



Rekenkamer Albrandswaard  
T.a.v. mevrouw prof. dr. ir. M. van Asselt  
Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

Uw brief van:	9 juni 2023	Ons kenmerk:	819405
Uw kenmerk:	RA/ 23.05/MvA/KdW/CL	Contact:	Carin den Heijer
Bijlage(n):	Bestuurlijke reactie d.d. 15-11-'22	Doorkiesnummer:	010 - 5061891
		E-mailadres:	c.d.heijer@bar-organisatie.nl
		Datum:	

Onderwerp: Bestuurlijk wederhoor Synthese onderzoeken woonbeleid

Geachte mevrouw Van Asselt,

Op 9 juni 2023 ontvingen wij uw brief met het verzoek om te reageren op het (vertrouwelijke) concept synthese-onderzoek inzake het woonbeleid in de regio Rotterdam. Hierbij geven wij u onze reactie.

### **Reactie op conclusies**

In het conceptrapport formuleert uw rekenkamer negen bestuurlijke conclusies. Deels bevatten deze conclusies elementen die ook onderdeel waren van het rekenkameronderzoek dat uw rekenkamer uitvoerde naar het woonbeleid in Albrandswaard. Op dit rapport heeft ons college bij brief van 15 november 2022 een reactie gegeven in de vorm van bestuurlijk wederhoor. Wij zullen bij onze reactie op de nu voorliggende bestuurlijke conclusies van het syntheserapport, naar onze eerdere reactie verwijzen bij die onderwerpen die daar al aan de orde kwamen.

Hier volgt onze reactie op de conclusies:

#### *Conclusies t.a.v. inzicht in vraag en aanbod:*

1. In het woonbeleid van de onderzochte gemeenten ontbreekt adequaat inzicht in vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. De definities van de verschillende doelgroepen, die essentieel zijn om de *vraag* goed in beeld te hebben, verschillen per gemeente en zijn niet altijd op eenzelfde wijze gedefinieerd of wijzigen soms gedurende de looptijd van beleid. Ook de definities t.a.v. financiële bereikbaarheid voor huur- en koopwoningen, die van belang zijn voor het *aanbod*, verschillen per gemeente en veranderen soms tussentijds. Verder kennen de data die de gemeenten gebruiken voor het monitoren van het woonbeleid meerdere tekortkomingen, zo concludeert de rekenkamer. Hierdoor gebeurt de monitoring onvoldoende en worden ook de gemeenteraden beperkt geïnformeerd.

#### *Reactie op conclusie 1:*

Deze conclusie komt grotendeels overeen met de tweede conclusie van de rekenkamer bij het lokale onderzoek naar het woonbeleid in Albrandswaard. Wij hebben daarop in de brief van 15 november 2022 aangegeven, dat wij deze conclusie voor de periode van 2015 tot 2020 kunnen onderschrijven. In 2020 zijn in de monitor woningmarktprogramma wel prijscategorieën benoemd, maar deze zijn niet specifiek gekoppeld aan definities voor middeldure en dure woningen of woningen voor starters.



Ons college is blij met de verdieping die het syntheserapport biedt ten aanzien van het verkrijgen van adequaat inzicht in vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. Op 23 mei 2023 hebben wij een bestuursopdracht vastgesteld voor het actualiseren van de Woonvisie. Bij het actualiseren van de Woonvisie beoordelen wij welke definities passen bij de doelstellingen van Albrandswaard en moeten worden vastgelegd.

2. Wat geldt voor het inzicht in vraag en aanbod op de lokale woningmarkt, geldt ook in regionaal verband. Hier is wel in toenemende mate aandacht voor in de regio. De rekenkamer benoemt verder dat niet duidelijk is hoe de besluitvorming in regionaal verband verloopt.

*Reactie op conclusie 2:*

Bij het actualiseren van de Woonvisie van Albrandswaard zal de afweging worden gemaakt om lokaal aan te sluiten bij de regionale definities, waardoor de aansluiting op het regionale beleid beter wordt gewaarborgd.

*Conclusies t.a.v. probleemanalyse en doelstellingen:*

3. Mede doordat in het woonbeleid van gemeenten veelal een goede analyse van de aansluiting tussen vraag en aanbod ontbreekt, kennen de doelstellingen in de woonvisies meerdere tekortkomingen.

