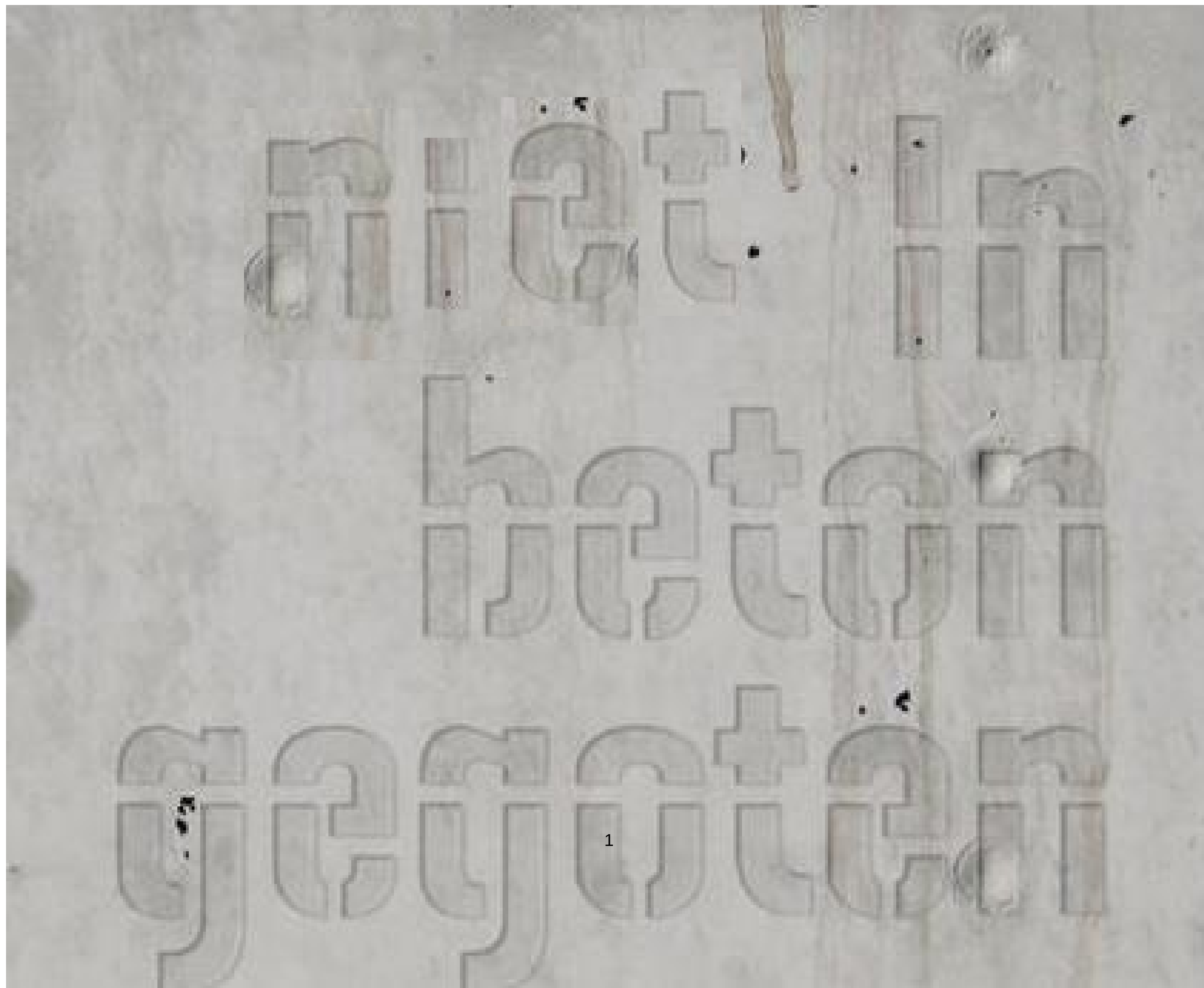




Politieke Markt Woonbeleid

Rekenkamer Hengelo, 11 december 2024

Agenda:

- Centrale vraag
- Kenschets woonbeleid
- Conclusies (samengevat)
- Aanbevelingen (integraal)

Centrale vraag

“In hoeverre zijn de doelen en ambities voor wonen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2016-2026, met het gevoerde woonbeleid gerealiseerd en benut de gemeente mogelijkheden om door (bij)sturing aansluiting te houden bij trends en ontwikkelingen op de woningmarkt?”

Hengeloos woonbeleid

- Aan de basis van het woonbeleid in Hengelo liggen:
 - de woonvisie 2016 -2026
 - het kwaliteitskader (versie 2024)
 - de woonagenda 2021 – 2030
 - het woningbouwprogramma 2023 -2032
- Binnen dit woonbeleid is de gemeente flexibel hoe tegemoet wordt gekomen aan de veranderende vraag naar woningen.
- Vanaf 2021 is het uitgangspunt om te bouwen voor aantoonbare behoefte en woonwensen.

