

Gemeente Albrandswaard
Gemeenteraad
d.t.k.v. de griffie
Postbus 1000
3160 GA RHOON

datum 20 april 2021
ons kenmerk RA/21.005/PH/YF/CL

pagina 1 van 1
betreft A.O.21.03 onderzoeksopzet woonvisie Albrandswaard

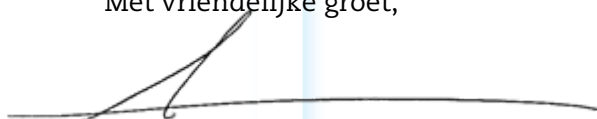
Geacht raadslid,

In het onderzoeksprogramma 2021 van de Rekenkamer Albrandswaard is aangegeven dat de rekenkamer dit jaar een onderzoek zal starten naar de woonvisie en het woonbeleid. Bijgaand doe ik u ter kennisname de opzet van het onderzoek toekomen. Het onderzoek is inmiddels van start gegaan.

Het rapport van de Rekenkamer Albrandswaard zal volgens planning na de zomer van 2021 aan u worden aangeboden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,



Drs. P. Hofstra RO CIA
directeur

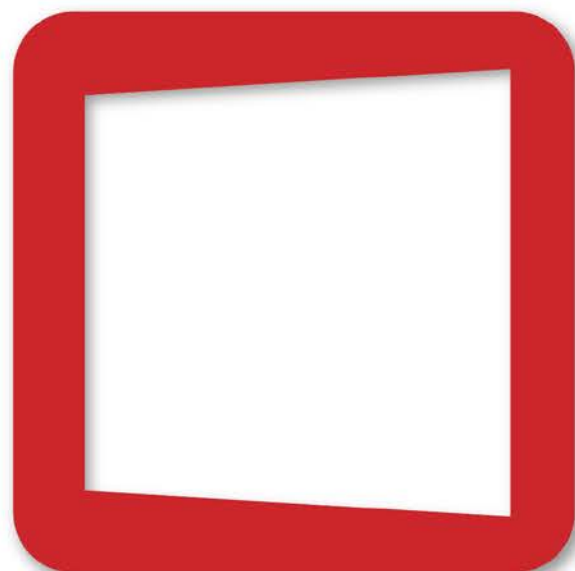
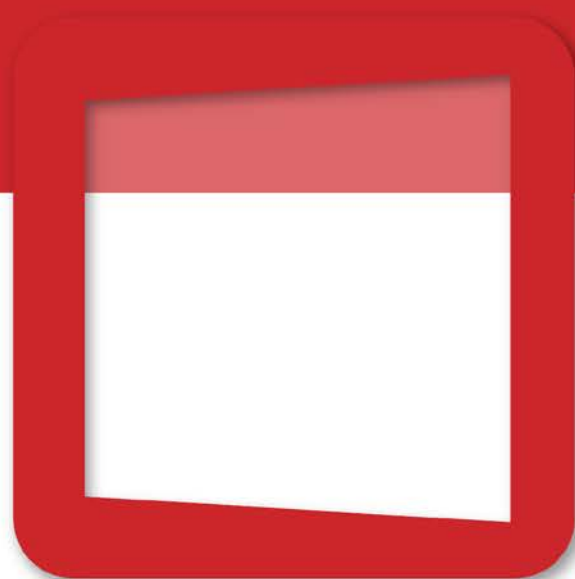
cc
college van B en W
bijlagen
1

onderzoeksopzet

woonvisie Albrandswaard

onderzoek woonbeleid

april 2021



1 inleiding

1-1 achtergrond en context

De laatste jaren is de vraag naar woningen in Nederland fors toegenomen en daarmee is het reeds lang bestaande woningtekort nog groter geworden. Zo formuleert de Nationale Woonagenda 2018-2021, een agenda van het ministerie van Binnenlandse Zaken en vele partijen uit het woonveld, een jaarlijkse bouwopgave van 75.000 woningen. Met name in het lagere en middensegment is de vraag fors groter dan het aanbod. Zoals de woonagenda beschrijft: “Starters hebben steeds meer problemen om aan een betaalbare woning te komen, in de huursector ontbreekt een volwaardig middensegment en het aanbod van betaalbare woningen is schaars.”¹

