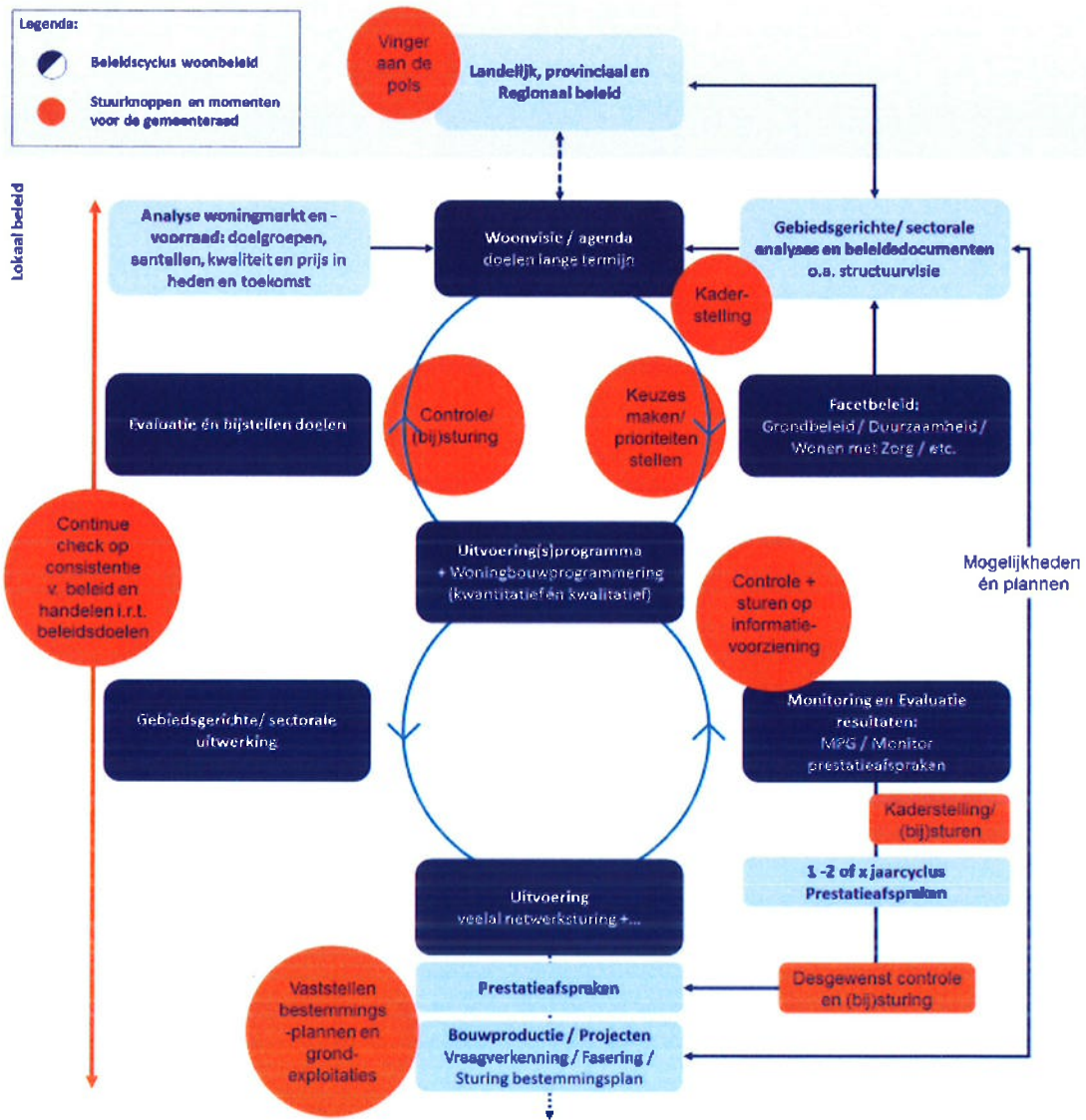
<ul style="list-style-type: none"> • Wat voor rol opvatting heeft de gemeente Zwartewaterland op het vlak van het woonbeleid gekozen? • Welke actoren hebben bijgedragen aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen? • Hoe is de gemeenteraad van Zwartewaterland geïnformeerd in de periode 2017-2019? • Doen zich knelpunten voor bij de uitvoering van het beleid en zo ja, welke zijn dat? • Welke sturingsmogelijkheden (of knoppen om aan te draaien) heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland ingezet? • 	<p>> We stellen voor bij vraag 5 in het bijzonder te kijken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de totstandkoming van het woonbeleid is voldoende rekening gehouden met de wensen en belangen van bewoners en andere belanghebbenden. • Bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid heeft afstemming plaatsgevonden met belangrijke partijen buiten de gemeentelijke organisatie (denk aan corporaties, makelaars, zorginstellingen e.d.). <p>> We kijken bij vraag 8 in het bijzonder naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De mate waarin de gemeenteraad vooraf heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld. • De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de (regionale) prestatieafspraken. <p>> We stellen voor bij vraag 10 ons ideaalmodel als referentie te hanteren. Zie onder.</p>
---	--