*Reactie op conclusie 3:*

In het lokale onderzoek van uw rekenkamer is dit thema voor wat betreft het woonbeleid van Albrandswaard aan de orde gekomen in conclusie 1. In onze brief van 15 november 2022 hebben wij een nadere toelichting gegeven, waarnaar wij graag verwijzen. Ook hier geldt dat wij de verdiepende inzichten die de synthese biedt, in de komende periode meenemen bij het actualiseren van de Woonvisie.

4. Op regionaal niveau zijn doelstellingen wel geconcretiseerd in het Regioakkoord van 2019 en het geactualiseerde akkoord in 2022.

*Reactie op conclusie 4:*

Het geactualiseerde Regioakkoord is voor Albrandswaard kader bij het actualiseren van de Woonvisie.

*Conclusies t.a.v. inzet van instrumenten en doelbereiking*

5. Gemeenten maken in hun woonbeleid onvoldoende duidelijk welke sturingselementen zij in welke mate inzetten, voor welk doel en voor welke doelgroep. Ook monitoren zij niet of nauwelijks in hoeverre ingezette instrumenten bijdragen aan gestelde doelen. Mede daardoor is niet goed vast te stellen hoe effectief het woonbeleid van de onderzochte gemeenten is.

*Reactie op conclusie 5:*

In de derde conclusie van het rekenkameronderzoek naar woonbeleid in Albrandswaard zijn deze elementen benoemd. Wij verwijzen dan ook naar onze eerdergenoemde bestuurlijke reactie hierop. Aanvullend merken wij op, dat ons college juist nu de kans zal benutten om hier verdere stappen in te zetten door het actualiseren van het woonbeleid dat in gang is gezet.



6. Op regionaal niveau wordt wel ingezet op monitoren in hoeverre de gestelde doelen worden bereikt, via een jaarlijkse Regiomonitor. Doordat inzicht in vraag en aanbod ook op regionaal niveau beperkt is, vormen de monitoringsgegevens hooguit een indicatie van de voortgang.
7. Duidelijk is dat er in de regionale sociale voorraad spanning is tussen vraag en aanbod: gemeenten liggen niet goed op koers om de regionale doelstellingen over de totale sociale voorraad en over de regionale spreiding van die voorraad te realiseren.

#### *Reactie op conclusie 6 en 7:*

De vierde conclusie van het rekenkameronderzoek Albrandswaard behandelt dit onderwerp t.a.v. de Albrandswaardse situatie. In onze reactie van 22 november 2022 geeft ons college hier een toelichting op, waar wij op deze plaats naar verwijzen. Aanvullend merken wij op, dat de randvoorwaarden om (regionale, maar ook lokale) doelstellingen te behalen, deels buiten de gemeentelijke of regionale invloedssfeer liggen.

#### *Conclusie t.a.v. verhouding tussen regionaal en gemeentelijk beleid*

8. De effectiviteit van de regionale samenwerking wordt beperkt doordat regionaal beleid en gemeentelijk beleid in de praktijk nog te veel gescheiden werelden zijn en inhoudelijk vaak niet op elkaar aansluiten.

#### *Reactie op conclusie 8:*

Bij het actualiseren van het woonbeleid, waar met het vaststellen van de bestuursopdracht op 23 mei 2023 concreet een start mee is gemaakt, heeft het aansluiten op het regionale beleid de aandacht.

9. Gemeenteraden worden onvoldoende actief betrokken in en geïnformeerd over de regionale samenwerking in het woonbeleid. Dit geldt zowel voor het bepalen van de gemeentelijke inzet in regionale afspraken als voor de consequenties die gemaakte regionale afspraken vervolgens (zouden moeten) hebben voor het beleid van de gemeente.

#### *Reactie op conclusie 9:*

Ons college informeert de gemeenteraad door middel van raadsinformatiebrieven over de regionale samenwerking ten aanzien van het woonbeleid. Wanneer dit beleid past binnen de door de raad gestelde kaders, is besluitvorming door de raad niet nodig. Albrandswaard heeft de bieding op het geactualiseerde regioakkoord in 2022 door de raad laten vaststellen, omdat er een herzien bod werd uitgebracht.

### **Reactie op aanbevelingen**

Het conceptrapport bevat een vijftal aanbevelingen. U vraagt ons college om per aanbeveling aan te geven of deze door ons college wordt overgenomen. Hieronder treft u onze reactie per aanbeveling aan.