Ook in Albrandswaard is er sprake van knelpunten in de woningmarkt. De gemeente gaat in haar woonbeleid met name in op drie ontwikkelingen in de maatschappij en de effecten daarvan op de vraag naar huisvesting: bevolkingsamenstelling, economische ontwikkeling en de zorgvraag in relatie tot extramurale zorg.² In de woonvisie 2016-2025 zijn zeven zogeheten visiepunten opgenomen en nader uitgewerkt om aan de huisvestingsbehoefte als gevolg van deze ontwikkelingen te voldoen (zie paragraaf 2-3-2). Daarnaast ligt er vanuit de regio de vraag om (ook) meer goedkope woningen te realiseren en zo gezamenlijk zorg te dragen voor een toegankelijke woningmarkt (zie paragraaf 2-2).

De gemeenteraad wil graag meer weten over de voortgang van het woonbeleid. Dit bleek tijdens de eerste stemkastsessie met de raad die de Rekenkamer Albrandswaard in februari 2021 organiseerde. Daarom is een onderzoek naar het woonbeleid en de woonvisie, die als uitgangspunt dient voor de afspraken met woningcorporaties, opgenomen in het onderzoeksprogramma voor 2021.³

1-2 leeswijzer

Na dit hoofdstuk behandelt hoofdstuk 2 de beleidsmatige context van het onderzoek. Het derde hoofdstuk gaat in op de doel- en vraagstelling. Tot slot behandelt hoofdstuk 4 het normenkader, de aanpak en de planning van het onderzoek.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., ‘Nationale Woonagenda 2018-2021’, 23 mei 2018, p. 1.

² Burgers worden gestimuleerd om te kijken naar wat zelf kunnen doen met behulp van mantelzorgers en hun sociale netwerk om zodoende zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Gemeente Albrandswaard. ‘Woonvisie 2016-2025’, december 2016, p. 1.

³ Rekenkamerbrief ‘Onderzoeksprogramma 2021 gemeente Albrandswaard’, 1 maart 2021.

2 beleidsmatige context

2-1 landelijk beleid

In het regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst' uit 2017 constateerden de regeringspartijen dat het woningaanbod al een aantal jaren sterk achterbleef bij de vraag. Samen met negen belangenorganisaties stelde het rijk daarom in 2018 de 'Nationale woonagenda 2018-2021' op, waarin een jaarlijkse woningbouwopgave van 75.000 woningen tot 2025 wordt vastgesteld.⁴ De agenda schrijft onder andere voor dat partijen "een lokaal woningmarktoverleg (...) oprichten", waarin spelers op de lokale woningmarkt samen afspraken maken.⁵

Woondeal Zuidelijke Randstad en Woningbouwimpuls

Aan het hierboven genoemde lokale woningmarktoverleg geven onder andere de zogeheten Woondeals invulling. Deze heeft het rijk vanaf januari 2019 met zes regio's gesloten. Eén daarvan is de Woondeal Zuidelijke Randstad.⁶ Hiermee willen de gemeenten in de zuidelijke Randstad – waaronder Albrandswaard – het ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Zuid-Holland de spanning op de woningmarkt aanpakken. De gemeenten en de provincie zetten zich in voor voldoende plancapaciteit tot 2040 en voldoende woningbouwproductie in 2018-2025, waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment. Onderdeel van de woondeal zijn concrete 'verstedelijkingslocaties' en (binnenstedelijke) versnellingsprojecten die het rijk door middel van ingehuurde kennis en expertise ondersteunt.⁷ In Albrandswaard is geen dergelijke locatie vastgesteld.