Doelbereik en rol van de gemeenteraad

<ul style="list-style-type: none"> • In welke mate zijn de beleidsdoelstellingen in de gemeente Zwartewaterland effectief en efficiënt gerealiseerd? • Geven de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad invulling aan de gekozen rol opvatting? • Heeft de raad adequaat zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol kunnen vervullen? • In hoeverre is er aanleiding de uitvoeringsagenda bij te stellen? 	<p>> Als referentie in het beantwoorden van vraag 12 gelden de opbrengsten van de beantwoording van vraag 6 (het wensbeeld neergelegd in beleid). Naast de indicaties die we hierover kunnen vinden in de verschillende documenten is vraag 12 bij uitstek een vraag die aan de orde zal komen in de verschillende interviews (wat is het oordeel van de betrokkenen?).</p> <p>> Als referentie in het beantwoorden van vraag 14 gebruiken we ons ideaalmodel (zie onder), welke knoppen en sturingsmomenten worden door de gemeenteraad benut en welke niet? Ook speelt de mate van informatievoorziening in deze een belangrijke rol (zie ook vraag 8). We stellen de volgende normen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeenteraad vult zijn kaderstellende rol in door zich te richten op de hoofdlijnen van het beleid. • De gemeenteraad ontvangt tijdig, juiste en volledige verantwoordingsinformatie
--	--

	<p>(monitoring en evaluatie) wat haar inzicht geeft in de realisatie van het woonbeleid op strategisch en projectniveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeenteraad ontvangt tijdig, juiste en volledige informatie bij bijstelling van beleid op strategische en projectniveau of zwingelt dit zelf aan. <p>> Bij vraag 14 en in mindere mate bij vraag 11 geldt dat deze vragen een politieke component in zich dragen. Het trekken van conclusies in dezen is primair aan de gemeenteraad zelf. Wel stellen we onafhankelijk vast of men op schema loopt, waar eventueel achterstand is ontstaan en waarom. Vooral inzicht in dit laatste biedt een basis voor verbetering.</p>
Betrokkenheid van bewoners	
<ul style="list-style-type: none"> • Hoe waarden de inwoners van Zwartewaterland het door de gemeente gevoerde woonbeleid? 	<p>> Bij het beoordelen van de uitkomsten van de bewonersenquête kijken we vooral naar de vraag of het perspectief van de gemeente en de bewoners op woningmarkt en woonbeleid met elkaar overeenkomen.</p>

figuur 6-1 *Ideaalmodel voor het lokale woonbeleid*



Bijlage 2 Overzicht interviews

- Wethouder Wonen
- Gemeentelijke beleidsambtenaren op het gebied van wonen
- Verschillende gemeenteraadsleden
- Medewerkers van woningcorporatie Wetland Wonen
- Lokaal makelaarskantoor

Bijlage 3 Gespreksthema'slijst

Aan: ...
Van: Jan Scheele-Goedhart en Roos Hoeve (RIGO)
Project: Evaluatie woonbeleid Zwartewaterland Rekenkamercommissie
Datum: ...

In opdracht van de Rekenkamercommissie Zwartewaterland werkt RIGO aan een evaluatie van het woonbeleid in de gemeente. Met dat onderzoek wil de RKC meer inzicht geven in de uitwerking van het lokale woonbeleid en zo de gemeenteraad ondersteunen in zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol.

