



Aan:

Gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk

Contactpersoon

E. van der Welle

Telefoon

06 21 47 65 74

Datum

30 augustus 2021

onderwerp

Aanbieding rapport GHR onderzoek Woonbeleid

Geachte leden van de gemeenteraad,

De Groene Hart Rekenkamercommissie heeft onderzoek laten uitvoeren door Stec groep naar het woonbeleid in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De resultaten van dit onderzoek treft u in bijgevoegde rapportage. In deze brief beschrijven wij achtereenvolgens de onderzoeksvragen, onze conclusies en onze aanbevelingen. Ook gaan we in op het onderzoekproces. Tot slot vertellen wij u meer over het vervolg.

Onderzoeksvragen

In het onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

1. Wat werd bij aanvang in elk van de vier gemeenten precies beoogd met het woonbeleid zoals dat in onder meer de vigerende woonvisie is benoemd? Inclusief reconstructie van de beleidsdoelen uit de gemeentelijke woonvisie naar beleidsuitvoering, programmering, instrumenten, aannamen en veronderstellingen die aan de woonvisie ten grondslag liggen en de vraag naar de sturingsmogelijkheden die een gemeente heeft om het woonbeleid succesvol tot uitvoering te brengen.
2. Zijn de beleidsdoelen in elk van de vier gemeenten SMART en zijn ze gehaald? In welke mate heeft het beleid en de uitvoering die elk van de gemeenten hieraan hebben gegeven bijgedragen aan de gestelde doelen? Hierbij gaan we in op het werkingsmechanisme van instrumenten, de mix van instrumenten in relatie tot de rol van de gemeente, de context waarin elk van de gemeenten opereert, het speelveld waarin gemeenten zich bevinden en hoe elk van de gemeenten met belanghebbenden opereert in het woonbeleid en de uitvoering daarvan (denk bijvoorbeeld ook aan de interactie met andere overheden, en met ontwikkelaars en bouwers, corporaties en beleggers).
3. Welke aanbevelingen kunnen we destilleren om het woonbeleid in elk van de vier gemeenten te optimaliseren, ook in het licht van de huidige en toekomstige (markt)ontwikkelingen?

Conclusies

Op basis van de rapportage van Stec groep trekken wij onderstaande conclusies. In hoofdstuk 2 van de rapportage worden deze conclusies verder uitgewerkt en toegelicht.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk richt zich op de grote woningmarktopgaven zoals het (versneld) toevoegen van voldoende nieuwbouw, op de juiste plekken en in de juiste kwaliteiten, passend bij het dorp. Tevens richt de gemeente zich op opgaven in de bestaande woningvoorraad met het oog op verduurzaming en levensloop-geschiktheid. Hierin heeft de gemeente oog voor verschillende doelgroepen. De gemeente heeft hierbij realistische doelstellingen voor nieuwbouw. De realisatie van en plannen voor nieuwe woningen zijn groter dan de ambitie in de woonvisie.

Realisatie van de kwalitatieve ambities in de woonvisie blijft wat achter. In de nieuwe woonvisie is hier meer aandacht voor. Doestellingen op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn gedeeltelijk behaald. Zonder doorstroming zal de druk op de sociale woningvoorraad verder toenemen.

Doelstellingen op het gebied van duurzaamheid vorderen gestaag, vooral door de inspanning van corporaties. Aandachtspunt is de bestaande particuliere voorraad. We merken op dat duurzaamheidsambities die de gemeente heeft bovenop Rijksambities, tegen de tijd dat nieuwbouwplannen worden gerealiseerd al door wet- en regelgeving zijn ingehaald.

De realisatie van doelstellingen op het gebied van zorg en welzijn vordert gestaag. Er worden diverse gelijkvloerse woningen opgeleverd en in de nieuwe woonvisie zijn hiervoor ook expliciet doelstellingen opgenomen. Om de doelstellingen te halen zijn nadrukkelijk ook aanpassingen in de bestaande voorraad nodig, maar het zicht op deze voorraad is nu beperkt. Voor huishoudens met een (zwaardere) zorgvraag zijn bovendien meer woningen nodig. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft goede afstemming over zorg en welzijn aan de voorkant, maar er is geen integraal inzicht in de resultaten.

De rekenkamercommissie constateert dat de twee belangrijkste belemmeringen voor het behalen van doelstelling (i) een tekort aan ambtelijke capaciteit en (ii) een tekort aan financiële middelen om kosten te dragen voor alle opgaven is.

Partners ervaren de samenwerking met de gemeente als positief. Met name in oude plannen worden kwalitatieve doelstellingen van de gemeente niet gehaald vanwege de eerder gemaakte afspraken. Ook constateert de rekenkamercommissie dat ontwikkelaars het uitdagend vinden om rekening te houden met al het (veranderende) beleid.

De rekenkamercommissie constateert dat er nog onvoldoende zicht en sturing op ingrepen in de bestaande woningvoorraad is. Om de uitdagingen aan te gaan zijn ingrepen in de bestaande woningvoorraad wel noodzakelijk. Bovendien constateren we dat woningmarktopgaven sneller om oplossingen vragen dan het fysiek domein nu kan bieden.

Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies en de onderzoeksrapportage door Stec groep doet de Groene Hart Rekenkamer voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de volgende aanbevelingen, die veelal in hoofdstuk 3 van de rapportage verder worden toegelicht en uitgewerkt:

- 1 Ga door met uitvoering van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen*

De gemeente richt zich in haar beleid op het toevoegen van grote aantallen woningen en diverse relevante en actuele kwalitatieve thema's. Ga daar mee door. Het tot uitvoer brengen van woonbeleid en woningbouwplannen kost tijd. Dit betekent dat effecten van huidig beleid pas over jaren zichtbaar zal zijn. De verwachting is dat woningbehoefteprognoses verder worden opgeschaald. Het doorzetten van vigerend beleid en de huidige planvorming is daarom wezenlijk. Complicerende factor daarbij is dat de provinciale prognose de afgelopen jaren sterk achterbleef bij de daadwerkelijke vraag. Houd rekening met verandering en programmeer adaptief.
- 2 Prioriteer kwalitatieve doelen en borg deze op gemeenteniveau*

De woningbouw voor doorstroming is en blijft de kern. Daarbij moet de gemeente prioriteit geven aan meer betaalbare (huur)woningen en levensloop geschikte huisvesting. De rekenkamercommissie beveelt aan om door te gaan met het Fonds Volkshuisvesting en werk te maken van middenhuur- en/of doelgroepenverordening. Op deze twee prioriteiten zou de gemeente ook ambtelijk en financieel in moeten zetten. Voor andere kwalitatieve doelstellingen

op het snijvlak van wonen en zorg, duurzaamheid, mobiliteit beveelt de rekenkamercommissie u aan te volstaan met het voldoen aan de wettelijke eisen, omdat de praktijk leert dat eigen, hogere ambities tegen de tijd van realisatie veelal door nationale wet- en regelgeving is ingehaald. Tenslotte zou de gemeente er goed aan doen om de realisatie van beleidsdoelstellingen integraal en over de totale woningmarkt te monitoren.

- 3 *Benut kansen die de Omgevingswet biedt voor integrale en gebiedsgerichte werkwijze*
De Omgevingswet biedt kansen voor een integrale en gebiedsgerichte aanpak, maar dit vraagt wel om een andere mindset en werkwijze van de gemeente. Daar is het belangrijk dat gestopt wordt met het 'silo-denken' en er meer gewerkt wordt aan outputgerichte uitvoering van doelstellingen
- 4 *Breng gemeenteraad in positie om integrale afwegingen te kunnen maken.*
Integraliteit is niet alleen ambtelijk, maar ook bestuurlijk van groot belang. Het helpt om de relatie tussen verschillende beleidsdoelstellingen als samenhangend pakket te presenteren. Alleen als de raad duidelijk en integraal geïnformeerd wordt, en kennisneemt van de consequenties voor andere doelstellingen, kan de raad een afgewogen keuze maken. Uiteraard is het daarbij van belang dat de raad keuzes op hoofdlijnen maakt. Kernkeuzes voor woonbeleid zorgen voor focus in uitvoering hiervan
- 5 *Zet in op snelle bouwproductie en meer ambtelijke uitvoeringscapaciteit*
De behoefte aan extra woningen is, en blijft waarschijnlijk, groot. Het is daarom van belang om een grote pijplijn aan plannen te hebben. De rekenkamercommissie adviseert om vol in te zetten op de harde woningbouwplannen en op projecten met woningen die doorstroming bevorderen. Ook adviseert de rekenkamercommissie niet te lang te wachten op vertraagde projecten die opstopping veroorzaken. De zachte plannen kunnen vervolgens op basis van massa en kwalitatieve eisen geprioriteerd worden. Dit geeft sturing aan initiatiefnemers en zorgt voor betere plannen aan de voorkant. Daarbij geeft de rekenkamercommissie nadrukkelijk in overweging om extra, liefst vaste, ambtelijke capaciteit beschikbaar te maken.
- 6 *Maak meer werk van structurele monitoring toekomstbestendigheid voorraad*
Op dit moment vindt monitoring van de resultaten gefragmenteerd plaats. Hierdoor is niet duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden en waar bijgestuurd moet worden. Maak meer werk van structurele monitoring van de bestaande woningvoorraad.
- 7 *Stem af met Zuidplas over middengebied*
De rekenkamercommissie beveelt de gemeente Bodegraven-Reeuwijk nadrukkelijk aan om met de gemeente Zuidplas in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het middengebied ofwel de Zuidplaspolder. In dat gebied worden 8.000 woningen gepland. Deze ontwikkeling zal grote gevolgen hebben voor de regio en de haalbaarheid van projectontwikkeling in uw gemeente negatief beïnvloeden.

Onderzoeksproces

Het onderwerp 'wonen' is door de rekenkamercommissie gekozen uit de groslijst. De Groene Hart Rekenkamer stelt op basis van actualiteiten en haar expertise een groslijst van onderzoeksonderwerpen vast. Aanvullend nodigt de Groene Hart Rekenkamer via de programmaraad de raden uit tot het aanleveren van mogelijke onderzoeksonderwerpen voor de groslijst. Ook staat de Groene Hart Rekenkamer open voor suggesties vanuit inwoners, organisaties of media. De rekenkamercommissie heeft de startnotitie met de programmaraad besproken.

De rekenkamercommissie heeft drie op de woningmarkt gespecialiseerde onderzoeksorganisaties gevraagd offerte met daarin een verdere uitwerking van het onderzoeksplan uit te brengen. Twee

bureaus hebben dat gedaan. Beiden zijn op basis van de offerte uitgenodigd een presentatie over hun plannen te geven. Op basis daarvan heeft Stec groep de opdracht gekregen.

De rekenkamercommissie is steeds op de hoogte gehouden van de voortgang van het onderzoek. Rekenkamercommissieleden zijn als toehoorder aanwezig geweest bij een groot aantal interviews en hebben gespreksverslagen die daarvan zijn gemaakt ingezien. Ook hebben rekenkamercommissieleden geconstateerd dat geïnterviewden is gevraagd interviewverslagen te lezen en zo nodig te corrigeren. Tot slot is ambtelijk wederhoor (technische reactie) opgevraagd bij de gemeente om eventuele feitelijke onjuistheden te corrigeren. De technische reactie is in overleg tussen Stec groep en de rekenkamercommissie verwerkt. Zie de bijlage voor de technische reactie van de ambtelijke organisatie en de wijze waarop deze reactie is verwerkt.

Vervolg

De Groene Hart Rekenkamer is van mening dat met het opleveren van de rapportage en deze oplegnotitie, het vervolg nu aan de politiek is. De Groene Hart Rekenkamer adviseert de gemeenteraden om het rapport inclusief de conclusies en aanbevelingen te agenderen in de raad(scommissie) en de aanbevelingen door middel van een raadsbesluit te bekrachtigen. De programmaraad hecht er grote waarde aan dat colleges een bestuurlijke reactie op het rapport geven (zie verslag programmaraad 17 juni 2021). De discussie zal in de raad(scommissie) dan tussen het college van B&W en de raad gevoerd kunnen worden. De rekenkamercommissieleden beseffen uiteraard dat het niet aan de Groene Hart Rekenkamer, maar aan de gemeenteraad zelf is om al dan niet over te gaan tot agendering van het onderzoeksrapport en het nemen van besluiten.

Toelichting op de rapportage

Zoals u van ons gewend bent, lichten wij de uitkomsten van het onderzoek aan u toe. De Groene Hart Rekenkamer organiseert daarom een bijeenkomst voor alle vier de gemeenteraden tegelijk. Deze bijeenkomst zal op donderdag 16 september om 18.30 uur plaatsvinden in het gemeentehuis van Bodegraven-Reeuwijk. Onze bedoeling is dat de bijeenkomst zowel fysiek als online te volgen is. Hoe deze bijeenkomst er feitelijk uit gaat zien, is afhankelijk van wat in september mogelijk is. U ontvangt van ons hierover nog informatie via de griffier. Ook informeren wij u dan hoe u zich kunt aanmelden.

Wij hopen u op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd en u met het bijgevoegde rapport en de bijlage met daarin overkoepelende conclusies en aanbevelingen voor de vier gemeenten, te helpen in uw beeldvorming over dit belangrijke onderwerp. Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan vernemen wij die uiteraard graag.

Wij zijn graag bij de bespreking van het onderzoek in uw raad(scommissie) aanwezig. Wij ontvangen daarvoor graag een uitnodiging.

Met vriendelijke groet,
Namens de rekenkamercommissie Groene Hart Rekenkamer,



Mw. dr. M.J.M. Blom, voorzitter

**stec
groep**



Evaluatie woonbeleid Bodegraven-Reeuwijk

Groene Hart Rekenkameronderzoek

Stec Groep aan Groene Hart Rekenkamer

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Maartje Lucassen
19 juli 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Uw situatie.....	5
1.2	Vragen in het rekenkameronderzoek.....	5
1.3	Onze aanpak	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Conclusies	6
2.1	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk zet kleine en grote stappen richting realisatie van beleidsdoelen.....	6
2.1.1	Realisatie doelstellingen nieuwbouw: meer realisatie en plannen dan ambitie woonvisie	6
2.1.2	Realisatie doelstellingen betaalbaarheid en beschikbaarheid gedeeltelijk behaald.....	7
2.1.3	Realisatie doelstellingen duurzaamheid vordert gestaag, aandachtspunt in particuliere voorraad	8
2.1.4	Realisatie doelstellingen zorg en welzijn vordert gestaag, bestaande voorraad vergt aandacht.....	9
2.2	Belemmering in de uitvoering vooral door beperkte capaciteit en financiële middelen.....	11
2.3	Samenwerking (met woningmarktpartners) wordt positief ervaren, maar afspraken uit het verleden of stapeling van ambities kunnen vertragend werken.....	12
2.4	Nog onvoldoende zicht en sturing op ingrepen in de bestaande woningvoorraad.....	13
2.5	Woningmarktopgaven vragen sneller om oplossingen dan fysiek domein kan bieden	13
3	Aanbevelingen	15
3.1	Ga door met uitvoering van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen.....	15
3.2	Houd rekening met verandering en programmeer adaptief	15
3.3	Prioriteer kwalitatieve doelen en borg deze op gemeenteniveau.....	16
3.4	Benut kansen die Omgevingswet biedt voor integrale en gebiedsgerichte werkwijze	18
3.5	Breng gemeenteraad in positie om integrale afwegingen te kunnen maken	18
3.6	Zet in op snelle bouwproductie en meer ambtelijke uitvoeringscapaciteit.....	19
3.7	Maak meer werk van structurele monitoring toekomstbestendigheid voorraad.....	20

4	Bestaand woonbeleid	22
4.1	Totstandkoming van het woonbeleid.....	22
4.1.1	Een woonvisie voor Bodegraven-Reeuwijk (2015-2020).....	22
4.1.2	Een groot gevoel van urgentie (2021-2025).....	26
4.2	Actuele inzichten in kwantitatieve en kwalitatieve huishoudensontwikkeling	27
5	Vitale dorpen en wijken	30
5.1	Probleemstelling	30
5.2	Doelen van het woonbeleid	30
5.3	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten.....	31
5.4	Resultaten van het woonbeleid	32
5.4.1	Tussen 2015 en 2020 vond in alle kernen (planvorming voor) woningbouw plaats	32
6	Wonen met zorg en welzijn	35
6.1	Probleemstelling	35
6.2	Doelen van het woonbeleid	36
6.3	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten.....	36
6.4	Resultaten van het woonbeleid	38
6.4.1	Zicht en grip op aanpassingen in bestaande voorraad zijn – buiten de Wmo – beperkt.....	38
6.4.2	Vergroten mogelijkheden voor mantelzorgwoningen blijkt in praktijk lastig	39
6.4.3	Circa 240 levensloopbestendige woningen toegevoegd in Bodegraven-Reeuwijk.....	39
6.4.4	Ontwikkeling intramurale capaciteit blijft voor bepaalde doelgroepen nog achter	40
6.4.5	Zorg- en welzijnsvoorzieningen in dorpen: integrale kijk op wonen, zorg en welzijn belangrijk.....	42
7	Duurzaamheid	43
7.1	Probleemstelling	43
7.2	Doelen van het woonbeleid	43
7.3	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten.....	44
7.4	Resultaten van het woonbeleid	45
7.4.1	Extra duurzaamheidsmaatregelen van gerealiseerde woningen niet bijgehouden	45
7.4.2	Mogelijkheden collectieve inkoop via Energiecoöperatie en duurzaamheidslening via gemeente	45
7.4.3	Routekaart klimaatneutraal 2035 is opgesteld: nu concreter maken en acties uitvoeren	47
7.4.4	Verduurzaming bestaande voorraad: diverse resultaten, maar monitoring ontbreekt.....	47

8	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	52
8.1	Probleemstelling	52
8.2	Doelen van het woonbeleid	53
8.3	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten	54
8.4	Resultaten van het woonbeleid	55
8.4.1	Uitbreiding middeldure huurwoningen vergt ook komende jaren nog aandacht.....	56
8.4.2	Op peil met toevoegen sociale huurwoningen: helft van behoefte tot 2025 is reeds gerealiseerd	58
8.4.3	Slaagkans sociale huur lager dan in 2015, wel meer gelijkheid tussen starters en doorstromers.....	59
8.4.4	Aandeel corporatiewoningen in verhouding tot doelgroep huurtoeslag is gelijk gebleven	59
	Bronnenlijst	61

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

De Groene Hart Rekenkamer doet onderzoek naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van gevoerd woonbeleid in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Dit rapport gaat in op het woonbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (voortaan: u). Het gaat daarbij zowel om de procesmatige effectiviteit (worden de doelstellingen zoals geformuleerd behaald?) als de maatschappelijke effectiviteit (zijn er voldoende woningen in het gewenste segment en kwaliteit?) van het woonbeleid. Belangrijk aandachtspunt hierbij is of de geformuleerde doelen uit het woonbeleid SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden) geformuleerd zijn. En dus of de doelen effectief te volgen en bij te sturen zijn, indien nodig. In het verlengde daarvan wordt onderzocht of het beleid zodanig is ingericht dat de geformuleerde doelstellingen ook daadwerkelijk kunnen worden behaald. De resultaten van het onderzoek kunnen bestuurders handvatten geven om politieke afwegingen te maken op het gebied van woonbeleid.