Het kabinet besloot in 2019 ook de woningbouwimpuls te ondersteunen met € 1 mld. subsidie. Doel hiervan is bij te dragen aan de bouw van tenminste 65.000 betaalbare woningen in heel Nederland, in het bijzonder in regio's waar de schaarste het grootst is.⁸ Gemeenten kunnen hiervoor een aanvraag doen. Albrandswaard heeft hier geen aanvraag voor ingediend.

wettelijk kader

Naast beleidsprogramma's heeft het rijk ook grote invloed op het woonveld door middel van wetgeving. Belangrijke wetten in het woondomein zijn de Woningwet 2015, de Huisvestingswet, de Wet op de Huurtoeslag en de Wet doorstroming huurmarkt.

De Woningwet 2015 regelt met name de rol van de woningcorporaties. Deze wet heeft hun taak ingeperkt tot haast uitsluitend het verzorgen van woonruimte voor de zogeheten primaire doelgroep: de huishoudens met een laag inkomen. Ook creëert de wet de mogelijkheid voor gemeenten om prestatieafspraken met de lokale corporaties te maken. De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen, waarin regels over de toewijzing van

⁴ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., 'Nationale Woonagenda 2018-2021', 23 mei 2018, p. 1.

⁵ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., 'Nationale Woonagenda 2018-2021', 23 mei 2018, p. 3.

⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, provincie Zuid-Holland, gemeente Barendrecht e.a., 'Woondeal Zuidelijke Randstad', 3 juni 2019.

⁷ Provincie Zuid-Holland, Versnelling woningbouw. Verkregen op 18 maart 2021 van: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/toolbox-slim/vliegende-brigade/>.

⁸ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woningbouwimpuls>, geraadpleegd op 18 maart 2021.

huurwoningen staan. De gemeente stemt deze af met de overige gemeenten van de desbetreffende woningmarktregio. Het gaat dan bijvoorbeeld over het toewijzen van een deel van de woningen aan mensen met lokale binding of over de regels die voor urgentie gelden. Ook kunnen op basis van deze wet wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gemaakt.⁹ De Wet op de Huurtoeslag regelt wie huurtoeslag kan ontvangen en hoe hoog deze is. De Wet doorstroming huurmarkt bestaat sinds 2015 en heeft vooral de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte verruimd.

In 2019 is tot slot wetgeving aangenomen om specifiek de woningnood in het middenhuursegment aan te pakken. Dit moet het voor woningcorporaties makkelijker maken om middeldure huurwoningen te bouwen. Zo wordt de verplichte markttoetsprocedure voor woningcorporaties vereenvoudigd.¹⁰ De minister is inmiddels ook voornemens deze toetsplicht voor corporaties met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021 voor drie jaar op te schorten.¹¹

2-2 regionaal beleid

Albrandswaard heeft ook te maken met regionaal woonbeleid. Belangrijk zijn het Regioakkoord en de regionale Verordening Woonruimteverdeling.

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In de regio Rotterdam hebben Albrandswaard en dertien andere gemeenten (verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, of SvWrR) en 25 corporaties afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de omvang van de totale woningvoorraad en de sociale woningvoorraad alsook over een “evenwichtigere” spreiding van de sociale voorraad over de regio. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de toewijzing en beschikbaarheid van sociale woningen.¹²

Op deze doelstellingen heeft iedere deelnemende gemeente, in overleg met de betrokken woningcorporaties, een zogeheten bod uitgebracht. Dit bod is de door de gemeente geplande verandering in de sociale woningvoorraad en in de gehele voorraad tot en met 2029. Het bod van de gemeente Albrandswaard bedroeg 1.177 woningen, waarvan 210 woningen in de sociale voorraad. De provincie heeft het bod van de gemeente Albrandswaard niet geaccepteerd, omdat de provincie in zijn scenario uit gaat van de bouw van 840 sociale woningen tot en met 2029. Het bod bleef volgens de provincie daarom ver “verwijderd van de gestelde opgave voor sociale woningbouw.”¹³ In het najaar van 2020 heeft de provincie op basis van artikel 4.2, lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) de gemeente een proactieve aanwijzing gegeven voor het maken van een bestemmingsplan voor het gebied De Omloop in Rhoon. De gemeente wordt de aanwijzing gegeven “om binnen één jaar vanaf de vaststelling van

⁹ <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/huisvestingswet>.