Naast op bestudering van relevante documenten baseren we het onderzoek op een aantal interviews. In deze gespreksleidraad vindt u de hoofdpunten voor het interview. Daarnaast kunt u in het gesprek zelf onderwerpen aandragen die van belang zijn voor dit onderzoek. Afhankelijk van uw rol en betrokkenheid zal het ene thema meer en het andere thema minder nadruk krijgen in het gesprek.

Van elk gesprek wordt een verslag op hoofdlijnen gemaakt dat ter verificatie en eventuele aanvullingen aan u wordt voorgelegd. In het eindrapport worden de gespreksresultaten anoniem verwerkt.

1) Vooraf

- In welke hoedanigheid bent u betrokken (geweest) bij het woonbeleid in Zwartewaterland en sinds wanneer?
- Kenschets onderlinge relaties en samenwerking in het woonbeleid in Zwartewaterland?

2) Totstandkoming beleid en beleidscontext

- Wat zijn de voornaamste doelen van het woonbeleid?
- Wat zijn de kaders waarbinnen het woonbeleid tot stand is gekomen (denk aan wettelijke verplichtingen, regionale afspraken en trends en maatschappelijke ontwikkelingen)?
 - De aanleiding voor een nieuwe woonvisie in 2016/2017?
 - Met welke toekomstige ontwikkelingen werd en wordt rekening gehouden?
 - Samenhang met andere beleidsterreinen, sectoren.. (o.a. sociaal domein)
- Hoe zou u de rol van de gemeente Zwartewaterland bij het woonbeleid typeren?
- Hoe verhoudt het lokale woonbeleid zich tot het regionale woonbeleid?

3) Samenwerking

- Welke belanghouders zijn betrokken geweest bij het maken van de woonvisie, en vanuit welke rol?
 - In de voorbereidende fase...
 - In de uitvoering ...
 - In de beoordeling van het resultaat...
- Welke lokale of regionale prestatieafspraken zijn gemaakt?
- In hoeverre werkt het lokale woonbeleid door in de gemaakte prestatieafspraken?

- Hoe beoordelen jullie de samenwerking met Wetland Wonen en de huurders(belangen) vereniging bij het maken van de prestatieafspraken?
 - In de voorbereidende fase...
 - In de uitvoering ...
 - In de beoordeling van het resultaat...

4) Uitvoering gemeentelijk woonbeleid

- Wat is er afgesproken in de uitvoeringsagenda bij de Woonvisie?
- Welke actoren hebben bijgedragen aan het realiseren van de speerpunten uit de uitvoeringsagenda?
- Hoe beoordelen jullie de uitvoering van de speerpunten uit de uitvoeringsagenda?

5) Interne beleidssturing door de gemeenteraad

- Hoe zou u de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het woonbeleid typeren?
- Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten vanuit de raad bij het woonbeleid?
- Betrokkenheid van en informatievoorziening aan de raad in het opstellen van woonbeleid, de woonvisie, de uitvoeringsagenda en prestatieafspraken?
 - In welke mate heeft de raad kaders meegegeven voor het woonbeleid, prestatieafspraken of de uitvoering hiervan?
 - In welke mate heeft de raad vooraf uitspraken gedaan over hoe hij geïnformeerd wil worden over het opstellen van het woonbeleid en de uitvoering hiervan?
 - Rol van de raad in de uitvoering? (Bij nieuwe actuele onderwerpen. Agendering of interventie door de raad zelf? Betrokkenheid op projectniveau?)

6) Evaluatie en vooruitblik

- In welke mate zijn de beleidsdoelstellingen uit de woonvisie gerealiseerd?
 - Redenen van afwijking: waarom is het beleid niet gerealiseerd? Waar liep/loopt men tegenaan?
 - Gevolgen voor beleid en/of woningmarkt: maakt het uit dat de doelen niet zijn gehaald?
- In hoeverre is er aanleiding de uitvoeringsagenda bij te stellen?
- Flexibiliteit, hoe wordt ingespeeld op acute maatschappelijke ontwikkelingen?
- Wat zijn procesmatige, instrumentele en inhoudelijke leerpunten?
- Wat zijn de onderwerpen die de komende jaren aandacht vragen? Wat staat er op stapel en wat is jullie verwachting?