#### *Aanbeveling 1.*

Bewerkstellig bij het opstellen van nieuw woonbeleid een beter inzicht in vraag en aanbod in de gemeente en in de regio, zodat een betere analyse kan worden gemaakt van de aansluiting tussen vraag en aanbod en lokale en regionale doelstellingen beter kunnen worden onderbouwd. Werk hiertoe onder meer aan:

- a. het beter definiëren van doelgroepen van inkomenssegmenten en/of doelgroepen die speciale aandacht vergen zoals starters, ouderen of gezinnen;
- b. het beter definiëren van bereikbare woningen voor die doelgroepen. Een aandachtspunt hierbij is de onbruikbaarheid van de beschikbare cijfers voor particuliere sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Op grond daarvan beveelt de rekenkamer aan voor de kwantificering van de sociale voorraad vooralsnog uit te gaan van de corporatievoorraad.

#### *Reactie op aanbeveling 1:*

Deze aanbeveling nemen wij over. Dit is ook in lijn met onze reactie op de eerste aanbeveling die uw rekenkamer aan Albrandswaard deed bij het lokale rekenkameronderzoek. Waar het gaat om de kwantificering van de sociale voorraad (onder 1b, waar u - als het gaat om de sociale voorraad - adviseert vooralsnog uit te gaan van de corporatievoorraad, en niet van de particuliere sociale huurwoningen en sociale koopwoningen) realiseren wij ons dat de beschikbare cijfers over de particuliere sociale voorraad momenteel (nog) onbetrouwbaar kunnen zijn en zullen daar rekening mee houden. Wij achten het wel van belang dat dit deel van de voorraad voor zover dit nu kan, in beeld is.

#### *Aanbeveling 2*

Als in beleid en/of monitoring gegevens over vraag en aanbod worden gebruikt die tekortkomingen kennen, hou dan rekening met de onzekerheden die daar het gevolg van zijn en informeer de raad over deze onzekerheden en de consequenties daarvan, zodat de raad dat mee kan wegen in de besluitvorming en bijsturing.

#### *Reactie op aanbeveling 2:*

Deze aanbeveling neemt ons college over.

#### *Aanbeveling 3*

Neem in het woonbeleid SMART geformuleerde doelstellingen op voor de woningvoorraad voor elke doelgroep en maak per doelstelling duidelijk welke instrumenten worden ingezet om die doelstellingen te bereiken. Monitor vervolgens de voortgang en de resultaten van het beleid en informeer de raad hier jaarlijks over. Op die manier kan ook beter getoetst worden of en hoe het woonbeleid bijdraagt aan een betere aansluiting tussen vraag en aanbod.

#### *Reactie op aanbeveling 3:*

Voor wat betreft deze aanbeveling is onze reactie gelijk aan wat wij aangaven in onze brief van 15 november 2022 bij uw tweede aanbeveling bij het lokale onderzoek: wij nemen deze aanbeveling over en betrekken dit bij de actualisatie van de Woonvisie. In de bestuursopdracht voor de actualisatie is dit ook expliciet benoemd.

#### *Aanbeveling 4*

Formuleer een visie op de wisselwerking tussen het lokale en het regionale woonbeleid en ontwikkel een werkwijze voor de besluitvorming in de gemeente die recht doet aan die wisselwerking, zodat lokaal beleid en regionale afspraken beter op elkaar aansluiten en de mogelijkheden voor meerwaarde van regionale afstemming beter worden benut. Besteed in die werkwijze onder meer aandacht aan het actiever betrekken en informeren van de raad bij regionale afspraken.

#### *Reactie op aanbeveling 4:*

Ons college neemt deze aanbeveling over. Dit onderwerp staat ook op de regionale agenda.

#### *Aanbeveling 5*

Besteed bij het vaststellen van regionale doelstellingen meer aandacht aan het vooraf identificeren van risico's die het bereiken van de doelstellingen kunnen belemmeren, zodat tijdig op die risico's kan worden geanticipeerd.



*Reactie op aanbeveling 5:*

Ook deze aanbeveling neemt ons college over. Overigens komt dit thema in regionaal verband ook al aan de orde bij de Regionale Realisatie Agenda. Zo worden hier kritische succesfactoren benoemd en wordt gezien hoe hier het meest succesvol op kan worden geacteerd.

**Conclusie**

Ons college kan zich vinden in de conclusies die uw rekenkamer benoemt in de bestuurlijke nota. Verder nemen wij de vijf aanbevelingen over, die uw rekenkamer heeft geformuleerd naar aanleiding van het syntheseonderzoek inzake het woonbeleid van Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Rotterdam.

**Vragen**

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Carin den Heijer. Haar contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris a.i.,                      de burgemeester,

Vincent Florijn

drs. Jolanda de Witte