¹⁰ Rijksoverheid, 'Nota van wijzigingen Wet maatregelen middenhuur', 31 januari 2019. Voor de toekomst werkt het rijk momenteel een set aan maatregelen uit die de betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen moet verbeteren, zoals de zelfbewoningsplicht en de mogelijkheid voor gemeenten om opkoopbescherming in te voeren.

¹¹ Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 'Kamerbrief met reactie op initiatiefnota over wonen en ouderenzorg', 23 november 2020; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Kamerbrief inzake 'Aanwijzing Autoriteit woningcorporaties o.b.v. artikel 60, tweede lid, van de Woningwet', 4 december 2020.

¹² SvWrR, Maasjoepel, provincie Zuid-Holland, e.a., 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam', januari 2019.

¹³ Provincie Zuid-Holland, brief 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio', 19 maart 2019, p. 9.

deze proactieve aanwijzing een bestemmingsplan vast te stellen, waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk worden gemaakt.”¹⁴ De provincie is namelijk van oordeel dat het voorstel van de gemeente om 44 woningen in het sociale segment daar te ontwikkelen te laag is. Het college heeft gereageerd met een brief waarin het inzicht geeft in de aanpak van de sociale woningbouw.¹⁵ De verdere onderhandelingen met de provincie over het bod voor sociale woningbouw zijn nog gaande.

Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam

Regionaal woonbeleid is ook onderdeel van de Verordening Woonruimtebemiddeling, die regio's kunnen opstellen op basis van de Huisvestingswet 2014. De regio Rotterdam heeft sinds 2015 een gezamenlijke verordening om de beschikbaar komende woonruimte in de gemeenten die deelnemen aan het SvWrR evenwichtig, rechtvaardig, doelmatig en transparant te verdelen. In 2020 hernieuwden de raden van deze gemeenten deze verordening, zonder daaraan veel inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.¹⁶

2-3 gemeentelijk beleid

2-3-1 coalitieakkoord en collegeprogramma 2016-2018

In het collegeprogramma 2016-2018 is als speerpunt opgenomen om de kwalitatieve doelstellingen vanuit de Toekomstvisie en de Structuurvisie Albrandswaard 2025 te vertalen in een geactualiseerde woonvisie en woningbouwprogramma. Daarop is eind 2016 de woonvisie 2016-2025 vastgesteld door de raad, met als doelstelling “een woningvoorraad die aansluit bij de (lokale) behoefte”.¹⁷

2-3-2 woonvisie 2016-2025 en woningmarktprogramma

In de woonvisie wordt de behoefte aan wonen gezien als één van de basisbehoeften en daarom is de kwaliteit van wonen in de gemeente Albrandswaard als kernkwaliteit benoemd.¹⁸ In de woonvisie wordt deze kernkwaliteit verder uitgewerkt in een aantal visiepunten. De woonvisie geeft verder richting aan het afsluiten van prestatie- en contractafspraken met (ontwikkellende) marktpartijen en woningbouwcorporaties. De woonvisie bevat de navolgende zeven visiepunten, in volgorde van prioritering, d.w.z. de belangrijkste bovenaan (zie tabel 2-1):¹⁹

¹⁴ Provincie Zuid-Holland, brief 'Aanwijzing ex artikel 4.2, lid 1 Wro inzake het realiseren van sociale woningen op locatie De Omloop in Rhoon', 23 september 2020, p.3.

¹⁵ Gemeente Albrandswaard, brief 'Inzicht in opgave sociale woningbouw', kenmerk 212790, 1 december 2020.

¹⁶ Gemeente Albrandswaard, raadsbesluit 'Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020', 29 juni 2020.

¹⁷ Gemeente Albrandswaard, 'Collegeprogramma 2016-2018', p.10.