1.2 Vragen in het rekenkameronderzoek

De vraag die in dit onderzoek centraal staat heeft betrekking op het evalueren van de match tussen de doelen van het woonbeleid en harde marktgegevens en prognoses. In het verlengde daarvan staat centraal of de uitvoering voldoet aan de wettelijke kaders en regelgeving (rechtmatigheid). Daarnaast is inzicht in de mate van doorwerking (doeltreffendheid) en de effectiviteit van de instrumenten en activiteiten die de gemeenten hebben ingezet om de geformuleerde doelen te behalen (doelmatigheid) onderwerp van dit onderzoek.

Naast de gemeentelijke rapporten is er separaat een rapport met aanbevelingen voor eventuele aanscherping van het woonbeleid gericht aan de Rekenkamer. Dit in het licht van de veranderde marktomstandigheden en de context waarin wonen anno 2021 en verder plaatsvindt.

1.3 Onze aanpak

We vertalen de vraag van de Rekenkamer in de volgende vragen:

- Wat werd bij aanvang precies beoogd met het woonbeleid? Inclusief reconstructie van de beleidsdoelen uit de gemeentelijke woonvisie naar beleidsuitvoering, programmering, instrumenten en aannames en veronderstellingen die aan de woonvisie ten grondslag liggen.
- Zijn de beleidsdoelen SMART en zijn ze gehaald? In welke mate heeft het beleid en de uitvoering die hieraan is gegeven bijgedragen aan de gestelde doelen? We gaan in op het werkingsmechanisme van instrumenten, de mix van instrumenten in relatie tot de rol van de gemeente, de context waarin de gemeente opereert, het speelveld waarin de gemeente zich bevindt en hoe de gemeente met belanghebbenden opereert in het woonbeleid en de uitvoering daarvan.
- Op basis van bovenstaande vragen formuleren we aanbevelingen om het woonbeleid te optimaliseren, ook in het licht van huidige en toekomstige (markt)ontwikkelingen.

1.4 Leeswijzer

De belangrijkste inhoudelijke conclusies over de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het woonbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk leest u in het volgende hoofdstuk. Daarna vindt u in hoofdstuk 3 onze aanbevelingen. In hoofdstuk 4 leest u over de totstandkoming van het woonbeleid en staan we stil bij actuele inzichten omtrent huishoudensontwikkeling en prognoses. In de hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 leest u over de belangrijkste pijlers van het woonbeleid. Per pijler (hoofdstuk) staan we stil bij de probleemstelling(en), doelstelling(en), rollen en instrumenten en behaalde resultaten.

2 Conclusies

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste resultaten van en conclusies over het woonbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. We staan hierbij nadrukkelijk stil bij de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het beleid. We trekken conclusies over de behaalde resultaten uit de woonvisieperiode 2015-2020. Waar relevant benoemen we aspecten uit de actuele woonvisie (2021-2025).

- **Doeltreffendheid:** de mate waarin de doelstelling dankzij de inzet van het onderzochte woonbeleid (en beleidsinstrumenten) gerealiseerd zijn.
- **Doelmatigheid:** de relatie tussen de effecten van het beleid en de kosten van het beleid.
- **Rechtmatigheid:** de mate waarin uitvoering van beleid voldoet aan wettelijke kaders en regelgeving.

2.1 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk zet kleine en grote stappen richting realisatie van beleidsdoelen

Woonbeleid gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de basis gericht op de grote woningmarktopgaven

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk richt zich in haar woonbeleid op de thema's die landelijk en regionaal om aandacht vragen. Het gaat hierbij enerzijds om (versneld) toevoegen van voldoende nieuwbouw, op de juiste plekken en in de juiste kwaliteiten, passend bij de dorpen. Maar ook om opgaven in de bestaande woningvoorraad, met het oog op verduurzaming en levensloop-geschiktheid ('bouwen = verbouwen'). Hierin heeft de gemeente oog voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren, starters, middeninkomens en ouderen. Vooral voor deze laatste doelgroep is de koppeling tussen wonen en zorg belangrijk. Toevoegen van gelijkvloerse woningen is daarbij belangrijk.

In deze paragraaf staan we stil bij de doeltreffendheid van het beleid, waarbij we onderscheid maken naar verschillende kwalitatieve doelstellingen. Op hoofdlijnen constateren we dat, ondanks inzet van de gemeente op de diverse thema's, de resultaten van het woonbeleid nog niet altijd zichtbaar zijn. Realisatie van nieuwe woningbouwplannen kost tijd: van eerste initiatief tot oplevering gemiddeld zo'n tien jaar. Enerzijds betekent dit dat woningen die recentelijk opgeleverd zijn vaak al jaren in ontwikkeling waren en niet direct een gevolg zijn van het vigerend beleid. Anderzijds betekent dit ook dat veel resultaten nog 'in de maak' zijn. In actuele woningbouwplannen zien we al duidelijk terug dat hierin niet alleen oog is voor kwantiteit, maar ook juist voor realisatie van de kwalitatieve doelstellingen.

2.1.1 Realisatie doelstellingen nieuwbouw: meer realisatie en plannen dan ambitie woonvisie

Wat betreft de oplevering van nieuwe woningen is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zeer doeltreffend. Uitgangspunt in de woonvisie was een huishoudenstoename van circa 400 (BP2013) tot 600 (WBR2013) tussen 2015 en 2019. Gemiddeld zouden er zo'n 100 woningen per jaar opgeleverd moeten worden om in die groei te kunnen voorzien. We constateren dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk fors meer woningen heeft opgeleverd, namelijk zo'n 860 (in lijn met de geplande productie van 880 woningen). Hiermee is de kwantitatieve doelstelling voor woningbouw ruimschoots gehaald.

Sinds de woonvisie zijn diverse prognoses naar boven bijgesteld. De behoefte van circa 500 woningen (BP2013 en WBR2013) tussen 2020 en 2025 is dan ook aan de lage kant. Tot 2025 zijn daarom zo'n 1.500 woningen in harde en zachte plannen beoogd (een deel hiervan is inmiddels in 2020 en 2021 opgeleverd). Dit beoogde aantal ligt een stuk hoger dan de woningen die voor deze periode gepland werden in de woonvisie, maar dit is een logische gevolg gezien de verschillen tussen de prognoses en de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling (zie ook 4.2) in Bodegraven Reeuwijk.

Voor de periode 2020-2029 gaat de nieuwe woonvisie uit van de TR 2019. Dit betekent dat een huishoudensgroei van circa 1.200 wordt verwacht. Er zijn nu circa 1.900 woningen in harde en zachte plannen voor die periode. Hiermee kan voorzien worden in de behoefte voor de komende tien jaar. In de nieuwe woonvisie staat daarom ook beschreven: 'Met de harde (realistisch haalbare) plannen in ons woningbouwprogramma 2020-2029 kunnen wij voorzien in de geraamde woningbehoefte voor die periode, zelfs rekening houdend met enige planuitval.'

Kwalitatieve ambities woonvisies blijven nog wat achter, hiervoor meer aandacht in nieuwe plannen

Hoewel het woonbeleid in kwantitatieve zin doeltreffend is geweest, constateren we dat de doeltreffendheid op kwalitatieve doelstellingen nog wat achterblijft. De gerealiseerde woningen voorzien nog niet voldoende in de kwalitatieve segmenten waar volgens de woonvisie behoefte aan is. Met name de realisatie van meer appartementen (circa 30%) en middeldure huur (circa 1%) is in de opgeleverde woningen onderbelicht. In nieuwe plannen zijn deze kwalitatieve segmenten deels beter vertegenwoordigd: circa 40% van de woningen betreft een appartement en 12% van de woningen middeldure huur (doelstelling is 10%). Hierbij merken we op dat deze percentages betrekking hebben op plannen waarvan de beoogde eigendomsvorm en woningtype bekend is. Voor circa 640 woningen is nog geen eigendomsvorm of woningtype bekend.

2.1.2 Realisatie doelstellingen betaalbaarheid en beschikbaarheid gedeeltelijk behaald

Wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen is de gemeente in meer of minder mate doeltreffend geweest, afhankelijk van het segment:

- Realisatie sociale huur: doel van 335 sociale huurwoningen tussen 2015 en 2030 is (nog) niet behaald. Wel is de gemeente inmiddels op ongeveer de helft van de opgave, en zijn er nog plannen voor 230 sociale huurwoningen. Hiermee kunnen tot 2025 365 sociale huurwoningen gebouwd worden.
- Realisatie middeldure huur: doel van 200 middeldure huurwoningen tussen 2015 en 2025 is (nog) niet behaald. Circa 10 woningen gerealiseerd, daarnaast nog zo'n 145 in plannen tot 2025.
- Realisatie betaalbare koop: in de woonvisie is geen doelstelling opgenomen over minimale realisatie van betaalbare koop. Wel zijn er circa 50 grondgebonden koopwoningen en zo'n 65 koopappartementen opgeleverd de afgelopen jaren. Ook zijn er 34 Startersleningen verstrekt sinds 2015.

AANDACHTSPUNTEN RICHTING UITVOERING DOELSTELLINGEN 'NIEUWE' WOONVISIE 2021-2025

- De gemeente is voornemens om in nieuwe projecten minimaal 25% sociale huur te realiseren. Op basis van actuele plannen betreft dit 20% van de beoogde woningen (waarvan eigendom bekend).
- De gemeente is voornemens om in nieuwe projecten minimaal 10% middeldure huur te realiseren. Op basis van actuele plannen betreft dit 12% van de beoogde woningen (waarvan eigendom bekend).
- De gemeente is voornemens om in nieuwe projecten minimaal 10% betaalbare koop te realiseren. Op basis van actuele plannen betreft dit 5% van de beoogde woningen (waarvan eigendom bekend).

Druk op sociale woningvoorraad neemt zonder doorstroming verder toe

We concluderen dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid blijvend om inzet vraagt, zowel van de gemeente als woningmarktpartners. Dit omdat de druk op de sociale huur verder toeneemt, doordat:

- Sociale huurwoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in verhouding Nederland, relatief duurder zijn geworden tussen 2015 en 2018 (6,2% vergeleken met 4,3%).
- Realisatie van doorstroming beperkt blijft, wanneer realisatie van middeldure huur en betaalbare koop niet voldoende gerealiseerd kan worden (uitvoering van bestaande en nieuwe plannen).
- Er vanwege de scheiding van wonen en zorg (extramuralisering en ambulantisering) vanuit steeds meer doelgroepen een beroep gedaan wordt op de (goedkoopste) delen van de sociale huurvoorraad.

De mutatiegraad van sociale huurwoningen is de laatste jaren afgenomen in gemeente Bodegraven-Reeuwijk, van 7,8 naar 6,8%. De mutatiegraad is lager dan gemiddeld in de provincie (7,0%) en Nederland

(7,8%). Dit duidt erop dat dynamiek in de sociale huurwoningvoorraad afgenomen is. Dit kan verklaard worden door een gebrek aan doorstroommogelijkheden, zowel in woningtypen (van eengezinswoning naar appartement) als in huurprijsklasse of eigendomsvorm (zoals vrijesectorhuur of koop). Hierdoor kunnen huishoudens niet verhuizen en blijft de druk op betaalbare sociale huurwoningen hoog. Dit zien we ook terug aan het relatief hoge aandeel goedkope scheefwoners: 17% vergeleken met 12% in de provincie en Nederland. Meer levensloopbestendige woningen, middeldure huur en betaalbare koop kunnen bijdragen aan meer doorstroming en betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Vanuit Mozaïek wonen wordt het gebrek aan doorstroming ook opgemerkt: 'Scheefwonen vindt plaats doordat bewoners van sociale huurwoningen willen doorstromen naar goedkope koopwoningen. Doordat deze woningen er niet zijn blijven zij zitten in de sociale huurvoorraad. Om dit probleem op te lossen moet de gemeente afspraken maken met ontwikkelaars: bijvoorbeeld voorrang voor kopers die nu in een sociale huurwoning zitten. Hoe meer mensen vanuit de sociale huur doorstromen, hoe meer ruimte er is voor andere doelgroepen.'

FONDS VOLKSHUISVESTING WERKT, MAAR NOG NIET OPTIMAAL

Gemeente Bodegraven Reeuwijk is één van de eerste gemeenten geweest die werkt met een volkshuisvestingsfonds waarin het realiseren van betaalbare woningen kan worden afgekocht. In de interviews zijn verschillende signalen afgegeven over de werking van het fonds. Zo geven projectleiders aan dat er veel uitzonderingen gemaakt worden op de toepassing van de spelregels van het fonds, en dat de gemeente in haar eigen projecten de spelregels van het fonds regelmatig niet toepast. Ook wordt aangegeven dat het een relatief nieuw instrument is, waarvan de werking zich nog moet bewijzen. Een uitgebreidere evaluatie van de regeling is voorzien in de loop van dit jaar.

2.1.3 Realisatie doelstellingen duurzaamheid vordert gestaag, aandachtspunt in particuliere voorraad

In 2020 hebben zo'n 7.700 woningen in Bodegraven-Reeuwijk een geregistreerd energielabel, dat is ongeveer de helft van de gemeentelijke woningvoorraad. Van deze woningen met een geregistreerd energielabel heeft zo'n 31% label A (of hoger), in 2010 en 2015 was dit respectievelijk nog maar 0 en 16% van de voorraad. Uiteraard waren er toen ook nog minder woningen met een geregistreerd label, dus dit zegt niet alles over de daadwerkelijke verduurzaming van woningen. Daarom vergelijken we de energielabels met het provinciaal en landelijk gemiddelde. In 2020 heeft in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zo'n 75% van de woningen energielabel C, B, A of hoger. Dit is relatief veel in vergelijking met de provincie (66%) en Nederland (71%). De gemeente heeft bijgedragen aan deze verduurzamingslag, door onder andere duurzaamheidsleningen te verstrekken aan particulieren en door een aantal wijkgerichte aanpakken uit te voeren.

Corporaties verduurzamen bezit, maar inzicht in en grip op particuliere voorraad vraagt aandacht

Een groot deel van de verduurzamingsopgave bevindt zich in de bestaande woningvoorraad. Het grootste deel van de woningen staat er immers al, ook in Bodegraven-Reeuwijk Woningcorporaties werken gestructureerd aan verduurzaming van hun bezit, ook in relatie tot hun algehele portefeuillestrategie. In deze voorraad worden daarom beperkt problemen verwacht.