Ambities en doelen

- De Woonvisie 2016-2026 bevat ambities op vier thema's:
 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid: door integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. Voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.
 - Wonen, zorg en welzijn: bevorderen dat de inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
 - Kwaliteit en leefbaarheid: een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad
 - Kwalitatief programmeren: goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied met ruimte voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Ambities in woonagenda 2021-2030:
 - 3.000 tot 4.500 nieuwbouwwoningen in 10 jaar tijd
 - 25% van alle nieuwbouw in de sociale huur realiseren (raadsamendement)
- Buiten de doelstelling voor (sociale) nieuwbouw, kent de woonvisie geen uitwerking van ambities naar SMART doelstellingen voor de uitvoering.

Uitvoering

- De gemeente bouwt niet zelf, dit doen de woningcorporatie Welbions en marktpartijen particulieren / projectontwikkelaars.
- De gemeente voert regie door middel van:
 - prestatieafspraken met de corporatie over de voorraad en (nieuw)bouw van sociale huurwoningen
 - afspraken met marktpartijen in privaatrechtelijke overeenkomsten, die worden verankerd in gebiedsvisies en bestemmingsplannen
- Het kwaliteitskader is een belangrijk instrument om bij de (prestatie)afspraken op gewenste ontwikkelingen te sturen.

Conclusies

- Het Hengelose woonbeleid staat in de Woonvisie 2016 beschreven. Deze visie is flexibel en nog steeds actueel.
- In het woonbeleid is integrale aandacht voor de omgeving van het wonen en de verschillen tussen de doelgroepen voor het beleid.
- In het beleid staan vooral kwalitatieve doelstellingen en weinig kwantitatieve doelstellingen. Voor zover cijfers voorhanden zijn lijkt de gemeente met de realisatie van de nieuwbouw op koers.
- Het adaptief programmeren maakt snel schakelen en inspelen op de veranderende trends en ontwikkelingen binnen de doelgroepen en op de woningmarkt mogelijk.
- De gemeente maakt op het uitvoeringsniveau voor de sociale woningbouw prestatieafspraken met Welbions, voor andere nieuwbouw privaatrechtelijke afspraken met projectontwikkelaars. De afspraken worden verankerd in de gebiedsvisies en daarop gebaseerde stedenbouwkundige plannen.

Conclusies (2)

- Het Kwaliteitskader is een belangrijk sturingsinstrument voor het maken van afspraken over nieuwbouw.
- De gemeente geeft door de flexibele opzet van de woonvisie gelijkwaardige niveau sturing aan de lokale woningmark zonder dwingende regie.
- De recente wijzigingen in de (landelijke) visie op woningbouw en veranderende wetgeving betekent dat de gemeenteraad ook integraler naar woningbouw zal moeten kijken.
- De raad wordt op verschillende momenten en naar aanleiding van verschillende onderwerpen geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid, maar een integrale periodieke rapportage ontbreekt.

Aanbevelingen

1. Meer aanbodgestuurd woonbeleid

De huidige vraaggestuurde aanpak past niet altijd bij de ambities om specifieke doelgroepen binnen te halen in Hengelo (of beter te bedienen). Voor sommige delen van het woonbeleid zou een aanbodgerichte aanpak beter zijn, waarbij de gemeente niet alleen voorwaarden schept maar ook een actievere rol inneemt. Dit betekent dat de gemeente mogelijk risicodragend gaat deelnemen aan de woningmarkt. Dit kan bijvoorbeeld door zelf te investeren in randvoorwaarden voor de realisatie bepaalde woningtypes of woonmilieus die aansluiten bij de behoeften van specifieke doelgroepen, zoals starters, senioren, ‘urban creators’ of mensen met een lager inkomen. Op die manier kan de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende aanbod is, ook in segmenten waar de markt niet vanzelf in voorziet.

2. Zorg voor behoud van specifieke wooneisen in integrale gebiedsvisies

Bij de opstelling van de uiteindelijke Omgevingsvisie Hengelo en toekomstige gebiedsgerichte uitwerkingen is het essentieel dat de specifieke eisen en wensen rondom wonen voldoende aandacht blijven krijgen. Door de integrale aanpak kunnen woonbehoeften soms ondersneeuwen in het bredere kader van bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, milieu en infrastructuur. De gemeenteraad speelt hierin een belangrijke rol en zou er scherp op moeten toezien dat woonwensen en -normen, zoals de bouw van sociale huurwoningen en woningen voor bepaalde doelgroepen, stevig verankerd blijven in deze documenten. Dit vraagt om duidelijke kaders en prioriteiten, zodat het woningbouwprogramma niet slechts een onderdeel wordt maar echt leidend blijft voor de gemeentelijke bouwdoelen.

Aanbevelingen (2)

3. Regelmatige en integrale voortgangsrapportage aan de gemeenteraad

Momenteel ontvangt de raad informatie over het woonbeleid op verschillende momenten en over verschillende specifieke onderwerpen, maar een periodieke en integrale voortgangsrapportage ontbreekt. Een vaste rapportage, bijvoorbeeld gekoppeld aan de voorjaarsbrief, zou de raad een compleet beeld geven van de resultaten en uitdagingen in de uitvoering van het woonbeleid. Deze integrale rapportage zou niet alleen kwantitatieve informatie moeten bevatten, zoals het aantal gerealiseerde woningen, maar ook een kwalitatieve analyse van in hoeverre de doelstellingen voor de verschillende doelgroepen worden gehaald. Dit helpt de raad om beter te controleren, zo nodig bij te sturen en beslissingen te nemen die aansluiten bij de ambities en behoeften in de gemeente.