¹⁸ Raadsvoorstel voor vaststelling woonvisie 2016-2025, BBV nr. 1143968.

¹⁹ Gemeente Albrandswaard, 'Woonvisie 2016-2025', vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2016, p.8.

tabel 2-1: visiepunten uit woonvisie 2016-2025

visiepunt	
1	De kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.
2	Bij ontwikkelingen zetten wij in op huisvesting voor de diverse doelgroepen.
3	De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt zetten wij in op een extra toevoeging van sociale huurwoningen in de planperiode.
4	Bij ontwikkelingen zetten wij in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al haar vormen en bij nieuwe woonvormen.
5	Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen zetten wij in op doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen.
6	Bij nieuwbouw en renovatie bevorderen wij dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn.
7	In bestaande voorraad zetten wij in op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.

woningmarktprogramma Albrandswaard

In november 2020 heeft de raad een woningmarktprogramma vastgesteld.²⁰ Dit programma is een nadere uitwerking van de woonvisie en geactualiseerd met elementen uit het huidige coalitieakkoord (zie hieronder). Met het programma wordt beoogd 'nieuw te bouwen woningen zo veel mogelijk ten goede te laten komen aan de eigen inwoners' van Albrandswaard.²¹ Er wordt onder meer gestreefd naar de realisatie van ongeveer 75 woningen per jaar met daarbij de volgende verdeling over de doelgroepen: starters (1/3); ouderen (1/3) en gezinnen (1/3). Tegelijkertijd wordt bij de verdeling van de woningen ingezet op een derde deel in de sociale sector (huur) en twee derde deel in de vrije sector (huur en koop).

2-3-3 coalitieakkoord en collegeprogramma 2018-2022

In het coalitieakkoord 2018-2022 staat onder meer dat "de woonwensen van inwoners zo veel mogelijk centraal staan in het woonbeleid" en dat "een evenwichtige woningvoorraad al jaren een probleem is".²² Volgens het coalitieakkoord zou 40% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan inwoners van Albrandswaard worden toegewezen. Daarnaast is er aandacht voor ouderen binnen de gemeente die zich zorgen maken over hun woonvoorzieningen. Er is namelijk meer vraag naar zorg op maat in combinatie met passende woningen en het aantal aanpasbare woningen moet volgens het coalitieakkoord stijgen. Ook moeten jongeren zich thuis blijven voelen in Albrandswaard met een toegankelijke woningmarkt voor starters met huur en

²⁰ Gemeente Albrandswaard, 'Raadsbesluit woningmarktprogramma Albrandswaard', zaaknummer 150976, vastgesteld in raadsvergadering van 2 november 2020.

²¹ Gemeente Albrandswaard, 'Raadsvoorstel woningmarktprogramma Albrandswaard', zaaknummer 150976.

²² Gemeente Albrandswaard, 'Coalitieakkoord 2018-2022', p. 4.

koopwoningen in het lagere segment. Doorstroming binnen de woonmarkt is een speerpunt.²³

2-3-4 betrokken partijen

De gemeente is in het woonveld afhankelijk van een groot aantal andere groepen en instituties. De gemeente is immers zelf bijna nooit de partij die bouwt, sloopt of koop- of huurprijzen bepaalt. Ook moet zij haar woonbeleid afstemmen met andere gemeenten en hogere overheden. Met name belangrijk zijn het rijk, de provincie Zuid-Holland, de andere gemeenten van de woningmarktregio Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), private bouwers en verhuurders (projectontwikkelaars, beleggers, investeerders, kleinere particuliere verhuurders) en corporaties.

2-3-5 bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheid

De bestuurlijke verantwoordelijkheid ligt vooral bij de wethouder Wonen. De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het onderwerp wonen ligt bij het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling.

²³ Naar verwachting wordt de Verordening middenhuur(woningen) medio 2021 vastgesteld door de raad. De rekenkamer zal deze ook meenemen in het onderzoek.