Het grootste deel van de woningvoorraad is echter in bezit van particulieren. Het blijft vaak onduidelijk welk deel van de huishoudens wil investeren en welke investeringen daadwerkelijk gedaan zijn/worden. Verstrekte verduurzamingsleningen geven een indicatie hiervan. Uiteraard zijn er ook (veel) huishoudens die geen lening aanvragen voor verduurzamingen, maar hierop is beperkt zicht binnen de gemeente. Tussen 2014 en 2019 nam het aantal verstrekte lening per 100.000 inwoners toe van 6 naar 139 in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit is inclusief de leningen die zijn aangevraagd via de verordening duurzaamheidsleningen (door de raad goedgekeurd in september 2018). Het verstrekte bedrag nam ook toe van circa € 13.800 naar € 1.500.500 per 100.000 inwoners. Dit is meer dan in de provincie (€ 832.000) en

Nederland (€ 1.126.200), ook per 100.000 inwoners. Ook nam in Bodegraven-Reeuwijk het aantal woningen met zonnepanelen tussen 2014 en 2019 toe van 1,7 naar 14,6%.

Deze inzichten in duurzaamheidsleningen en zonnepanelen geven een goede indicatie dat meer particuliere eigenaren in de gemeente bezig zijn met verduurzaming van hun woning. Instrumenten in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn relatief doeltreffender dan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Wel constateren we dat er in veruit het grootste deel van de voorraad nog geen (geregistreerde) aanpassingen gedaan zijn.

Extra duurzaamheidsambities inmiddels ingehaald door wet- en regelgeving

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk was voornemens om op het gebied van duurzaamheid het gesprek met ontwikkelende partijen aan te gaan over extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen. Er is niet gemonitord in hoeverre dit gebeurd is, maar volgens projectleiders is het aantal projecten waarin dit gelukt is beperkt. Er is wel aandacht voor dit thema in de woningbouwmonitor, maar voor veel plannen is het beoogde energieniveau niet bekend.

Inmiddels is de wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid aangepast en worden hogere eisen gesteld aan nieuwbouw. Hiermee zijn de doelen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in feite ingehaald. De wet- en regelgeving is op dit moment strenger dan de extra ambities waar de gemeente eerder op wilde sturen. De gemeente heeft in de nieuwe woonvisie daarom geen extra ambitie opgenomen. Duurzaamheid is nog steeds belangrijk, maar kan nu wettelijke afgedwongen worden. Hiermee is de doeltreffendheid en rechtmatigheid relatief eenvoudig gewaarborgd.

ROUTEKAART EN ACTIEPLAN KLIMAATNEUTRAAL BODEGRAVEN-REEUWIJK 2035

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt naast de woonvisie over een 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en onderliggend 'Actieplan 2017-2021 Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. Hierin staan acties benoemd voor zowel nieuwbouw als aanpassingen aan de bestaande voorraad. De opgave is immers zo groot (klimaatneutraal in 2035) dat de bestaande voorraad hierin niet vergeten kan worden ('80% van de woningen staat er nu al'). De gemeente werkt op dit moment nog aan de Transitievisie Warmte (deze moet eind 2021 klaar zijn). Dit leidt tot een globale kaart met een inkleuring op wijk- en buurniveau over wat de meest optimale toekomstige warmtevoorziening zal zijn. Hiermee komt meer zicht op benodigde acties en strategieën voor verduurzaming van de bestaande voorraad.

2.1.4 Realisatie doelstellingen zorg en welzijn vordert gestaag, bestaande voorraad vergt aandacht

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk zet op diverse terreinen in om langer thuiswonen voor mensen met fysieke beperkingen, in alle leeftijdsgroepen, mogelijk te maken. Er is een inhaalslag nodig vanwege de grote toename van ouderen en het beperkt aantal woningen dat geschikt is voor langer thuis wonen. De opgave ligt in de bestaande woningen én nieuwbouw, in relatie tot de locatie en de inrichting van de buitenruimte.

Diverse gelijkvloerse woningen gerealiseerd, doelstellingen hiervoor opgenomen in nieuwe woonvisie

In de woonvisie was opgenomen dat er meer gelijkvloerse woningen voor ouderen nodig zijn, en dat deze zowel in de bestaande voorraad als (beperkt) in nieuwbouw gerealiseerd moesten worden. Hiervoor zijn geen concrete doelstellingen opgenomen. In nieuwbouw zijn tussen 2015 en 2020 zo'n 220 appartementen en 17 levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Dit betreft circa een kwart van de nieuwbouw. Ook in plannen naar de toekomst toe bestaat circa 25% van de beoogde woningen uit appartementen. Dit draagt bij aan de doeltreffendheid op dit thema.

Inmiddels is in de nieuwe woonvisie uit 2021 de volgende doelstelling opgenomen op dit thema: 'bij bouwprojecten met koopwoningen op geschikte locaties, bijvoorbeeld in of nabij dorpscentra, stellen wij als eis dat 40% van het programma uit gelijkvloerse woningen moet bestaan die (ook) voor ouderen

geschikt zijn.' De uitvoering van deze doelstelling vraagt nog wel aandacht. Eenduidige definities zijn nodig: wat is een geschikte locatie, en wat is een gelijkvloerse woning? Daarnaast is aandacht nodig voor monitoring. Op dit moment wordt het onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen, maar grondgebonden woningen kunnen uiteraard ook gelijkvloers zijn.

Aanpassingen in bestaande voorraad zijn nodig, maar zicht hierop is beperkt

Het is voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk beperkt inzichtelijk welk deel van de bestaande voorraad momenteel geschikt is voor oudere en zorgbehoevende huishoudens. De vraag of er nu al genoeg aangepaste woningen zijn kan dan ook niet eenduidig beantwoord worden, zo blijkt uit gesprekken met de gemeente. Wanneer huishoudens aanpassingen 'achter de voordeur' realiseren en dit zelf financieren en regelen is het voor gemeenten niet altijd inzichtelijk dat er aanpassingen gedaan zijn. Naar verwachting kan niet alleen met nieuwbouw worden voorzien in de behoefte aan meer gelijkvloerse woningen. Zonder meer nultredenwoningen in plannen of (zicht op) aanpassingen van bestaande woningen staat op termijn de doeltreffendheid op dit thema onder druk.

Daarnaast meer woningen nodig voor huishoudens met (zwaardere) zorgvraag

Voor huishoudens met een lichte zorgvraag is een reguliere of een nultredenwoning geschikt. Maar door extramuralisering van steeds meer typen zorg zijn er ook meer (oudere) huishoudens die langer zelfstandig thuis moeten wonen, voor wie dat niet volstaat. Op dit moment is geen integraal overzicht beschikbaar van de mate waarin deze 'tussenvormen' tussen wonen en zorg gerealiseerd worden. Wel werkt de gemeente aan het eerste Ouden Huis in Bodegraven. Dit zijn zelfstandige (sociale) huurwoningen voor ouderen, met gezelligheid en zorg nabij. Huishoudens kunnen hier al wonen als ze vijftig of zestig zijn, ook als ze nog geen zorg nodig hebben. Wanneer de behoefte aan zorg groter wordt, dan is verhuizen niet meer nodig. Huishoudens kunnen zelfstandig oud worden, met zorg op maat. Dergelijke concepten dragen bij aan de doeltreffendheid op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Daarnaast zijn er steeds meer zorgdoelgroepen die vanwege de extramuralisering uitstromen naar reguliere woningen. Dit is een regionale opgave, waarover in de regio Midden-Holland afspraken zijn gemaakt. Naar rato van het aantal inwoners moet de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tien woningen voor 'beschut wonen' realiseren voor medio 2022. Op dit moment zijn deze plekken nog niet gerealiseerd. Naar verwachting realiseert Woningbouwvereniging Reeuwijk in het project Zoutmansweg de eerste drie plekken. Over de resterende zeven plekken is de gemeente in gesprek met corporaties en zorgaanbieders.

'Beschut wonen' is een woonvorm waar structuur, bescherming en veiligheid wordt geboden. Mensen die in aanmerking komen voor beschut wonen, komen soms uit beschermde woonvormen, maar zijn klaar voor meer zelfstandigheid. Daarnaast is deze woonvorm voor personen voor wie helemaal zelfstandig wonen niet blijkt te lukken, maar waarvoor een beschermde woonvorm (veel) te zwaar is.

Afstemming over nieuwbouw aan de voorkant, maar resultaten niet integraal inzichtelijk

Uit gesprekken met de domeinen wonen, sociaal en ruimte (projectleiders) blijkt dat aan de start van projecten vanuit diverse partijen inbreng voor plannen geleverd wordt. Wat echter nog lijkt te ontbreken is een eenduidig en integraal overzicht van hoe kwalitatieve ambities in plannen geborgd worden. In de woningbouwmonitor zijn wel inzichten opgenomen over de verdeling naar kernen, woningtypen, eigendom en prijsklassen, maar bijvoorbeeld niets over nultredenwoningen/woonkeur, zorgdoelgroepen, experimentele woonvormen, et cetera. Per plan zullen projectleiders dit overzicht wel hebben, maar zonder integraal overzicht kan hierover niet gerapporteerd en bijgestuurd worden. Dit draagt niet bij aan de doeltreffendheid en doelmatigheid van het woonbeleid.

GEMEENTE STELT UITVOERINGSAGENDA WONEN, ZORG, WELZIJN EN LEEFBAARHEID OP

Om tot een meer integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid te komen werken wij samen met bewoners(organisaties), corporaties, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnsaanbieders en andere partijen in de dorpen in nauwe samenhang met de dorpsvisies de woonvisie uit in een uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. In de uitvoeringsagenda komen concrete afspraken over acties die de verschillende partijen in de komende periode uitvoeren, gericht op het verbeteren van leefbaarheid in de meest brede zin van het begrip.

2.2 Belemmering in de uitvoering vooral door beperkte capaciteit en financiële middelen

De doelstellingen vanuit het gemeentelijk woonbeleid geven de belangrijkste opgaven op de woningmarkt weer, en worden zowel intern als door woningmarktpartners onderschreven. We constateren dat er op bepaalde thema's nog te weinig uitvoering gegeven wordt aan de gestelde doelen. Hiervoor zijn twee redenen (op hoofdlijnen): te weinig ambtelijke capaciteit en beperkte financiële middelen.

Te weinig 'handjes en slimme koppen' om met alle thema's aan de slag te kunnen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft, zoals veel gemeenten in Nederland, te maken met beperkte ambtelijke capaciteit. Er komen veel opgaven op de gemeente af. Zoals de gemeente zelf verwoordt in haar nieuwe woonvisie 2021: de zeven plagen van de woningmarkt. In het aanpakken van deze plagen zullen keuzes gemaakt moeten worden. Hiervoor is een uitvoeringsprogramma gemaakt met maar liefst 22 actiepunten. Uit gesprekken met de gemeente en woningcorporatie blijkt dat de verwachting is dat niet al deze 22 actiepunten tot uitvoering zullen komen, maar enkel de punten met een hogere prioriteit.

De afgelopen jaren is er veel capaciteit (waaronder projectleiders) ingezet op realisatie van nieuwbouw, maar bleef de bestaande woningvoorraad nog wat onderbelicht. Ook in de nieuwe woonvisie is het eerste actiepunt 'Bouwen, bouwen, bouwen'. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit kan een knelpunt worden in de uitvoering van plannen. Ook voor corporaties heeft meer nieuwbouw de grootste prioriteit. Wel wordt een gebrek aan potentiële bouwlocaties door hen (en ontwikkelaars) als risico gezien. Dit werkt belemmerend voor de doelmatigheid en doeltreffendheid van de gemeentelijke inzet.

UITDAGING: ONTWIKKELEN VAN RELATIEF VEEL KLEINE LOCATIES KOST VEEL CAPACITEIT

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft – in tegenstelling tot Gouda, Waddinxveen en Zuidplas – vooral veel kleine ontwikkellocaties. Dit brengt extra uitdagingen mee op het behalen van kwalitatieve doelen en inzet van ambtelijke capaciteit. Prioriteren en sturen op tien kleine locaties kost relatief meer tijd en capaciteit dan ontwikkelen van een of twee grote locaties. Ook is het behalen van doelstellingen rondom betaalbaarheid niet altijd mogelijk, wanneer er maar tien woningen in een plan ontwikkeld worden.

Beperkte financiële middelen om kosten te dragen voor alle opgaven

Er komen veel (maatschappelijke) opgaven op gemeenten (en woningcorporaties) af. Naast realisatie van nieuwe woningbouw is ook verduurzaming een grote opgave. Daar komen stijgende kosten vanuit het sociaal domein nog bij. Er komen steeds meer oudere huishoudens bij in Bodegraven-Reeuwijk en de gemeente moet ervoor zorgen dat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen (Wmo), in nieuwbouw of in een aangepaste woning. Al deze verschillende uitdagingen moeten gefinancierd worden en ook dit is een kwestie van prioriteren, ambtelijk maar ook bestuurlijk. De keuze om uitvoering te geven aan bepaalde doelen brengt ook een kostenplaatje met zich mee, en niet alles kan tegelijk. Dit dwingt de gemeente tot duidelijke focus op waar ze de beschikbare mensen en middelen op in wil zetten.

Dit geldt ook voor Mozaïek wonen: 'Elke euro kun je maar één keer uitgeven. Voor de corporatie staat betaalbaarheid en beschikbaarheid bovenaan. Pas daarna is er aandacht voor duurzaamheid. Duurzaamheidsambities mogen de betaalbaarheid en beschikbaarheid niet in de weg staan.'

GEMEENTERAAD HEEFT BEHOEFTE AAN INTEGRALITEIT EN DUIDELIJKHEID OM KEUZES TE MAKEN

Vanuit de gemeenteraad komt het signaal dat er een sterke behoefte is aan duidelijkheid over keuzes die zij moeten maken, en de gevolgen hiervan. Dilemma's moeten integraal zijn: zo concurreren wonen en werken met elkaar om de beschikbare ruimte, terwijl dit richting gemeenteraad te sectoraal gepresenteerd wordt. Afdelingen communiceren wel, maar de integraliteit in beleid mist nog. Daarnaast hebben zij behoefte aan kernkeuzes. In de woonvisie staat alles, maar daardoor is niet duidelijk welke prioriteiten er zijn. Het aantal indicatoren waarop de gemeenteraad moet sturen en kiezen zou smaller moeten zijn, zodat er minder grip is op de output maar meer op het proces. Als je voor wonen dit kiest, dan betekent dit het volgende voor werken, duurzaamheid, sociaal domein, et cetera.

2.3 Samenwerking (met woningmarktpartners) wordt positief ervaren, maar afspraken uit het verleden of stapeling van ambities kunnen vertragend werken

Sectorale beleid binnen gemeente kan leiden tot vertraging en belemmert doeltreffendheid

De samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden binnen de gemeente wordt, over het algemeen, als positief ervaren. De gemeentelijke werkwijze met rollen en bijbehorende verantwoordelijkheden werkt prettig. Het sociaal domein, ruimtelijke domein en wonen vinden elkaar aan de voorkant van beleid- en planvorming, en hebben begrip voor elkaars opgaven en uitdagingen. Samen zoeken ze naar oplossingen voor actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Hoewel ieder domein input kan leveren, meer en eerder dan voorheen, blijft het een vrij sectorale aanpak. Dit kan leiden tot een stapeling van ambities die vertragend werkt voor gebiedsontwikkelingen als geheel. Zo zijn hoge parkeernormen, ambities voor duurzaamheid en klimaatadaptatie, betaalbare koop- en huurwoningen en hoogwaardige voorzieningen niet altijd verenigbaar in een plan. Daarom wordt vanuit verschillende domeinen water bij de wijn gedaan, maar door ontbreken van integrale overzichten is het onduidelijk welke beleidsambities op gemeenteniveau (on)voldoende behaald worden.

Kwalitatieve doelen worden met name niet gehaald in plannen 'uit de oude doos'

We concludeerden eerder al dat de kwalitatieve ambities van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de gerealiseerde woningen niet allemaal behaald worden. In woningbouwplannen naar de toekomst toe zijn deze kwalitatieve ambities beter vertegenwoordigd, maar nog niet altijd. Hierdoor worden niet alle beoogde doelgroepen voldoende bediend. Reden hiervoor is onder andere de doorlooptijd van plannen en de looptijd van de woonvisie. Voor een deel van de huidige plannen is de planvorming al jaren bezig, voor start van de woonvisie. Als hier al een anterieure overeenkomst afgesloten is, dan is aanpassen van plannen niet altijd mogelijk (of de gevolgen hiervan staan niet in verhouding).

In nieuwe woningbouwprojecten is wel meer balans tussen plannen voor verschillende doelgroepen. Dit komt deels door de sturing die nu vanuit de gemeente uitgaat. In nieuwe anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars worden de kwalitatieve ambities meegenomen. Ook wordt er richting projectleiders veel nadruk gelegd op de verschillende doelgroepen die worden onderschreven en de bijbehorende woningen die passend zijn. Dit draagt bij aan de (toekomstige, verwachte) doeltreffendheid van het woonbeleid.