Bijlage 4 Bestuurlijke reactie college

Rekenkamercommissie Zwartewaterland
t.a.v. mw. H. Schotanus
Postbus 23
8060 AA HASSELT

Uw brief van	Behandeld door M.P.M. Exterkate	Hasselt, 4 juni 2020
Uw kenmerk	Bijlage(n)	
Ons kenmerk 27093	Onderwerp	Bestuurlijke reactie op rekenkameronderzoek Woonbeleid in Zwartewaterland

Geachte mevrouw Schotanus, geachte leden van de Rekenkamercommissie

Wij hebben uw eindrapport "Woonbeleid in Zwartewaterland" in goede orde ontvangen. Dank en waardering gaat uit naar u als rekenkamercommissie en het onderzoeksteam voor het opstellen van dit rapport.

In uw begeleidend brief vraagt u ons een bestuurlijke reactie te geven.

In onderstaande tabel treft u onze bestuurlijke reactie op de aanbevelingen uit paragraaf 6.3 aan, voor zover deze betrekking hebben op het college.

No	Actiepunt voor	Aanbeveling	Reactie
1	College/Raad	Zorg als college en raad in het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen voor een transparant keuze- of afwegingsmoment	Goede aanbeveling om mee te nemen in het proces naar de nieuwe woonvisie
2	College/Raad	Zorg in de beleidsverantwoording voor periodieke monitoring in het licht van de ontwikkelingen op de woningmarkt.	Wij zullen met een voorstel komen wanneer hoe we dit in gaan richten
3	College/Raad	Overweeg op welke manier de betrokkenheid van inwoners bij het woonbeleid vergroot kan worden.	Wij zullen dit onderdeel meenemen bij de verdere ontwikkeling van de woonvisie.
1	College	Vertaal de beleidsprioriteiten in een uitvoeringsprogramma waarin alle thema's voldoende aandacht krijgen.	Aan de nieuwe woonvisie wordt ook een nieuw uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin aandacht wordt gegeven aan alle thema's.
2	College	Zorg als college dat de invoering van de concrete projecten en de periodieke monitoring die daar plaatsvindt ingebouwd is dat rekening gehouden wordt met het actuele woonbeleid.	Waar mogelijk volgen we dit beleid reeds of voeren we dit verder in. Echter soms spelen er andere belangen cq afspraken uit het verleden die een andere afweging vergen. In dat geval wordt uw raad daar bij betrokken.
3	College	Ga als college en ambtelijke organisatie door op de ingeslagen lijn van intensievere samenwerking met partners.	Waarvan acte
4	College	Maak als college een start met het onderzoek naar vertrekmotieven van jongeren.	Wij zullen met een voorstel komen wanneer en hoe we dit onderzoek gaan uitvoeren.

5	College	Ga het gesprek aan met de provincie, o.a. op basis van het onderzoek naar verhuismotieven van jongeren, over toekomstige uitbreidingen.	Dit onderdeel wordt meegenomen in zowel het vorig punt van aanbeveling als het volgende punt van aanbeveling.
6	College	Zorg, in samenspraak met de raad dat er voor de middellange en lange termijn een duidelijke visie is op de locatie voor de toekomstige woningbouw.	Wij zullen met een voorstel komen wanneer en hoe we deze aanbeveling gestalte gaan geven.

Gezien de beperkte termijn van reageren op uw rapport, zullen wij separaat met een planning komen binnen welk tijdsbestek wij de aanbevelingen gaan implementeren. Het betreft dan met name de aanbeveling college en raad, punt 2 en aanbevelingen college, punten 1, 4 en 6.

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D.S. Ruddijs



ing. E.J. Bilder

Bijlage 5 Nawoord

Wij bedanken het college voor de bestuurlijke reactie en hebben met belangstelling hiervan kennis genomen.

Goed om te lezen dat het college zicht herkent in het rapport van de rekenkamercommissie en blij is met de gegeven handvatten en onze aanbevelingen overneemt.