3 doel, vraagstelling en afbakening

3-1 doelstelling

De gemeente constateert in haar woonvisie dat op het gebied van wonen de woningvoorraad nog niet aansluit bij de (lokale) behoefte. De rekenkamer wil daarom onderzoeken in hoeverre de woonvisie heeft geleid tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod. Zij wil inzicht krijgen in:

- de manier waarop de gemeente middels het woonbeleid de aansluiting tussen vraag en aanbod wilde verbeteren;
- de mate waarin dat doel is bereikt;
- de bijdrage die het beleid heeft geleverd aan het bereiken van dat doel.

3-2 onderzoeksvragen

centrale vraag

Hoe en in welke mate leidt het woonbeleid van de gemeente Albrandswaard tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de Albrandswaardse woningmarkt?

deelvragen

De centrale onderzoeksvraag zal worden beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen:

- 1 Heeft de gemeente adequaat inzicht in de vraag en het aanbod op de Albrandswaardse woningmarkt?

Het gaat hierbij om inzicht in de omvang en samenstelling van de Albrandswaardse woningvoorraad en in de samenstelling van de Albrandswaardse huishoudens naar inkomen.

Voorts wil de rekenkamer onderzoeken of het gemeentelijk instrumentarium past bij de opgave. Hierbij horen de volgende deelvragen:

- 2 Zijn de gemeentelijke instrumenten en maatregelen om de aansluiting tussen vraag en aanbod te verbeteren in opzet adequaat?
- 3 Zet de gemeente deze instrumenten en maatregelen adequaat in?

Zoals hierboven beschreven hangt veel af van de gemeentelijke afspraken met externe partijen en de uitvoering daarvan. Hierbij horen de volgende deelvragen:

- 4 Heeft de gemeente in opzet adequate afspraken gemaakt met de andere spelers in het woondomein?
- 5 Voeren de gemeente en haar samenwerkingspartners de afspraken over maatregelen en resultaten adequaat uit?
- 6 Handelt de gemeente adequaat wanneer afspraken niet volledig worden nagekomen?

Ten slotte wil de rekenkamer weten of tijdens de uitvoeringsperiode van de huidige woonvisie het ingezette beleid de aansluiting uiteindelijk heeft verbeterd.



- 7 Is er sinds het vaststellen van de woonvisie een betere aansluiting van aanbod en vraag?
- 8 Is een eventuele betere aansluiting van aanbod en vraag het gevolg van gemeentelijk handelen?

3-3 afbakening

Met betrekking tot de afbakening van dit onderzoek zijn de volgende punten relevant:

- De rekenkamer concentreert zich in dit onderzoek op de periode vanaf 2015 tot nu. De onderzoeksperiode richt zich op de situatie net voor de invoering van de woonvisie en de situatie erna. Gedurende het onderzoek zal de rekenkamer in algemene zin aandacht besteden aan de wijze waarop de raad is geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid.
- De rekenkamer beperkt zich in dit onderzoek tot de doelen en activiteiten in het woonbeleid gericht op het versterken van de aansluiting tussen behoefte en aanbod, omdat deze opgave centraal staat in de woonvisie. De behoefte wordt dan begrepen in termen van de inkomensverdeling van de Albrandswaardse huishoudens, het aanbod als de WOZ-segmentatie van de woningvoorraad.
- Andere actuele onderwerpen in het woondomein - zoals de aansluiting tussen wonen en zorg of de huisvesting van vergunninghouders - worden in principe niet in dit onderzoek betrokken, tenzij zij van grote invloed blijken te zijn op de activiteiten voor het versterken van de aansluiting tussen behoefte en aanbod zoals hierboven gedefinieerd.

4 normenkader en aanpak

Hieronder is bij elke onderzoeksvraag aangegeven welke normen en criteria en welke methoden de rekenkamer zal hanteren. Wanneer hiervoor aanleiding is, zullen de normen in de loop van het onderzoek nader aangevuld en/of aangescherpt worden.