VANUIT GEBIEDSONTWIKKELING EN PROJECTEN ZITTEN OUDE PLANNEN IN DE WEG

Ook uit gesprekken met projectleiders blijkt dat oude – en stroef lopende – plannen de nieuwe kansrijke plannen in de weg zitten. Onder andere in planologische procedures (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), financieel en organisatorisch, wat betreft de inzet van ambtelijke capaciteit. Capaciteit en financiële middelen die ingezet worden bij oude (vastzittende) projecten, kunnen niet ingezet worden bij nieuwe kansrijke projecten. Door geen afscheid te nemen van deze plannen worden capaciteit en financiële middelen verspild. Dit draagt niet bij aan de doelmatigheid en doeltreffendheid.

Rekening houden met al het (veranderende) beleid en ambities is uitdagend voor ontwikkelaars

Gemeenten zijn afhankelijk van ontwikkelaars om hun woonbeleid tot uitvoering te brengen. Ze bouwen immers zelf geen woningen. Het kan voor ontwikkelaars een uitdaging zijn om alle kwalitatieve ambities van gemeenten uit te voeren in een gebiedsontwikkeling, zo blijkt uit gesprekken met de gemeente en ontwikkelaar. Er is niet alleen sprake van diverse woon-ambities, maar ook duurzaamheid, openbaar groen, parkeernormen, mobiliteit, et cetera. Daarom moet er soms, zowel vanuit de gemeente als ontwikkelende partijen, water bij de wijn gedaan worden. Realiseren van een bepaald percentage betaalbare koop- of huurwoningen, leidt er ook toe dat er misschien meer of duurdere vrijstaande woningen gerealiseerd moeten worden, om de grondexploitatie mogelijk te maken. Of dat er geen extra duurzaamheidsmaatregelen genomen worden dan strikt noodzakelijk (en wettelijk vereist).

Ontwikkelaars herkennen alle kwalitatieve ambities – zij zien ook een vraag naar betaalbaar, levensloopgeschikt en duurzaam – maar het is niet altijd mogelijk om in elk plan 100% te scoren op alle kwalitatieve ambities. Zeker voor ontwikkelingen met een lange doorlooptijd kan dit voor ontwikkelaars extra uitdagend zijn: 'In veel gevallen werken we ook echt als één team met de gemeente en trekken we samen op. Wel merk je dat je, bij een lange doorlooptijd, te maken krijgt met verschillende woonvisies, een gemeenteraad met verschillende politieke samenstellingen en meerdere projectleiders en nieuwe wensen en eisen. Dit maakt de communicatie en voortgang soms moeizamer.'

Woningcorporaties geven invulling aan diverse taken, maar niet alles kan maximaal

Voor woningcorporaties geldt grotendeels hetzelfde als voor ontwikkelaars, met de extra uitdaging dat zij bestaand bezit ook moeten onderhouden en verduurzamen. Daar komt bij dat hun inkomsten grotendeels afkomstig is vanuit huurders met een laag inkomen. Een gematigd huurbeleid met oog op de doelgroep leidt niet tot voldoende inkomsten om én maximaal te verduurzamen, én maximaal in te zetten op meer sociale huur én ook nog maximaal in te zetten op meer middenhuur. We constateren wel dat de samenwerking met woningcorporaties wederzijds als prettig wordt ervaren, zo blijkt uit gevoerde gesprekken.

2.4 Nog onvoldoende zicht en sturing op ingrepen in de bestaande woningvoorraad

We concluderen dat de gemeente hun kwalitatieve doelstellingen voor wonen (waaronder betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopgeschiktheid) veelal wil bereiken met nieuwbouw. De opgaven vanuit wonen, het sociaal domein en duurzaamheid zijn echter zo groot dat deze niet alleen met nieuwbouw aangepakt kunnen worden. Aanpassingen en oplossingen in de bestaande voorraad zijn ook nodig. Dit blijkt ook uit de actuele woonvisie voor 2021-2025:

Een deel van de benodigde vernieuwingen en aanpassingen aan de bestaande voorraad worden gerealiseerd door transformatie (sloop-nieuwbouw). Met name woningcorporaties kunnen hun bezit gestructureerd en grootschalig aanpakken. Voor de particuliere (koop)woningvoorraad heeft de gemeente echter nog een beperkte aanpak. Deze is met name gericht op informeren en faciliteren. Via Duurzaam Bouwloket kunnen inwoners van de gemeente informatie vinden over diverse subsidies en regelingen. Echter zullen niet alle woningeigenaren hun woning willen en kunnen verduurzamen. Zo zijn er huishoudens met beperkte financiële middelen, of woningen waarbij bepaalde ingrepen niet mogelijk zijn.

Er is daarom meer zicht nodig op de bestaande voorraad: welk deel is toekomstbestendig (te maken), als het gaat om duurzaamheid en levensloopgeschiktheid? Daarnaast is (op termijn) meer sturing nodig: hoe behalen we als gemeente onze doelstellingen, wanneer huishoudens geen actie (meer) ondernemen?

2.5 Woningmarktopgaven vragen sneller om oplossingen dan fysiek domein kan bieden

Het ontwikkelen van woningbouwplannen duurt gemiddeld zo'n tien jaar, van eerste initiatief tot oplevering. Binnen gebiedsontwikkeling zit veel tijd in visievorming, grondverwerving en de daadwerkelijk bestemmingswijziging (naar wonen). Ook kunnen onderhandelingen tussen partijen en verschillende

domeinen veel tijd vragen, zeker wanneer hier tussentijds nieuwe of andere eisen gesteld worden. Dit kan vertragend werken en de doelmatigheid van de uitvoering verminderen.

We constateren echter dat diverse maatschappelijke opgaven sneller om een oplossing vragen dan het fysiek domein kan bieden. Dit speelt met name op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. Zo moeten er beschutte woonvormen gerealiseerd worden voor huishoudens die nu nog beschermd wonen. Maar er zijn ook meer woningen nodig vanwege de ambulantisering van diverse zorgdoelgroepen, voor spoedzoekers, voor maatschappelijke opvang, et cetera. Deze doelgroepen hebben betaalbare woningen nodig, en soms ook in een rustige omgeving (om kans op terugval of andere problematiek te verkleinen). Het is een uitdaging om voor deze doelgroepen snel een passende woning te vinden, zowel regionaal en lokaal.

Daarnaast is het realiseren van meer betaalbare woningen voor reguliere huishoudens – zonder zorgvraag – zoals starters en middeninkomens, ook al een uitdaging op de huidige woningmarkt.

CONCLUSIES TEN AANZIEN VAN DOELTREFFENDHEID, DOELMATIGHEID EN RECHTMATIGHEID

In dit hoofdstuk hebben we bij verschillende beleidsdoelen stil gestaan en aangegeven in welke mate het beleid doeltreffend, doelmatig en rechtmatig is. Op hoofdlijnen trekken we de volgende conclusies:

- Doeltreffendheid kwantitatieve doelen: de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de afgelopen jaren haar kwantitatieve ambities voor nieuwbouw ruimschoots gehaald. Ook zijn er voldoende plannen in ontwikkeling om in de (toenemende) huishoudensbehoefte te kunnen blijven voorzien.
- Doeltreffendheid kwalitatieve doelen: de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zet al diverse stappen op kwalitatieve ambities, maar deze zijn vooral nog gericht op nieuwbouw. Om grote opgaven als verduurzaming en vergrijzing het hoofd te kunnen bieden is ook aandacht nodig voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad nodig. Daarnaast zijn meer instrumenten nodig om ook de betaalbaarheid en beschikbaarheid (middels doorstroming) van woningen te vergoten.
- Doelmatigheid woonbeleid: de gemeente Bodegraven—Reeuwijk werkt al integraler dan voorheen, door te werken met rollen in plaats van functies. Ook worden bij planvorming de benodigde domeinen aan de voorkant betrokken. We constateren wel dat meer integrale beleidsvorming, monitoring, rapportering en bijsturing (richting gemeenteraad) de doelmatigheid kan verbeteren.
- Rechtmatigheid woonbeleid: gemeente Bodegraven-Reeuwijk opereert binnen wet- en regelgeving.

3 Aanbevelingen

3.1 Ga door met uitvoering van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk richt zich in haar woonbeleid op toevoegen van grote aantallen woningen en diverse relevante en actuele kwalitatieve ambities. Ons eerste advies is daarom: ga hier mee door!

Behoeftte aan woningen in de regio en Nederland blijft op (middel)lange termijn groot

Het tot uitvoering brengen van woonbeleid en woningbouwplannen kost tijd. Dit betekent dat effecten van huidig beleid pas over een aantal jaar gerealiseerd zullen zijn. De komende jaren groeit het aantal huishoudens in de gemeente nog en actuele prognoses worden telkens verder opgeschaald. Doorzetten van het vigerend beleid en huidige planvorming is daarom wezenlijk, zeker gezien de druk op de landelijke en regionale woningmarkt.

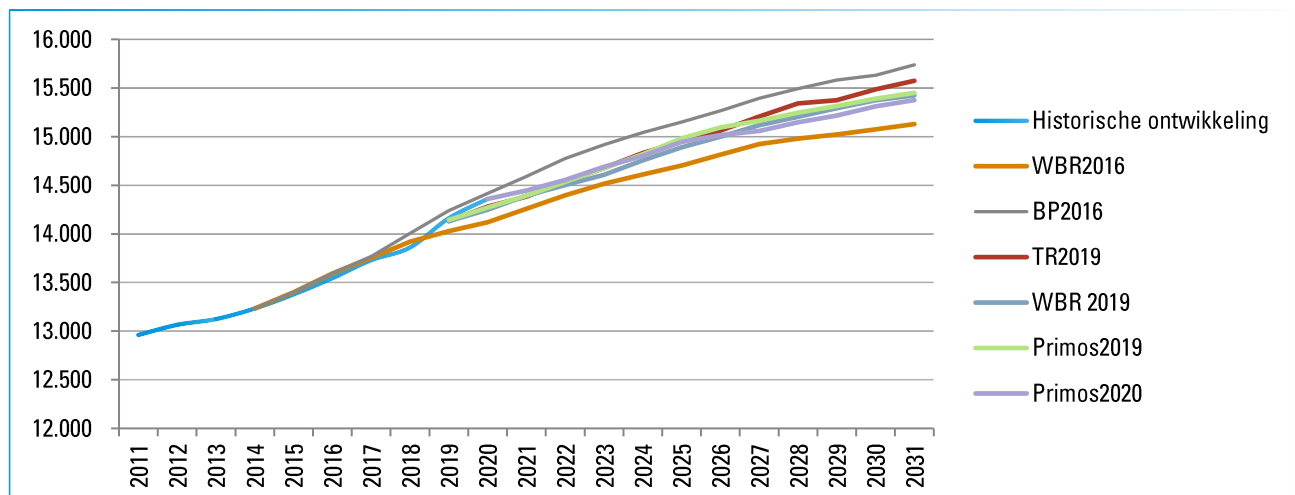
Complicerende factor hierbij is dat de provinciale prognose de afgelopen jaren sterk achterbleef bij de daadwerkelijke huishoudenstoename en dat de prognose sterk fluctueerde. Hierdoor was het complex om tot passende planvorming te komen. Daarnaast is duidelijkheid nodig over de gevolgen van diverse grootschalige woningbouwontwikkelingen in buurgemeenten, en in hoeverre dit invloed heeft op de verwachte huishoudensontwikkeling in Bodegraven-Reeuwijk (waaronder het Middengebied in Zuidplas). Het is op dit moment echter nog onduidelijk wat de consequenties hiervan zijn voor de regiogemeenten.

3.2 Houd rekening met verandering en programmeer adaptief

Naar de toekomst toe laten actuele prognoses voor Bodegraven-Reeuwijk fluctuerende voorspellingen zien. Zie onderstaand figuur. Tussen 2021 en 2031 gaan de provinciale ramingen – WBR 2016, BP 2016, WBR 2019 en TR 2019 – uit van een groei van respectievelijk 870, 1.150, 1.030 en 1.190 huishoudens. De twee meest actuele Primos prognoses gaan uit van een huishoudensgroei van 1.060 (Primos 2019) tot 930 (Primos 2020). Dit leidt er toe dat de onzekerheden rondom de woningbouwbehoefte waarmee de gemeente moet opereren groot zijn.

De gemeente Bodegraven was in hun woonvisie voornemens om een deel van hun bouwprogramma (1.636 woningen) terug te brengen omdat de BP2013 en WBR 2013 uitgingen van respectievelijk 915 en 1.110 woningen. In de nieuwe woonvisie is dit bouwprogramma voor de komende jaren naar boven bijgesteld, omdat actuele prognoses hoger uitvallen en de groei naar verwachting aan zal houden.

Figuur 1: prognoses gemeente Bodegraven-Reeuwijk in perspectief



Bron: CBS (2021), Provincie Zuid-Holland (2016 & 2019), Abf (2019 & 2020).

Op moment van vaststellen van de woonvisie was Primos 2020 nog niet beschikbaar. Ook merken we op dat de provincie op dit moment werkt aan een nieuwe trendraming (TR 2021).

Dit betekent dat de gemeente in haar woningbouwbeleid en bij de ontwikkeling van lopende en nieuwe plannen rekening moet houden met een grote mate van onzekerheid. Wat hierbij kan helpen:

- Programmeer adaptief door de woningbouwprogrammering niet vast te pinnen op een bepaald toekomstbeeld. Werk met diverse scenario's en zorg ervoor dat u een woningbouwprogrammering opstelt die robuust is onder veranderende – en mogelijk onvoorziene – omstandigheden.
- Zet in uw programmering sterk in op zogenaamde 'no-regret' plannen. Dit zijn plannen waar u onder (bijna) alle omstandigheden behoefte aan zult hebben, zoals nulredenwoningen (gezien de vergrijzing) en betaalbare woningen (zowel in de huur als koop).
- Houd rekening met grote wispelturigheid in de vraag van jaar tot jaar. De woningbehoefte in de regio is groot en de mate waarin Bodegraven-Reeuwijk een overloop vanuit de regio zal (blijven) ervaren is mede afhankelijk van woningbouwontwikkelingen in andere gemeenten. Dit is een complexe opgave.
- Regionaal afstemmen over de impact van het Vijfde Dorp in Zuidplas: regionale afstemming over de woningbouwprogrammering is tot nu toe achtergebleven rondom de planvorming van het Vijfde Dorp. Dit geeft onzekerheid aan buurgemeenten. Buurgemeenten hebben het belang dat de ontwikkeling van het Middengebied geen consequenties heeft voor woningbouwprogramma's die zij mogelijk hebben.

Ook uitvoering geven aan kwalitatieve doelstellingen is nog onverminderd van belang

Naast het toevoegen van meer woningen, gaat het ook om toevoegen van woningen op de juiste plekken en van de juiste kwaliteiten. In het woonbeleid van de gemeente zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopgeschiktheid enkele overkoepelende kwalitatieve doelstellingen. Deze thema's zijn nog steeds erg belangrijk binnen het woonbeleid en vergen aandacht van gemeente en woningmarktpartners. Belangrijk is om de komende jaren meer dan tot nu toe ook écht uitvoering te geven aan deze kwalitatieve doelstellingen. De gemeente constateert nu al dat zij risico's ziet voor het uitvoeren van het uitvoeringsprogramma (met 22 actiepunten) dat bij de woonvisie hoort. Met name capaciteit en financiële middelen zijn hiervoor aandachtspunten.

3.3 Prioriteer kwalitatieve doelen en borg deze op gemeenteniveau

Hoewel gemeente Bodegraven-Reeuwijk zich inzet voor de juiste kwalitatieve doelstellingen, gezien de opgaven binnen de gemeente, is prioritering nodig om te komen tot het doelmatiger inzetten van ambtelijke capaciteit en financiële middelen. Dit wordt zowel door ambtenaren, als gemeenteraad en woningmarktpartners aangegeven.

Woningbouw voor doorstroming is de kern: meer betaalbare (huur)woningen en levensloopgeschikt

Het belangrijkste middel om meer betaalbare woningen beschikbaar te krijgen is doorstroming in de bestaande voorraad. De focus op de uitvoering (doorstroming bevorderen), blijft echter nog achter. Meer middenhuur woningen zijn hiervoor een passend product, naast het toevoegen van meer sociale woningen. De middenhuur woningen kunnen doorstroming in de sociale huurwoningvoorraad op gang brengen (die dan weer beschikbaar komen voor de doelgroep), maar ook voorzien in de vraag vanuit andere huishoudens zoals starters, middeninkomens of alleenstaanden. Betaalbare koopwoningen kunnen ook zorgen voor doorstroming, maar door stijgende bouwkosten en prijzen zijn deze niet altijd te realiseren binnen een prijsklasse die bereikbaar is voor doorstromers uit een sociale huurwoning. Daarnaast vraagt het betaalbaar houden van koopwoningen aandacht (zie hiervoor onderstaand tekstkader).