Wij constateren tevens dat het college in haar reactie op onderdelen aangeeft op welke wijze zij (al dan niet samen met de raad) invulling wil geven aan de aanbevelingen. Tot slot onderschrijven we het voornemen van het college om op (zeer) korte termijn een tijdsplanning op te stellen voor de implementatie van deze aanbevelingen.

ENQUÊTE WOONBELEID IN ZWARTEWATERLAND



Woonvisie
2017-2025

6 pijlers

1

"Sterke positionering in de regio"

2

"Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar"

3

"Duurzame woningvoorraad en leefomgeving"

4

"Wonen, services en zorg"

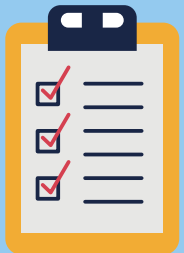
5

"Bouwen voor vitale kernen"

6

"Voldoende woningen voor jongeren beschikbaar"

Respons



361 ingevulde vragenlijsten

Gemiddelde leeftijd respondenten 54,7 jaar

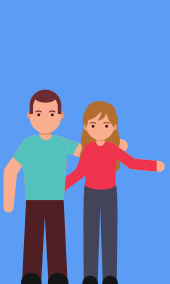
Gemiddeld wonen respondenten 40,4 jaar in de gemeente



297 respondenten hebben een koopwoning

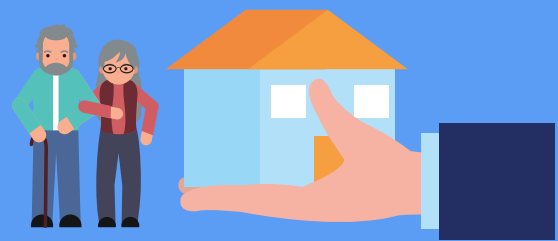
64 respondenten wonen in een huurwoning, waarvan 49 in een woning van Wetland Wonen

Beleidsprioriteiten



Ongeveer 70% van de respondenten geeft aan dat voldoende woningaanbod voor starters en jongeren een prioriteit zou moeten zijn voor de gemeente. Ongeveer 40% vindt dat ook de belangrijkste prioriteit, dat maakt het met afstand de meest gekozen prioriteit.

Respondenten die zelf een antwoord invulde hadden het met name over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het woningaanbod voor ouderen. Daarnaast werden (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwbouw in kleine kernen benoemd.



Ontwikkelingen



Een groot deel van de respondenten is van mening dat de betaalbaarheid van huurwoningen en het aanbod voor jongeren en starters achteruit is gegaan: 80%. Ook is er bijna niemand die vindt dat dat er beter op geworden is. Over ontwikkelingen in duurzaamheid is men minder negatief, daar wordt voorzichtig iets meer vooruitgang dan achteruitgang gezien.

Gemiddeld rapportcijfer
woonbeleid Zwartewaterland



Het merendeel van de respondenten is van mening matig of onvoldoende betrokken te worden bij het gemeentelijk woonbeleid



Respondenten zijn weinig bekend met de instrumenten van het woonbeleid, alleen de starterslening kennen veel respondenten wel

Opmerkingen

"Ontwikkeling Tag-West is helemaal in handen van bouwbedrijf Heutink, er wordt maar mondjesmaat kavels en woningen verkocht en wordt heel stiekem over gedaan. Het duurt allemaal heel erg lang en de infrastructuur loopt heel erg achter en vrachtverkeer worstelt zich dwars door de nieuwbouwwijk."

"Zorg ervoor dat de jeugd hier "goedkoop" kan wonen (starten). Dan blijft de gemeente vitaal!"

"Als starter is het moeilijk een koopwoning te vinden. Ik (en ik denk ook vele andere starters/woningzoekenden) blijf graag op de hoogte van de ontwikkelingen. Ook mogelijkheden om (financieel) geholpen te worden als starter zijn niet volledig bekend heb ik de indruk."

"Blijf de inwoners informeren en betrekken bij besluitvorming"

"Er zijn weinig/geen koopwoningen beschikbaar voor ouderen die kleiner willen gaan wonen, zijn al gauw aangewezen op een huurwoning in een zorgcentrum."

"Er worden te veel huizen uitgegeven aan arbeidsmigranten en asielzoekers zodat wijken totaal verpauperen."