Om de criteria te toetsen zullen verschillende methoden worden gebruikt, mede om de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten te borgen. De rekenkamer gebruikt als methoden in ieder geval interviews met betrokken partijen. Het ligt in de lijn der verwachting dat in ieder geval de verantwoordelijke wethouder en de betreffende ambtenaren betrokken bij beleid en uitvoering worden geïnterviewd. Daarnaast kan de rekenkamer ook interviews voeren met andere betrokkenen en/of deskundigen op het beleidsterrein, bijvoorbeeld met de corporaties en met de betrokken afdelingen bij provincie en rijk. Ook voert de rekenkamer desk research uit (waaronder het bestuderen van monitoringsrapportages van onder meer gemeente, Maaskoepel en SvWrR) en zal zij analyse verrichten op CBS-data, onder meer de zogeheten micro-databestanden.

Bij deelvraag 1 formuleert de rekenkamer de volgende norm en criteria.

tabel 4-1: norm en criteria adequaat inzicht aanbod en behoefte

norm	criteria
De gemeente heeft in de opzet en tijdens de uitvoering van haar beleid adequaat inzicht in de woonbehoefte en het woonaanbod.	<ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de omvang van de vraag naar en het aanbod van woningen is gebaseerd op analyses/bronnen en onderbouwd. • De gemeente maakt hierbij gebruik van logische segmenten en prijsgrenzen. • De gemeente maakt een realistische/logische aansluiting tussen het aantal woningzoekenden en het woningaanbod in deze segmenten. • De gemeente past adequate monitoring toe om ontwikkelingen in woningbehoefte en -aanbod tijdens de uitvoering te volgen.

Bij deelvraag 2 formuleert de rekenkamer de volgende norm en criteria:

tabel 4-2: norm en criteria adequate opzet instrumenten

norm	criteria
De gemeente heeft adequate instrumenten voor haar woonbeleid ontwikkeld.	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de maatregelen ligt een gedegen probleemanalyse of beleidstheorie ten grondslag. • Voor de instrumenten wordt voldoende budget gereserveerd. • De instrumenten hebben betrekking op de doelgroepen en segmenten waar geen goede aansluiting is.

Bij deelvraag 3 horen de volgende norm en criteria:

tabel 4-3: norm en criteria adequate inzet gemeentelijke instrumenten

norm	criteria
Het is aannemelijk dat de inzet van de gemeentelijke instrumenten bijdraagt aan een verbetering van de aansluiting tussen vraag en aanbod.	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeentelijke instrumenten zijn benut zoals in het beleid beoogd werd. • De uitkomsten van de inzet van de gemeentelijke instrumenten zijn gemonitord en wijzen op een positieve bijdrage.

Bij de deelvragen over de samenwerkingsafspraken (4, 5 en 6) formuleert de rekenkamer als norm en criteria:

tabel 4-4: norm en criteria adequate afspraken met andere spelers

norm	criteria
De gemeente voert haar regierol voor de afspraken met samenwerkingspartners adequaat uit.	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met de andere spelers zijn in opzet consistent met het woonbeleid. • Er is een planning voor de afspraken opgesteld. • Afspraken met de andere spelers worden conform planning uitgevoerd. • De uitkomsten van de afspraken worden gemonitord. • De gemeente spreekt de samenwerkingspartners erop aan wanneer deze de afspraken niet (voldoende) nakomen. • Geschillen tussen partijen worden naar tevredenheid van de betrokkenen opgelost.

Bij de deelvraag over het resultaat van het woonbeleid (7 en 8) horen de volgende norm en criteria:

tabel 4-5: norm en criteria aansluiting behoefte en aanbod

norm	criteria
De omvang van de verschillende prijssegmenten in het Albrandswaardse woonaanbod past sinds 2015 steeds beter bij de vraag.	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeftel-indicatoren voor de sociale huurwoningen van corporaties (gemiddelde wachtduur, mutatiegraad, slaagkans, aantal nieuwe verhuringen per jaar) duiden minder op krapte of overmaat dan in 2015 het geval was. • Het aantal woningen in het sociale segment past sinds 2015 beter bij het aantal Albrandswaardse huishoudens met een laag inkomen. Hetzelfde geldt voor de aansluiting tussen behoefte en vraag in het midden- en in het hoge segment.