Er zijn in Bodegraven-Reeuwijk meer levensloopgeschikte woningen nodig, zowel huur als koop, en in alle prijssegmenten. Hierdoor kunnen oudere huishoudens een vervolgstap zetten in hun wooncarrière, en komen (ruime) gezinswoningen in de bestaande woningvoorraad (beter) beschikbaar voor andere doelgroepen.

BORGEN VAN BETAALBAARHEID IN DE GOEDKOPE KOOP

Toevoegen van goedkope en middeldure huurwoningen heeft op termijn meer effect in het goedkope en middensegment dan het toevoegen van koopwoningen in dezelfde prijssegmenten. Wanneer goedkope koopwoningen toegevoegd worden zullen deze woningen extra snel in waarde stijgen, en vooral aantrekkelijk zijn voor de eerste koper. Een goed alternatief is dat gemeenten in het goedkope en middeldure koopsegment verkoopbeperkingen op leggen (wanneer de gemeente de verkopende partij is) of goedkope koopwoningen in de vorm van maatschappelijk gebonden eigendom aan te bieden, denk aan een gemeentelijke koopgarant-constructie op basis van erfpacht, of het Zaanse model (de BKZ), op basis van erfpacht en een inkomensafhankelijk deel van de maandlasten in de vorm van een vordering). Dit legt echter beslag op gemeentelijke middelen.

Ga door met Fonds Volkshuisvesting en maak werk van middenhuur- en/of doelgroepenverordening

Sinds 2016 beschikt de gemeente Bodegraven-Reeuwijk over een Fonds Volkshuisvesting. Door middel van het vereveningsfonds kan realisatie van sociale woningen worden afgekocht, door het verschil in grondwaarde in het fonds te storten. Hiermee kunnen partijen die sociale woningen (en/of middenhuur) realiseren een bijdrage in de kosten ontvangen. Het is belangrijk dat de spelregels voor alle partijen gelden (zowel voor de gemeente als voor alle private marktpartijen).

Uit gesprekken met de gemeente blijkt dat dit fonds nog niet optimaal benut wordt. Het is echter wel een belangrijk instrument om de kwalitatieve doelstellingen rondom betaalbaarheid te kunnen halen. Zeker voor een gemeente met relatief veel kleine plannen en beperkte grondposities. Het evalueren en bijsturen van het fonds vraagt daarom om aandacht. Een eerste stap hierin is het verhogen van het percentage sociale huur in projecten van 20% naar 25%, zo blijkt uit de nieuwe woonvisie.

Daarnaast is het belangrijk aandacht te geven aan het (regionaal) benutten van ander beschikbaar instrumentarium: een regionale of lokale doelgroepen verordening (naast de huisvestingsverordening die de gemeente in 2019 vaststelde), en werk maken van een middenhuurverordening. In de nieuwe woonvisie en gesprekken met de gemeente komt de noodzaak voor deze instrumenten duidelijk naar voren. Maak daarom – lokaal of regionaal – werk van deze verordeningen, zodat deze een bijdrage kunnen leveren aan betaalbaarheid en beschikbaarheid (doorstroming) van de woningmarkt.

Zet voor andere kwalitatieve doelstellingen in op wettelijke eisen

Er zijn diverse kwalitatieve doelen op het snijvlak van wonen en zorg, duurzaamheid, mobiliteit, et cetera. Zeker voor wat betreft duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn er duidelijke wettelijke eisen voor nieuwbouw. Ons advies is daarom de ambtelijke capaciteit en financiële middelen vooral in te zetten op meer doorstroming, en voor de andere kwalitatieve doelen (prijs van de woning, versus bijvoorbeeld grootte) en niet in te zetten op bovenwettelijke eisen. Zorg dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving, maar zet capaciteit niet in op afdwingen van extra ambities.

Monitor de realisatie op beleidsdoelstellingen integraal en over totale woningmarkt

Het is niet haalbaar en nodig om alle kwalitatieve doelstellingen in ieder plan te behalen. Vanuit het oogpunt van de bestaande woningvoorraad in een bepaalde buurt kan het bijvoorbeeld wenselijk zijn om minder sociale huurwoningen toe te voegen, terwijl in andere buurten wat meer toegevoegd kan worden. Ook vanuit het oogpunt van haalbaarheid van een plan zijn soms concessies nodig. Het is echter wel belangrijk dat de doelstellingen op gemeenteniveau voldoende behaald worden. Of dat bijgestuurd kan worden wanneer dit niet het geval is. Hiervoor is integrale monitoring en rapportering nodig. Het gaat dan niet alleen om woningtypen en eigendom, maar ook om aspecten als levensloopgeschiktheid, duurzaamheid, bedienen van (zorg)doelgroepen, instrumenten, et cetera.

OOG VOOR DORPEN VAN BELANG, MAAR BEPAALDE KEUZES VRAGEN OM STURING

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk werkt aan dorpsvisies om de woonvisie lokaal in te kleuren en zo veel mogelijk te voorzien in behoefte van inwoners. Het is echter wel van belang dat er op gemeenteniveau voldoende sturing is voor thema's die vanuit het oogpunt van inwoners wellicht onderbelicht blijven. Denk aan betaalbaarheid, maar ook het opvangen van arbeidsmigranten, statushouders of spoedzoekers. Dergelijke vraagstukken vragen om sturing en duidelijkheid. Wat is nodig in de gemeente, wie mag hierover meedenken, maar ook: wie beslist uiteindelijk?

3.4 Benut kansen die Omgevingswet biedt voor integrale en gebiedsgerichte werkwijze

Naar verwachting komt op 1 januari 2022 de integrale Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter integraal beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd. De doelstellingen van de Omgevingswet zijn zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en maatwerk mogelijk maken. De Omgevingswet biedt kansen voor een integrale en gebiedsgerichte aanpak, maar dit vraagt wel om een andere mindset en werkwijze van veel gemeenten.

Stop het 'silo-denken' en werk meer outputgericht aan uitvoering van doelstellingen

Binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt vanuit verschillende domeinen gewerkt aan gebiedsontwikkeling en woningbouw. De ambtelijke werkwijze gaat uit van rollen en bijbehorende verantwoordelijkheden, en niet zozeer om traditionele functies. Maar om écht integraal en gebiedsgericht te werken, kunnen nog stappen worden gezet. Deze oproep kwam ook sterk naar voren in ons gesprek met enkele raadsleden. Zij zouden meer willen sturen op outputgerichtheid, door vooraf de beoogde doelstellingen te bepalen, maar niet direct de wijze waarop vast te leggen. Uiteraard vraagt dit ook veel van monitoring en bijsturing: zijn de gestelde doelen behaald, en is bijsturing nodig? Een integraal kwalitatief afwegingskader kan hierbij helpen. Door organisatie breed het afwegingskader vorm te geven en deze randvoorwaarden niet telkens te wijzigen komt meer focus op het behalen van resultaten en doelen.

VOORBEELD VAN GEBIEDSGERICHT WERKEN (GEMEENTE AMSTERDAM)

De gemeente Amsterdam werkt gebiedsgericht aan de hand van een gebiedscyclus: eerst wordt met een gebiedsanalyse in kaart gebracht wat er speelt. Vervolgens wordt een gebiedsagenda opgesteld: welke resultaten willen we bereiken, wat heeft prioriteit en wie doet wat? Jaarlijks wordt op basis van de gebiedsagenda een gebiedsplan gemaakt. Hierin staan de focusopgaven waaraan gewerkt wordt. De laatste stap van de cyclus is een halfjaarlijkse toetsing: hebben we bereikt wat we wilden bereiken? Wat moeten we veranderen in onze aanpak? Hiermee kan de gebiedsagenda aangescherpt worden.

3.5 Breng gemeenteraad in positie om integrale afwegingen te kunnen maken

Presenteer de relatie tussen verschillende beleidsdoelstellingen als samenhangend pakket

Integraliteit tussen verschillende beleidsvelden is niet alleen ambtelijk maar ook bestuurlijk van groot belang. Colleges en gemeenteraden maken constant afwegingen over beleidsvelden die elkaar kunnen beïnvloeden. Keuzes voor woningbouw hebben wederzijdse invloed op economisch beleid, duurzaamheid, mobiliteit, et cetera. Zeker in gemeente Bodegraven-Reeuwijk waar de ruimte (binnenstedelijk) schaars is en meerdere functies hierop een beroep willen doen. Meervoudig ruimtegebruik en mengen van functies biedt kansen, maar is nog een onderbelicht thema. Het is belangrijk om de gemeenteraad mee te nemen in potentiële keuzes en hun effecten, zodat zij de dilemma's en samenhang hiervan goed begrijpen. Alleen als zij duidelijk en integraal geïnformeerd worden, en kennis nemen van de consequenties voor andere doelstellingen, kunnen zij afgewogen keuzes maken.

Kernkeuzes voor woonbeleid zorgen voor focus in uitvoering hiervan

Voor focus in woonbeleid is het belangrijk dat de raad een aantal kernkeuzes maakt, die richting geven aan de belangrijkste doelstellingen van het woonbeleid (zoals geborgd in de woonvisie) en zich daar in de dagelijkse praktijk van de raadsvergaderingen zoveel mogelijk aan houdt. Dit zorgt voor focus in uitvoering en maakt de inzet van ambtelijke capaciteit en financiële middelen gericht. Dit draagt bij aan doelmatiger en doeltreffender beleid, omdat ambtelijke capaciteit niet ad hoc op thema's ingezet hoeft te worden.

Jaarlijks rapporteren over de behaalde resultaten op de kernkeuzes van het woonbeleid kan vervolgens leiden tot voorzetten of bijsturing door de gemeenteraad. Ambtelijk worden diverse thema's gemonitord en gerapporteerd aan de raad, maar met name het bijsturen op basis hiervan kan in Bodegraven-Reeuwijk beter georganiseerd worden. Dit voorkomt dat de inzet van het ambtelijk apparaat te veel versnipperd wordt, wat ten koste gaat van de doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid.

VERBETER EVALUATIE EN BIJSTURING OP ACTIEPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Om tot uitvoering van de woonvisie te komen heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een actieprogramma opgesteld, met hierin 23 actiepunten. Niet aan al deze actiepunten is uitvoering gegeven, en een integraal overzicht ontbreekt. Het is daarom niet altijd duidelijk welke acties uitgevoerd zijn, maar ook van niet uitgevoerde acties is onduidelijk of dit een bewuste keuze is geweest of gebrek aan uitvoeringscapaciteit. Evalueren en bijsturen zijn een belangrijk onderdeel van projectmatig werken. Dit vergroot het lerend vermogen van zowel de ambtelijke organisatie als de gemeenteraad. Voor de nieuwe woonvisie zijn ook 22 actiepunten opgesteld. Belangrijk is om te monitoren hoe de uitvoering verloopt.

3.6 Zet in op snelle bouwproductie en meer ambtelijke uitvoeringscapaciteit

De behoefte aan extra woningen is – uitgaande van het huidige nationale migratiebeleid – structureel van aard en onderstreept het belang van een pijplijn aan zachte plannen. Deze pijplijn is op dit moment groter dan de verwachte bevolkingsgroei. Rekening houdend met planuitval en vertraging is het echter verstandig voldoende plannen achter de hand te hebben. Het uitvoeren van bestaande (harde) plannen voor de bestaande dorpen heeft echter prioriteit. Naast het op peil brengen van de actuele bouwproductie is ook het continueren daarvan belangrijk.

Harde plannen: zet in op plannen die snel tot uitvoering kunnen komen

Zet vol in op harde woningbouwplannen en op projecten met woningen die doorstroming bevorderen zoals levensloopbestendige woningen en middenhuur. Wacht niet op vertraagde (oude) projecten waardoor opstopping in de programmering wordt veroorzaakt. Dit vraagt om flexibiliteit in de woningbouwprogrammering. Door te kiezen wordt de op dit moment beperkte capaciteit bij bouwers en overheden gericht en effectiever ingezet.

Versnellingstips voor harde plannen:

- **Verkort doorlooptijd met conceptbouw.** Conceptbouw wordt grotendeels fabrieksmatig gerealiseerd en is daardoor minder arbeidsintensief, wat de druk op de bouwcapaciteit verlicht en het productietempo verhoogt. Conceptbouw is geen maatwerk, waardoor de differentiatie beperkt is. Voorkom dus stapeling van aanvullende eisen bovenop het actuele bouwbesluit.
- **Integrale mobiliteitsbenadering vergroot haalbaarheid projecten.** (Te) hoge parkeernormen vormen een financieel struikelblok bij vooral binnenstedelijke projecten. Kies waar mogelijk voor een integrale benadering en maatwerk zoals op HOV-plekken, met deelauto's/deelfietsen et cetera.
- **Verbind bouwtermijn aan vergunning.** Hoge marktdruk en stijgende prijzen kunnen bij marktpartijen tot de perverse prikkel leiden om bouwprojecten uit te stellen. Wees hierop berekend door afspraken te maken over de bouwtermijn ('use-it-or-lose-it' afspraken).
- **Borg continue productie met anticyclisch beleid.** Ga langdurige samenwerkingen aan met ontwikkelaars/bouwers en corporaties (driehoek) om de bouwstroom te continueren.

Zachte plannen: zorg voor plannen die voorzien in kwalitatieve beleidsdoelen

Prioriteer uw zachte planlijst op basis van massa en kwalitatieve aansluiting (betaalbaar, levensloopgeschikt), en gebruik hiervoor een handzaam afwegingskader. Dit geeft sturing aan initiatiefnemers en zorgt voor betere plannen aan de voorkant. Voordeel in uw situatie (relatief veel plannen) is dat u suboptimale plannen gemakkelijk in de koelkast kunt zetten, waardoor u alle energie kunt steken in de beste projecten. Spreek met marktpartijen af dat ze ook daadwerkelijk snel bouwen, en leg verplichtingen op om dit hard te maken.

Versnellingstips voor zachte plannen:

- **Zet in op innovatieve (flexibele, tijdelijke, kleine) woonvormen.** Deze zijn relatief makkelijk binnenstedelijk in te passen en kennen zodoende kortere procedures. Ze zorgen voor massa en verbeteren de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad, passend bij de groeiende groep eenpersoonshuishoudens in de gemeente.
- **Afstemmen aan de voorkant zorgt voor tijdswinst aan de achterkant.** Bijvoorbeeld door bundeling vooraf van procedures via de coördinatie-regeling (Wro) zoals voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten.
- **Verkort RO-procedures.** Bijvoorbeeld via de kruimelgevallenlijst bij binnenstedelijke transformaties of de Crisis- en herstelwet (Chw). Via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan zonder dat een nieuw bestemmingsplan hoeft worden vastgesteld, dit verkort de proceduredtijd van minimaal zes maanden naar minimaal acht weken. De Chw status maakt het mogelijk om ruimtelijke procedures te verkorten, omdat bezwaren binnen zes weken afgehandeld moeten worden.

Zorg voor meer ambtelijke capaciteit voor uitvoering kwalitatieve doelstellingen

Overweeg uw ambtelijke capaciteit uit te breiden, om zo voldoende invulling te kunnen geven aan alle kwalitatieve doelstelling (uiteeraard naast prioritering hiervan). De haalbaarheid van uw doelen hangt sterk samen met de organisatie. Om te voorkomen dat kennis en kunde de organisatie verlaat is het belangrijk om niet alleen ondersteuning (tijdelijk) in te huren, maar hierin voor de lange termijn te investeren. Dit is ook voor uw woningmarktpartners duidelijker en draagt bij aan een prettige samenwerking, zowel intern als extern.

ACTIEF GRONDBELEID: VOORDELEN EN RISICO'S

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk overweegt om – voor woningbouw op de langere termijn – strategische grondposities aan te kopen. Een groot voordeel van actief grondbeleid is dat de gemeente zelf regie kan voeren en directer kan zorgen voor bouwproductie. Ook heeft de gemeente een goede uitgangspositie om in te zetten op kwalitatieve doelstellingen zoals betaalbaarheid. Dit biedt kansen om de gemeentelijke woonvisie op alle fronten uit te gaan voeren.

Actief grondbeleid brengt ook financiële risico's met zich mee. Bijvoorbeeld middels een bouwclaim: de gemeente verwerft gronden (van een ontwikkelaar/bouwer), voert de grondexploitatie en levert bouw- en woonrijpe gronden op. De ontwikkelende partijen nemen vervolgens deze gronden weer af tegen de dan geldende (residuele) waarde om de woningen te ontwikkelen. Om de risico's voor de gemeente te beperken is het belangrijk om met de ontwikkelende partijen afspraken te maken over het afnemen van gronden en het te realiseren afzet-tempo. Zonder exit-strategie draagt de gemeente een groot financieel risico als bouwproductie uitblijft.

3.7 Maak meer werk van structurele monitoring toekomstbestendigheid voorraad

Op dit moment vindt monitoring van resultaten fragmentarisch plaats, met name voor wat betreft de bestaande voorraad missen veel inzichten. Hierdoor is niet duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden en waar bijsturen eventueel nodig is. Maak daarom meer werk van structurele monitoring van de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere voorraad kunnen kwetsbaarheden voorkomen, in

relatie tot met name levensloopgeschiktheid en duurzaamheid. Deze inzichten zijn ook nodig om de RES en transitievisie warmte gericht tot uitvoering te kunnen brengen.

Creëer om gericht bij te kunnen sturen een dashboard voor de toekomstbestendigheid en kwetsbaarheid van particuliere woningen te monitoren. Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente scherp heeft wat hieronder verstaan wordt. Het vaststellen van uitgangspunten of een definitie helpt hierbij. Het is belangrijk dat monitoring inzicht biedt in de kwalitatieve doelstellingen die de gemeente wil behalen. Naast de kenmerken van de woning en buurt is het relevant om inzicht te krijgen in de eigenaren van deze kwetsbare woningen.

Een dashboard voor de particuliere voorraad zoals in de gemeente Schiedam kan hierbij helpen (zie tekstkader). Afhankelijk van de problematiek kunnen voor Bodegraven-Reeuwijk de indicatoren anders zijn.

VOORBEELD GEMEENTE SCHIEDAM: DASHBOARD PARTICULIERE VOORRAAD

In de gemeente Schiedam is de opgave binnen de kwetsbare particuliere voorraad enorm. In de cumulatie van problemen dat de leefbaarheid onder druk zet, speelt slecht verhuurderschap en eigenaarschap een grote rol. Daarom heeft de gemeente Schiedam een dashboard gecreëerd om de kwetsbaarheden bij particuliere koopwoningen in beeld te brengen. Het dashboard geeft inzicht in slecht verhuurderschap en eigenaarschap aan de hand van hits (meldingen) op een aantal indicatoren zoals achterstallig onderhoud, overlastklachten en huurcontracten. Dit leidt tot gerichte handhaving en controles om grip op problemen te krijgen, waar eerst kwalitatief onderzoek aan voorafgaat om de cijfers uit het dashboard te duiden.

4 Bestaand woonbeleid

4.1 Totstandkoming van het woonbeleid

In deze paragraaf beschrijven we de totstandkoming van het woonbeleid. Hiervoor gebruiken we de rapporten en beleidsstukken die centraal staan in het woonbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. We onderscheiden hierin twee perioden: 2015-2020 (oude woonvisie) en 2021-2025 (nieuwe woonvisie).

4.1.1 Een woonvisie voor Bodegraven-Reeuwijk (2015-2020)

De woonvisie 2015-2020 is de eerste woonvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (vastgesteld op 16 december 2015). Het Coalitieakkoord 2014-2018 Verbindend Besturen en de herziene Woningwet waren in 2015 aanleiding voor het opstellen van deze woonvisie. In het Coalitieakkoord Verbindend Besturen was namelijk afgesproken een woonvisie op te stellen. Op basis van deze woonvisie moesten, uiterlijk begin 2016, nieuwe prestatieafspraken met de corporaties gemaakt worden. In de herziene Woningwet is opgenomen dat een gemeente het woonbeleid heeft vastgelegd in een beleidsdocument (zoals een woonvisie). De opgestelde woonvisie 2015-2020 vormt de basis voor het woonbeleid in de gemeente en voor de regionale afstemming van het woonbeleid en de woningbouwprojecten.

De woonvisie 2015-2020 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk had als hoofddoel: 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Dit betekent dat inwoners moeten kunnen wonen in vitale dorpen en wijken, waar zorg en welzijn dichtbij zijn, in woningen die duurzaam en energiezuinig zijn, maar nog wel betaalbaar. Het hoofddoel wordt in het woonbeleid uitgewerkt via vier pijlers:

- Vitale dorpen en wijken – kwaliteit en leefbaarheid;
- Wonen met zorg en welzijn – een levensloopvriendelijke gemeente;
- Duurzaamheid – klimaatneutraal in 2035;
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid – goed wonen voor iedereen.

Figuur 2: Pijlers woonbeleid gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Bron: Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2015-2020.

Nota Fonds Volkshuisvesting

Op 25 mei 2016 is de Nota Fonds Volkshuisvesting vastgesteld. Het doel van deze nota was om de bouw van sociale huurwoningen te bevorderen en de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. In de nota is bepaald dat nieuw vast te stellen woningbouwprojecten minimaal 20% sociale huur moeten bevatten. Omdat dit niet in alle gevallen mogelijk zal zijn, wordt het (door middel van het fonds) mogelijk dit elders te compenseren, dan wel in financiële zin af te kopen zodat daarmee op andere locaties in de gemeente sociale woningbouw gebouwd kan worden.

Daarnaast wil de gemeente financiële instrumenten die zich richten op de oorzaken van de stagnatie van de woningmarkt inzetten om zo doorstroming te bewerkstelligen. Het gaat om de volgende instrumenten:

- **Huurgewenningsbijdrage:** huurders kunnen aanspraak maken op een huurgewenningsbijdrage als de huurder zijn/haar oude sociale huurwoning (noodgedwongen) verlaat en verhuist naar een vrije sectorhuurwoning. Deze bijdrage maakt het mogelijk voor huurders om te wennen aan de huur.
- **Starterslening:** een starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten en de (eerste) hypotheek bij de bank.
- **Restschuldening:** met een restschuldening financiert men de restschuld van een huidige woning bij verhuizing naar een nieuwe woning. De restschuldening is altijd een aanvulling op een eerste hypotheek voor de nieuwe woning.
- **Blijverslening:** met een blijverslening kunnen ouderen een woning levensloopgeschikt maken, waardoor zij langer in hun huidige woning kunnen wonen.
- **Projecten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap:** nieuwe CPO-projecten kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit dit fonds. Voor de professionele procesbegeleiding en architect kosten kunnen kosten voorgeschoten worden.
- **Wooncoaches:** vrijwillige wooncoaches spreken met 65-plussers over hun woonsituatie. Daarbij gaat om de opties verhuizen en het aanpassen van de huidige woning. De wooncoach kijkt naar de persoonlijke woonsituatie en geeft advies op maat over prettig en veilig wonen.

Op 19 december 2018 is de Nota Fonds Volkshuisvesting 2018 vastgesteld. De doelstellingen uit deze nota wijken niet af van de Nota Fond Volkshuisvesting uit 2016.

Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2019

Op 29 juni 2019 is de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2019 vastgesteld. Hiermee is de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015 (vastgesteld op 27 mei 2015) ingetrokken en vervangen. De Huisvestingswet (2014) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van (goedkope) huurwoningen. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. In de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2019 zijn de volgende regels opgenomen:

- Woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Het is verboden deze woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven.
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens geven verhuurders voorrang aan woningzoekenden met een huishoudensinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan (1) woningzoekenden waarvan door een urgentieverklaring is aangetoond dat voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk¹, (2) woningzoekenden waarvoor een woning op basis van aard, grootte of prijs passend is en (3) woningzoekende met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Woningcorporaties kunnen maximaal 25% van de nieuwbouwwoningen toewijzen aan deze doelgroep.

¹¹ Een urgentieverklaring kan alleen worden afgegeven aan woningzoekende in de volgende categorieën: taakstelling vergunningshouders, tijdelijke opvang huiselijk geweld, mantelzorg, medische problematiek, calamiteit, onbewoonbaar verklaarde woning, woonkosten, relatiebeëindiging, gedwongen verkoop woning, geweld of bedreiging, bijzondere problematiek, economische binding met verhuisplicht, economische binding en reisafstand en volkshuisvestelijke indicatie.

- Als meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning geldt voor woningcorporaties de rangorde: woningzoekende uit de urgentiecategorieën, overige woningzoekende met een urgentieverklaring voor zover hun zoekprofiel past bij de woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd en overige woningzoekenden.
- Een urgentieverklaring wordt niet afgegeven voor elk woningtype, maar voor een woningtype dat het woonprobleem oplost. Dit woningtype wordt vastgelegd in het zoekprofiel. De voorrang voor de urgent woningzoekende boven een niet-urgent woningzoekende is alleen van toepassing indien de urgent woningzoekende reageert op een woning die past bij zijn/haar zoekprofiel.
- Indien blijkt dat bepaalde (doel)groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komen, kunnen woningcorporaties woonruimte met voorrang voor die (doel)groep bestemmen.
- Woningcorporaties stellen jaarlijks een – nader met het college af te spreken – aantal woningen beschikbaar voor woningzoekenden die vallen onder het regionaal convenant ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden.
- Het is verboden bij de in de verordening aangewezen woonruimte zonder vergunning wijzigingen in de voorraad aan te brengen. Wijzigingen in de woonruimte die vergunningsplichtig zijn, zijn het onttrekken, samenvoegen of omzetten alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten.

Verordening Starterslening Bodegraven-Reeuwijk

Op 19 december 2018 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de Verordening Starterslening Bodegraven-Reeuwijk 2018 vastgesteld. Hiermee is de Verordening Startersleningen Bodegraven-Reeuwijk 2014 (vastgesteld op 19 november 2014) ingetrokken en vervangen. Deze verordening maakt het mogelijk dat aan starters op de woningmarkt een Starterslening kan worden toegekend. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Startersleningen worden alleen verstrekt voor de aanschaf van de eerste koopwoning;
- De verordening is alleen van toepassing op aanvragen voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk met een maximale koopprijs van 80% van de Nationale Hypotheek Garantie (prijsspeil 2021: € 325.000);
- De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopprijs (inclusief verbeterkosten), met een maximum van € 25.000.

Regionale Agenda Wonen 2019

Regio Midden-Holland is een netwerk van de samenwerkende gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas. De regio ambieert een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda en een werkbare programmeringsmethodiek, voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. In mei 2019 is daarom de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland verschenen. De RAW 2019 bevat vijf thema's die de gemeenten in samenwerking met maatschappelijke organisaties hebben benoemd als gemeenschappelijke opgaven. Het gaat om de thema's: gevarieerd woon- en leefklimaat, duurzaamheid, wonen en zorg, betaalbaarheid/toegankelijkheid en beschikbaarheid. Deze vijf thema's uit de Regionale Agenda Wonen worden intensief besproken binnen de netwerkorganisatie Midden-Holland. Er worden inhoudelijk geen 'harde' afspraken gemaakt over de verschillende thema's. Het is een agenderend stuk waarin gemeenten hun ambities op de verschillende thema's uitspreken. Concrete acties krijgen een plek in de uitvoering van het lokale woonbeleid door middel van lokale woonvisies. Ook de insteek bij de andere regionale beleidsstukken is primair informierend en samenwerkend. Net als dat bij de Regionale Agenda Wonen het geval is.

Regionaal kader Maatschappelijke zorg 2017-2020

In 2016 is het Regionaal kader Maatschappelijke zorg 2017-2020 vastgesteld. De ambitie was: 'kwetsbare inwoners in de regio Midden-Holland wonen passend en zo zelfstandig mogelijk, hebben passende ondersteuning en participeren naar vermogen'. Dit met als uitgangspunt: zo lokaal als mogelijk en regionaal waar nodig. Momenteel heeft de gemeente Gouda nog een centrumgemeentepositie. Het is echter de bedoeling dat er een doorcentralisatie gaat plaatsvinden van taken en bijbehorend budget voor de maatschappelijke

opvang en beschermd wonen. Anticiperend op deze herverdeling van middelen is in mei 2017 het 'Regionaal Overgangsplan Maatschappelijke Zorg' vastgesteld. Afsproken is om de hier uitgesproken ambitie te vertalen naar lokale meerjarenplannen die regionaal zijn afgestemd.

Convenant samenwerking maatschappelijke zorg

De doelgroep van de maatschappelijke zorg kenmerkt zich door meervoudige en complexe problematieken. Hierdoor zijn bij de opvang en begeleiding van deze doelgroep veel verschillende partijen betrokken. Een intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen is daarbij noodzakelijk. Dit is de reden dat het 'Convenant samenwerking Maatschappelijke Zorg Midden-Holland 2017-2020' is opgesteld. Het convenant is ondertekend door de vijf regiogemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties, het zorgkantoor en overige partijen. Met de ondertekening van dit convenant stellen partijen zich als doel om samen de ambities en maatregelen zoals omschreven in het Regionaal Kader Maatschappelijke zorg 2017-2020 te realiseren. Dit betekent dat de gemeente samen met de woningcorporaties zorgen voor passende huisvesting van de doelgroep ten behoeve van de uitstroom uit de opvang en het beschermd wonen.

Convenant uitstroom opvang en zorg

Om dit te realiseren hebben de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas hebben op 13 mei 2019 het 'Convenant uitstroom opvang en zorg regio Midden-Holland 2019' ondertekend. In het convenant zijn afspraken opgenomen over het beschikbaar te stellen aanbod ter bevordering van de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf en beschermd wonen, en voor de huisvesting van ex-gedetineerden en dak/thuislozen.

Klimaatakkoord

Op 28 juni 2019 is het Klimaatakkoord gepresenteerd. De Nederlandse overheid wil klimaatverandering tegengaan en stelt daarom het doel dat Nederland in 2030 49% minder CO₂ uitstoot ten opzichte van 1990. Het Klimaatakkoord gaat over de maatregelen die de komende jaren genomen worden om dit doel te halen.

Actieprogramma Duurzaamheid

Begin 2020 is het Actieprogramma Duurzaamheid 2020-2022 opgesteld. Dit actieprogramma is een vervolg op het actieplan 2017-2021. Het uitgangspunt voor het Actieprogramma Duurzaamheid 2020-2022 is de Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035. Deze routekaart is tevens het uitgangspunt voor de duurzaamheidsambities in het raadsprogramma 2018-2022 'Samen Duurzaam gezond'. In de Routekaart ligt voor woningbouw de focus op het verduurzamen van woningen. Het Actieprogramma heeft als doel om deze verduurzaming de komende twee jaar te stimuleren en ondersteunen. Om dit te bewerkstelligen zijn een aantal projecten gestart:

- De Regionale Energie Strategie: in de RES worden afspraken gemaakt over hoeveel duurzame elektriciteit er kan worden opgewerkt, en waar dit precies mogelijk is. In de Regionale Structuur Warmte wordt inzicht gegeven in de mogelijkheden voor bovengemeentelijke warmte-structuren.
- Transitievisie warmte: instrument om regie te voeren over de warmtetransitie. In de transitievisie warmte worden lokale kansen zoveel mogelijk benut. Dit leidt tot een globale kaart met een inkleuring op wijk- en buurtniveau over wat de meest optimale toekomstige warmtevoorziening zal zijn.
- Zon-op-dak: de ambitie van de gemeente is om 200.000 zonnepanelen op daken te hebben liggen in 2022. De gemeente stelt hiervoor daken van haar maatschappelijk vastgoed beschikbaar en ondersteunt de lokale energie coöperaties. Daarnaast kunnen particulieren gebruik maken van de duurzaamheidslening om zonnepanelen te financieren.
- Energie Besparen: de gemeente zet daarnaast in op het stimuleren van energiebesparing. Dit doet de gemeente onder andere met een energieloket, energiecoaches, een energiebesparingscampagne en wijkaanpakken.

Regionale Energie Strategie

Landelijk is bepaald dat de energietransitie in belangrijke mate op regionale schaal moet worden opgepakt via een Regionale Energie Strategie. In de RES worden daarmee veel nationale afspraken uit het

Klimaatakkoord (28 juni, 2019) in de praktijk gebracht. Daartoe zijn 30 RES-regio's aangewezen. De regio Midden-Holland is er daar een van. In 2016 is de regio Midden-Holland gestart met het uitvoeren van de RES. De regio was een van de zeven pilots van Nederland. De pilot resulteerde in maart 2016 in de ondertekening van het 'Convenant Regionale Energiestrategie Midden-Holland 2018-2025'. In dit Convenant is het doel vastgelegd om te komen tot een energie- en klimaatneutrale regio in 2050.

Eind 2019 is de huidige RES-organisatie Midden-Holland opgericht. Er is een concept-RES opgesteld, die een eerste duiding van de opgaven en denkrichtingen bevat over hoe deze door de regio kunnen worden ingevuld. In de periode oktober 2020 – juli 2021 worden de opgaven en denkrichtingen uitgewerkt in concrete ruimtelijk-energetische plannen, de RES 1.0.

Transitievisie Warmte

In het Klimaatakkoord staat dat elke gemeente uiterlijk eind 2021 een Transitievisie Warmte moet hebben opgesteld samen met belanghebbenden. In deze visie moet worden aangegeven hoe de wijken in de gemeente overgaan van aardgas naar duurzame energiebronnen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is momenteel bezig met het opstellen van de Transitievisie Warmte. In de visie staat de route beschreven naar een aardgasvrij Bodegraven-Reeuwijk in 2050. De Transitievisie Warmte wordt in samenwerking met vertegenwoordigers van bedrijven, organisaties en bewoners van Bodegraven-Reeuwijk opgesteld. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad in het najaar van 2021 beslist over de Transitievisie Warmte. Vanaf 2022 maakt de gemeente per wijk een uitvoeringsplan voor de warmtetransitie.