Om deelvraag 7 te beantwoorden is de rekenkamer voornemens om middels de zogeheten microdata-bestanden van het CBS na te gaan hoe de omvang van de vraag (de aantallen Albrandswaardse huishoudens die in (landelijk) woonbeleid worden gerekend tot de lage-, midden- en hoge-inkomensgroep) en het aanbod (de aantallen woningen in Albrandswaard per prijssegment, uitgedrukt in WOZ-waarde) zich sinds 2015 ontwikkeld hebben. Ook wil de rekenkamer kijken in welke mate huishoudens in Albrandswaard blijven wonen (en dus niet verhuizen naar een andere gemeente). Dat gegeven is immers ook een indicatie voor de mate waarin de doelstelling “de woonwensen van inwoners moeten zo veel mogelijk centraal staan in het woonbeleid” behaald wordt. Het is dan interessant om te weten hoeveel mensen verhuisden uit de gemeente en om welke typen huishoudens (bijvoorbeeld hun inkomens- of leeftijdsprofiel) het ging.

Bovengenoemde methode, het analyseren van CBS microdata-bestanden, wordt ook toegepast in drie andere lopende woonvisie-onderzoeken uitgevoerd door de Rekenkamer Rotterdam, Rekenkamer Barendrecht en de Rekenkamer Lansingerland. De bevindingen uit deze drie onderzoeken kunnen ook relevant zijn voor de analyse van het Albrandswaardse woonbeleid. In ieder geval kunnen interviews die gedaan worden voor het onderzoek naar de situatie in Rotterdam, ook worden benut voor het Albrandswaardse onderzoek waar het de regio-afspraken betreft. Met het gelijktijdig uitvoeren van de onderzoeken wordt zodoende meer efficiency bereikt.

5 organisatie en planning

5-1 organisatie

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een onderzoeksteam van de rekenkamer bestaande uit:

- mevrouw Yiman Fung (projectleider)
- de heer Geerd Struik (onderzoeker)

5-2 planning en procedure

De voorbereiding van dit onderzoek is in maart 2021 gestart. De bevindingen uit het onderzoek worden in een concept nota van bevindingen vastgelegd. De rekenkamer stelt de gemeente in de gelegenheid op deze bevindingen te reageren door de concept nota van bevindingen voor ambtelijk wederhoor aan te bieden. Na verwerking van de ambtelijke reactie stelt de rekenkamer een bestuurlijke nota op. Daarin presenteert de rekenkamer de conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek. De bestuurlijke nota zal, met de nota van bevindingen als bijlage, voor wederhoor aan het college van B en W worden voorgelegd. De reactie van het college van B en W wordt samen met het nawoord van de rekenkamer in het definitieve rapport opgenomen. De aanbieding van het rapport aan de gemeenteraad staat na de zomer van 2021 gepland.

5-3 privacy

Ten behoeve van het onderzoek zullen algemene persoonsgegevens worden verwerkt van medewerkers van de gemeente en andere organisaties, zoals corporaties. De gegevens van deze medewerkers zullen beperkt zijn tot hun naam, functie en zakelijke contactgegevens. Daarnaast zal de rekenkamer in dit onderzoek statistische analyses verrichten op bestanden van het CBS, waaronder zogeheten microdata: gegevens op persoons-, adres- en huishoudensniveau. De rekenkamer acht een uiterst zorgvuldige omgang met deze gegevens van groot belang. Alle persoonsgegevens in dit onderzoek zullen verwerkt worden conform de bepalingen van de AVG, het daarop gebaseerde privacybeleid rekenkamer en het protocol verwerking persoonsgegevens Rekenkamer Rotterdam – gemeente Rotterdam (zie verschillende documenten op <https://rekenkamer.rotterdam.nl/informatie/omgang-gevoelige-informatie>) en ten slotte conform de privacybepalingen en -toetsing van het CBS.