4.1.2 Een groot gevoel van urgentie (2021-2025)

Op 25 november 2020 is de nieuwe woonvisie 'Een groot gevoel voor urgentie' voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Deze woonvisie gaat over het woonbeleid in de periode 2021-2025. Er waren twee belangrijke aanleidingen voor het actualiseren van de woonvisie uit 2015. Allereerst is de woningmarkt sterk veranderd. De woningmarkt is een markt voor insiders geworden waar outsiders steeds moeilijker een plek kunnen veroveren. Degene die een koopwoning heeft zit goed, degene die er nog geen heeft komt nauwelijks meer aan de bak. Voor de huurmarkt geldt in hoofdlijnen hetzelfde. Daarnaast maakt de woonvisie uit 2015 geen onderscheid naar de dorpen Bodegraven, Reeuwijk-Brug, Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijkdorp en Waarder. De nieuwe woonvisie stelt de dorpen centraal. De nieuwe woonvisie vormt daarmee een bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisies om op deze manier meer dorpsgericht woonbeleid te kunnen voeren.

De hoofddoelstelling uit de woonvisie uit 2015 '*goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk*' geldt, ook in de nieuwe woonvisie, nog steeds. De vier hoofdpijlers in de nieuwe woonvisie zijn wel aangepast. Deze luiden nu:

- **Een meer dorpsgericht woonbeleid – bouwen aansluitend op de verschillen**
'De dorpen in onze gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. Wij sluiten hierop aan door per dorp andere accenten te leggen. Omdat in alle dorpen een tekort wordt gevoeld, blijven wij inzetten op nieuwbouw in ieder dorp. Wij leggen de nadruk op de eigen behoefte van het dorp. Dit betekent in het ene dorp bouwen van woningen voor ouderen, in het andere voor jongeren en starters. In aanvulling op het bouwen voor de eigen behoefte in de andere dorpen zien wij Bodegraven als het dorp waar grotere aantallen woningen kunnen en moeten worden gebouwd om de grote druk op de woningmarkt in onze regio op te vangen.'
- **Meer regie op het woningbouwprogramma - de juiste woning...**
'Wij voeren meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en op gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen). Ook willen we de komende vijf jaar het aantal woonwagendplaatsen uitbreiden met 10 tot 15 plaatsen.'
- **Meer aandacht voor de bestaande voorraad – verbouwen = bouwen**

‘Van de voorraad in 2035 staat zo’n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling. Omdat 80% van de voorraad in onze gemeente een koopwoning is, zetten wij in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken. Ook willen wij de bestaande voorraad beter benutten’.

- **Meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid:**
‘Wonen is meer dan ‘een dak boven je hoofd’. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp. Wij werken de woonvisie, samen met de dorpsvisies, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp. Wij maken prestatieafspraken met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders en andere betrokkenen. Wij bieden doelgroepen die zorg nodig hebben, meer dan alleen een woonplek. – meer dan alleen wonen.’

4.2 Actuele inzichten in kwantitatieve en kwalitatieve huishoudensontwikkeling

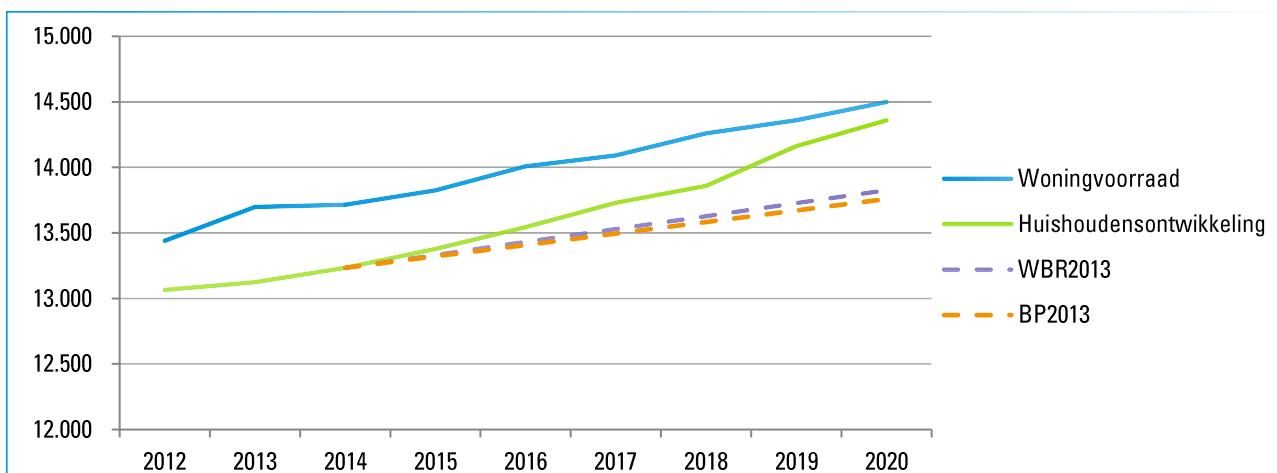
Voordat we stil staan bij de beleidsdoelstellingen van het woonbeleid en de resultaten hierop, brengen we enkele actuele inzichten over de ontwikkeling van de woningvoorraad en prognoses in beeld.

Woningvoorraad in Bodengraven-Reeuwijk toegenomen met 1.060 woningen (8%) sinds 2012

Sinds 2012 is het aantal woningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk toegenomen met 1.060, een stijging van circa 8% (van 13.440 in 2012 tot 14.500 in 2020). Het aantal huishoudens nam in deze periode toe met circa 1.295 (10%). Tussen 2012 en 2020 is de bouwproductie minder groot geweest dan de toename van het aantal huishoudens, wat heeft geleid tot een krapper woningmarkt.

De Zuid-Hollandse Bevolkingsprognose² uit 2013 ging uit van een toename van circa 525 huishoudens (4%) tussen 2014 en 2020. De provinciale Woningbehoefteraming³ uit datzelfde jaar ging uit van een toename van de woningbehoefte van circa 595 (4%). De werkelijke huishoudensontwikkeling lag hier in deze periode relatief sterk boven: het aantal huishoudens nam toe met 1.125 (9%). Zie onderstaand figuur.

Figuur 3: historische ontwikkeling van woningvoorraad en huishoudens



Bron: CBS (2021, cijfers over 2012 t/m 2020).

Actuele prognoses fluctueren in verwachtingen over bevolkingsgroei

We signaleren dat de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling de afgelopen jaren boven de verwachtingen uit het BP2013 en WBR2013 lag. Naar de toekomst toe laten actuele prognoses ook fluctuerende voorspellingen zien. Zie onderstaand figuur.

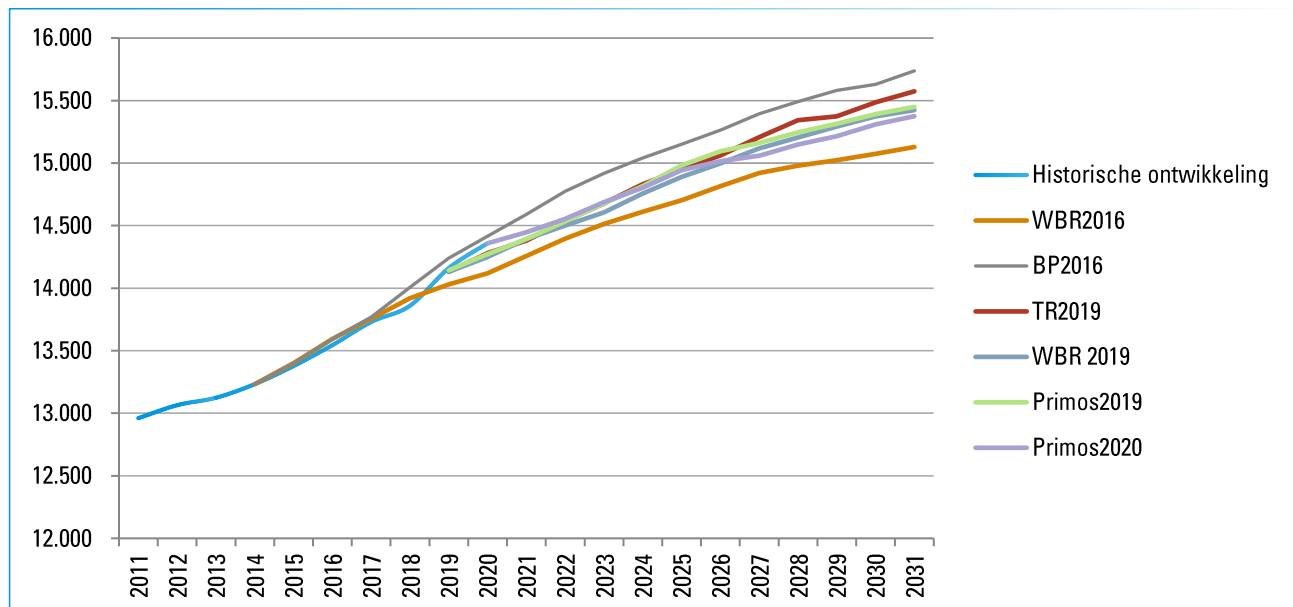
² De Zuid-Hollandse Bevolkingsprognose (BP) is bedoeld als kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio zijn de effecten van regionaal afgestemde woningbouwprogramma's op de bevolkingsontwikkeling doorgerekend. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe BP.

³ Naast de Bevolkingsprognose (BP) maakt de provincie Zuid-Holland ook een Woningbehoefteraming (WBR). Hierbij wordt – los van woningbouwplannen – voor elke gemeente en voor alle jaren gerekend wordt met een binnenlands migratiesaldo van nul.

Tussen 2021 en 2031 gaan de provinciale ramingen – WBR 2016, BP 2016, WBR 2019 en TR 2019 – uit van een groei van respectievelijk 870, 1.150, 1.030 en 1.190 huishoudens. De twee meest actuele Primos prognoses gaan uit van een huishoudensgroei van 1.060 (Primos 2019) tot 930 (Primos 2020). Dit leidt er toe dat de onzekerheden rondom de woningbouwbehoefte waarmee de gemeente moet opereren groot zijn. Op moment van vaststellen van de woonvisie waren Primos 2019 en 2020 nog niet beschikbaar. Ook merken we op dat de provincie op dit moment werkt aan een nieuwe trendraming.

De gemeente Bodegraven was in hun woonvisie 2015-2020 voornemens om een deel van hun bouwprogramma (1.636 woningen) terug te brengen omdat de BP2013 en WBR 2013 uitgingen van respectievelijk 915 en 1.110 woningen. In de nieuwe woonvisie is dit bouwprogramma voor de komende jaren naar boven bijgesteld, omdat actuele prognoses sindsdien hoger uitvallen en de groei naar verwachting aan zal houden. Het programma is flink hoger dan de hoogste prognose laat zien.

Figuur 4: prognoses gemeente Bodegraven-Reeuwijk in perspectief



Bron: CBS (2021), Provincie Zuid-Holland (2016 & 2019), Abf (2019 & 2020).

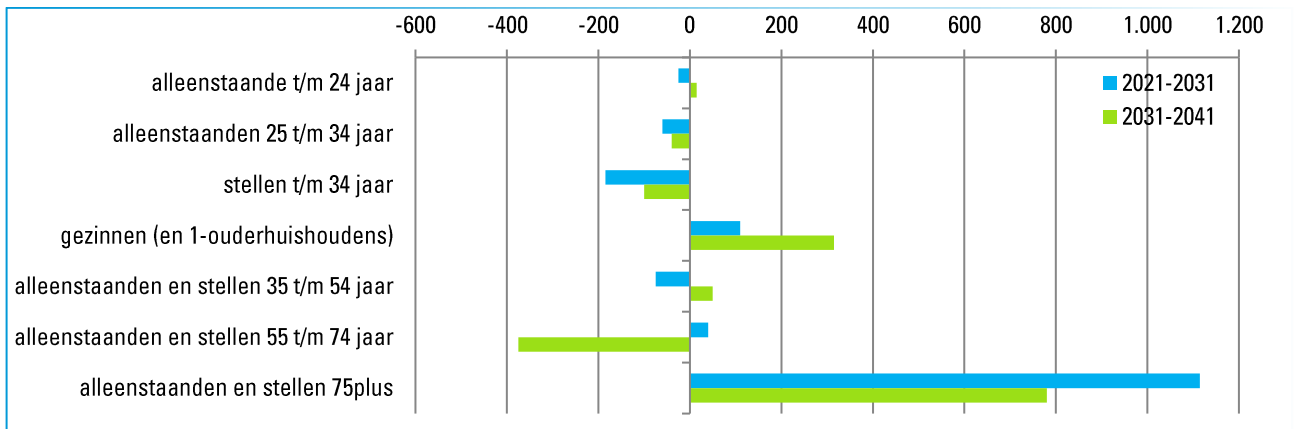
In het rapport benutten we Primos 2020 als meest actuele prognose en daarnaast benoemen we – waar dit beleidsmatig van toepassing is – de relevante provinciale prognose, zoals de TR 2019 en WBR 2019.

Verwachting dat huishoudensgroei na 2031 door zet, maar onderliggend speelt vergrijzing

Na 2031 zal de gemeente Bodegraven-Reeuwijk verder doorgroeien. Volgens Primos 2019 en Primos 2020 stijgt het aantal huishoudens tussen 2031 en 2041 met respectievelijk 570 en 650. Tussen nu en 2041 betekent dit dat er 1.575 tot 1.625 huizen nodig zijn in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Onderstaand figuur toont de ontwikkeling van verschillende doelgroepen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voor de komende tien jaar (blauwe staven) en de tien jaar daarna (groene staven), op basis van Primos 2020. Wat opvalt is de sterke toename van het aantal 75-plus huishoudens. Deze doelgroep verdubbelt bijna in omvang: van circa 2.200 huishoudens in 2021 naar 4.100 in 2041. Realisatie van voldoende passende woningen voor deze doelgroepen vraagt dus om aandacht in de gemeente. Daarnaast signaleren we zowel de komende tien en twintig jaar sterke toename van het aantal gezinnen.

Figuur 5: huishoudensontwikkeling gemeente Bodegraven-Reeuwijk naar doelgroepen (Primos 2020)



Bron: Abf (Primos 2020). Bewerking Stec Groep (2021).

5 Vitale dorpen en wijken

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2015-2020 is uitgewerkt in vier pijlers. De eerste pijler is 'vitale dorpen en wijken: kwaliteit en leefbaarheid'. Deze pijler is verder onderverdeeld in vier subdoelen. Hieronder gaan we kort in op de verschillende subdoelen.

Figuur 6: Pijler 1: vitale dorpen en wijken: kwaliteit en leefbaarheid



Bron: Woonvisie 2015-2020, gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

5.1 Probleemstelling

- Ieder dorp in de gemeente heeft een eigen identiteit en kwaliteit. Deze dienen als basis voor de verdere ontwikkeling van de dorpen.
- Over het algemeen is de kwaliteit van de woningen in Bodegraven-Reeuwijk voldoende. Een deel van het bezit van Woningbouwvereniging Reeuwijk in Reeuwijk Brug West is echter verouderd. Het gaat om ruim 200 woningen die vooral qua wooncomfort niet meer goed aansluiten op de toekomstige behoefte.
- In het centrum van Bodegraven zijn op een aantal plaatsen 'rotte plekken' te vinden. Het gaat hier om al langere tijd leegstaande panden of complexen, die hun functie hebben verloren. Deze rotte plekken hebben negatieve gevolgen voor de leefbaarheid, het imago en de waardeontwikkeling van het grotere gebied.
- Bewoners in Bodegraven-Reeuwijk zijn actief en nauw betrokken bij hun dorp. Dit blijkt ook uit de goed functionerende dorpsoverleggen. Dit is een kwaliteit die gekoesterd moet worden. Ook hebben beide corporaties een actieve huurdersorganisatie.

5.2 Doelen van het woonbeleid

- **Vitale dorpen met een eigen identiteit:** nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw dragen bij aan het behoud van de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen. In de woonvisie was daarom als eerste subdoel opgenomen om tussen 2015 en 2020 in elk dorp woningbouw mogelijk te maken. Een ander subdoel was dat de eigen identiteit van de dorpen de basis moest vormen voor promotie. De bestaande

identiteit en kwaliteit van de dorpen moest beter benut worden (promotie meer richten op het dorp en minder op het project zelf).

- **Waarborgen kwaliteit woningen - aanpak woningen Reeuwijk-Brug West:** er bestond een opgave bij het verouderde woningbezit van woningbouwvereniging Reeuwijk in Reeuwijk-Brug West. In de woonvisie was daarom als tweede subdoel opgenomen de verouderde woningen in Reeuwijk-Brug West (in samenspraak met bewoners) aan te gaan pakken.
- **Waarborgen kwaliteit woonomgeving - aanpak rotte plekken in centrum Bodegraven:** in het centrum van Bodegraven waren een aantal 'rotte plekken' (langer leegstaande panden of complexen die hun functie hebben verloren). Het derde subdoel betrof daarom het aanpakken van de rotte plekken in het centrum van Bodegraven.
- **Ondersteunen burgerinitiatieven:** het beleid van de gemeente is erop gericht om initiatieven vanuit de gemeenschap, die door een brede groep worden gedragen, mogelijk te maken. Het laatste subdoel betrof daarom de doe-kracht van bewoners op het gebied van wonen te vergroten.

DOELEN IN RELATIE TOT NIEUW WOONBELEID

In zowel de nieuwe als de oude woonvisie wordt onderschreven dat de dorpen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ieder een eigen identiteit en kwaliteit hebben. In de nieuwe woonvisie (2021-2025) wordt hier alleen meer aandacht aan besteed doordat de accenten die aangebracht worden per dorp verschillen. Omdat in alle dorpen een tekort aan woningen wordt gevoeld, blijft de gemeente (net als in de woonvisieperiode 2015-2020) inzetten op nieuwbouw in ieder dorp. De nadruk ligt hierbij op bouwen voor de eigen behoefte. Dit betekent dat in het ene dorp gebouwd wordt voor ouderen, terwijl in het andere dorp juist gebouwd wordt voor jongeren en starters. Bodegraven wordt hierbij gezien als het dorp waar grotere aantallen woningen gebouwd kunnen en moeten worden om de grote druk op de woningmarkt in de regio op te vangen.

5.3 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om het gestelde doel 'vitale dorpen en wijken: kwaliteit en leefbaarheid' te behalen.

Rollen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om het gestelde doel te bereiken.

Beleidsmaker: om het centrum van Bodegraven op te waarderen heeft de gemeente de Uitvoeringsagenda Bodegraven-Centrum opgesteld. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de rol als beleidsmaker. Ook heeft de gemeente, om de bestaande kwaliteit en identiteit van de dorpen beter te benutten, een Uitvoeringsagenda Dorpspromotie opgesteld.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente trekt in het centrum van Bodegraven onherroepelijke omgevingsvergunningen van achterhaalde bouwplannen in. Op deze manier kunnen er op deze locaties nieuwe en kansrijke plannen ontwikkeld worden. De gemeente benoemt hiervoor de meest kansrijke locaties en geeft ambtelijk en bestuurlijk grote prioriteit aan het realiseren van ontwikkelingen op deze locaties.
- Het beleid van de gemeente is erop gericht om in elk dorp woningbouw mogelijk te maken. Daarom worden in het woningbouwprogramma in ieder dorp woningbouwprojecten mogelijk gemaakt.
- Uitvoeren Uitvoeringsagenda Dorpspromotie.

Verbinder: de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ziet zichzelf vooral in de rol als verbinder. Zoals de gemeente zelf omschrijft: "Wij bouwen geen woningen, verhuren geen woningen, verkopen geen

woningen en onderhouden geen woningen. Alleen in samenwerking met een groot aantal partijen kan lokaal woonbeleid worden ontwikkeld en uitgevoerd. Woningcorporaties zijn daarbij een centrale partner. Ook bewoners, makelaars, ontwikkelaar, zorg- en welzijnsaanbieder en belangenorganisaties zijn hiervoor belangrijk." De gemeente geeft hier concreet invulling aan door partijen samen te brengen om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te kunnen realiseren (doe-kracht bewoners vergroten). Wanneer bewoners met initiatieven komen, gaat de gemeente met ze in gesprek over de mogelijkheden en de rol van partijen.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN VERBINDER

- Om zoveel mogelijk initiatieven vanuit de gemeenschap mogelijk te maken stelt de gemeente een initiatievenmakelaar aan. Zo hebben bewoners een duidelijk (en vast) aanspreekpunt. Ook kunnen initiatiefnemers terecht bij het Bouwinitiatievenloket.

Kennismakelaar/aanjager: het beleid van de gemeente is er op gericht om initiatieven vanuit de gemeenschap, die door een brede groep worden gedragen, mogelijk te maken. Door initiatiefnemers te ondersteunen en door mogelijke barrières weg te nemen geeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk invulling aan de rol als kennismakelaar/aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR/AANJAGER

- Gemeente ondersteunt initiatiefnemers door te helpen bij het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten over thema's als collectief particulier opdrachtgeverschap, woongroepen voor ouderen of zorgcoöperaties.
- Om burgerinitiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen gaat de gemeente (samen met de corporaties) de budgetten van het leefbaarheidsfonds optimaliseren. In de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen worden hierover afspraken vastgelegd.
- Gemeente en corporaties maken een overzicht van de beschikbare budgetten en bijbehorende voorwaarden voor kleine leefbaarheidsmaatregelen en geven meer bekendheid hieraan.
- Gemeente gaat in gesprek met eigenaren over wijze waarop gemeente kan bijdragen aan ontwikkelingen in het centrum van Bodegraven.

5.4 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hierna de belangrijkste resultaten.

5.4.1 Tussen 2015 en 2020 vond in alle kernen (planvorming voor) woningbouw plaats

Het eerste doel van de gemeente was om in ieder dorp woningbouwprojecten mogelijk te maken. Tussen 2015 en 2020 zijn in Bodegraven-Reeuwijk circa 860 woningen gerealiseerd (bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk). Daarnaast zijn er nog plannen voor 1.910 woningen, waarvan de planvorming in de afgelopen jaren al (deels) aan de orde is geweest. Zie onderstaande tabel voor een verdeling naar kernen.

Tabel 1: Overzicht gerealiseerde woningen naar dorp

Dorp	Gerealiseerde woningen in 2015 t/m 2019	Woningen in plannen 2020 t/m 2030
Bodegraven	500	1.010
Reeuwijk-Brug	210	330
Nieuwerbrug	40	130
Driebruggen	0	250
Reeuwijk-Dorp	0	140
Waarder	-5	50
Diverse locaties, tot 10 woningen	115	0
Totaal	860	1.910

Bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020.

Afgelopen jaren heeft in bijna alle kernen woningbouw plaatsgevonden

Het doel van de gemeente om in alle kernen woningbouw te realiseren is grotendeels behaald. Het grootste deel van de gerealiseerde woningen tussen 2015 en 2019 staat in Bodegraven (circa 500 woningen). Bijna 400 van deze woningen zijn gerealiseerd in het plan Weideveld. Ook in Reeuwijk-Brug staat een relatief groot deel van de gerealiseerde woningen (210 woningen), verspreid over diverse plannen. Ten slotte werden in Nieuwerbrug 40 woningen toegevoegd (netto).

In de dorpen Driebruggen en Waarder zijn in 2015 tot en met 2019 geen woningen toegevoegd. In 2020 heeft echter wel woningbouw plaatsgevonden (dit staat nog in de woningbouwmonitor als plan). Zo is in Waarder de Julianastraat ontwikkeld. Daarnaast zijn de 31 gesloopte woningen in 2018 gecompenseerd met nieuwbouw vóór 2015. Hierdoor lijkt het per saldo alsof het aantal woningen is afgenomen. In Driebruggen is in 2020 ook een plan van 31 woningen uitgevoerd, waardoor de woningvoorraad in omvang toegenomen is. Alleen in Reeuwijk-Dorp zijn geen woningen toegevoegd sinds 2015.

Gemeente is daarnaast druk met planvorming voor meer nieuwbouw na 2020

Voor de komende jaren is de gemeente voornemens om woningbouw te realiseren in alle kernen. In totaal gaat het om circa 1.910 woningen. Voor een deel van deze plannen is de planvorming de afgelopen jaren al gestart. Dit betekent dat de gemeente voor alle kernen ruimte biedt om woningen toe te voegen.

NIEUWBOUWPRODUCTIE ZOALS VERWACHT IN WOONVISIE HOGER DAN PROGNOSES

In de woonvisie 2015-2020 werd voor de periode 2015-2024 uitgegaan van een woningvraag van 915 tot 1.110 woningen (op basis van BP2013 en WBR2013). Dit was onderverdeeld in twee periodes:

- Tussen 2015 en 2019 was de verwachte woningvraag circa 400 (BP2013) tot 600 (WBR2013). De geplande productie lag echter hoger: circa 880. Uit de woningbouwmonitor van de gemeente blijkt dat deze productie met 860 woningen bijna gehaald is. Het aantal huishoudens is in deze vijf jaar gestegen met 980 (bron: CBS). Deze groei is een stuk groter dan de BP2013 en WBR2013 voorspelden.
- Tussen 2020 en 2024 was de verwachte toename circa 500 huishoudens. De geplande productie lag ook voor deze periode hoger, namelijk circa 750 woningen. Op dit moment is de geplande productie van 2020 tot en met 2024 circa 1.500 woningen (waarvan een deel in 2020 inmiddels gerealiseerd is). Dit is een stuk hoger dan de 750 woningen in de woonvisie, maar een logische gevolg gezien de verschillen tussen de prognoses en de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling (zie ook 4.2).
- Sinds vaststellen van de woonvisie zijn nieuwere prognoses zijn ook naar boven bijgesteld: TR2019 en Primos 2020 gaan van 2020 tot en met 2024 uit van een huishoudensgroei van circa 600, Primos 2019 zelfs van circa 700. Als we tien jaar vooruit kijken, gaan deze prognoses van 2020 tot en met 2029 uit van een huishoudenstoenname van 850 tot 1.100.

Aanpak van woningvoorraad in Reeuwijk-Brug West door middel van twee projecten

Het tweede doel van de gemeente was om het verouderde woningbezit van woningbouwvereniging Reeuwijk in Reeuwijk-Brug West aan te pakken. Hiervoor zijn samen met de woningbouwvereniging twee projecten ontwikkeld:

- Het eerste project betreft de Raadhuisweg. Hier worden in 2021 tien bestaande woningen gesloopt en in 2022 dertig appartementen gebouwd (24 sociale huurwoningen en 6 middeldure huur).⁴ Hiermee wordt de woningvoorraad uitgebreid met twintig woningen en wordt een kwalitatieve verbeterslag gerealiseerd.
- Het tweede project betreft de renovatie van 52 'om-en-om' woningen, ontworpen door Gerrit Rietveld. Vanwege de cultuurhistorische waarde zullen de woningen niet gesloopt worden, maar gerenoveerd/gerestaureerd om nog (zeker) 25 jaar mee te gaan.⁵

⁴ Bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020.

⁵ Bron: Voorbereidingsbesluit Rietveld woningen op percelen aan de Erasmusweg, Van Goghstraat en Jan van Hoofstraat te Reeuwijk (Raadsbesluit gemeente, januari 2019) en artikel 'Rietveldwoningen behouden' (Monumentenvereniging, maart 2020).

Deze projecten dragen bij aan een verbetering van de woningvoorraad in Reeuwijk-Brug West en het behalen van de doelstelling. Daarnaast heeft de woningcorporatie een deel van hun bezit al vernieuwd, en staan er nog andere vernieuwingsopgaven gepland, zie onderstaand kader).

VERNIEUWING WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK

In de prestatieafspraken voor 2016-2020 bestond de vernieuwingsopgave van woningbouwvereniging Reeuwijk uit de volgende woningen⁶:

- 173 woningen in Reeuwijk-Brug West;
- 56 woningen in Reeuwijk-Brug Oost;
- 26 woningen in Driebruggen;
- 7 woningen in Waarder.

Een deel van deze vernieuwingsopgave is gerealiseerd, daarnaast zijn er nieuwe woningen toegevoegd. In actuele prestatieafspraken worden daarom de volgende woningen opgenomen:

- 121 woningen in Reeuwijk-Brug West;
- 56 woningen in Reeuwijk-Brug Oost;
- 38 woningen in Driebruggen.

Op dit thema vindt monitoring en bijsturing plaats.

Ook voor kwaliteit centrum Bodegraven zijn een aantal projecten ontwikkeld/uitgevoerd

Als derde doel is het aanpakken van een aantal 'rotte plekken' in het centrum van Bodegraven opgenomen in de woonvisie. De woonvisie benoemt niet concreet welke locaties dit zijn, maar de gemeente heeft in 2016 een centrumvisie voor Bodegraven opgesteld (in samenspraak met belanghebbenden). Hieruit blijkt dat door de economische crisis de leegstand en (soms ook) verpaupering in het centrum is toegenomen. Om weer te zorgen voor een aantrekkelijk en economisch vitaal centrum is de centrumvisie opgesteld.⁷

In de centrumvisie komt duidelijk naar voren dat het winkelgebied compacter moet en dat daardoor rondom het winkelgebied ruimte ontstaat voor transformatie naar (onder andere) wonen. Hiervoor zijn twee woningbouwprojecten in ontwikkeling, namelijk Molenzicht/Hart van Bodegraven (84 woningen) en Welkoop (28 woningen). Ook zijn er al twee projecten opgeleverd in het centrum van Bodegraven, namelijk Ford 26 (26 woningen) en Markthof (17 levensloopbestendige woningen). Deze projecten dragen bij aan de doelstellingen voor het versterken en aanpakken van het centrum van Bodegraven.

Aantal projectlocaties bood ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap

Het laatste doel binnen deze pijler was het vergroten van de doe-kracht van inwoners. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om initiatieven vanuit de gemeenschap, die door een brede groep worden gedragen, mogelijk te maken. De afgelopen jaren zijn er vier CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) gerealiseerd, die voortkwamen uit lokale initiatiefgroepen. Het gaat om drie verschillende woningbouwprojecten in het plan Weideveld (Bodegraven) en één woningbouwproject in de Oude Tol (Reeuwijk-Brug). In nieuwe woningbouwplannen zijn (nog) geen CPO-projecten bekend.

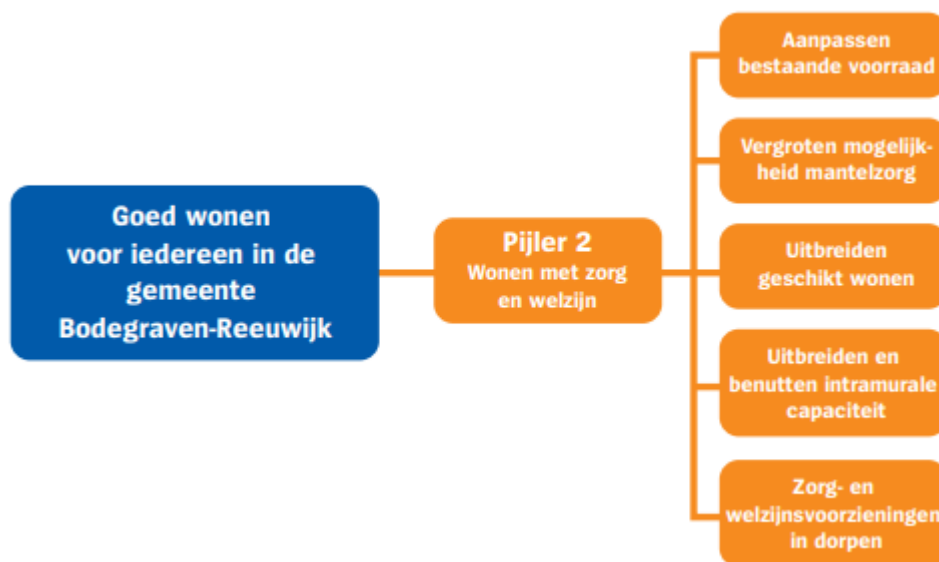
⁶ Mailcontact met afdeling Volkshuisvesting, gemeente Bodegraven-Reeuwijk (11 februari 2021)

⁷ Bron: Visie Bodegraven Centrum, gemeente Bodegraven-Reeuwijk (oktober 2016).

6 Wonen met zorg en welzijn

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2015-2020 is uitgewerkt in vier pijlers. De tweede pijler is 'wonen met zorg en welzijn: een levensloopvriendelijke gemeente'. Deze pijler is verder onderverdeeld in vijf subdoelen. Hieronder gaan we allereerst in op de verschillende subdoelen.

Figuur 7: Pijler 2: wonen met zorg en welzijn: een levensloopvriendelijke gemeente



Bron: Woonvisie 2015-2020, gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

6.1 Probleemstelling

- Volgens de provinciale bevolkingsprognose verdubbelt de omvang van de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van 2.450 in 2015 naar ruim 4.900 in 2040. Juist deze groep heeft de meeste behoefte aan vormen van wonen en zorg.
- Senioren geven in onderzoeken aan te willen verhuizen, maar doen dit in de praktijk minder vaak. Een (flink) deel van de senioren is niet gauw geneigd het huidige wooncomfort op te geven en te verhuizen naar een kleinere, maar soms duurdere woning. Daarnaast zijn de mobiliteitsbeperkingen van senioren vaak minder dan verondersteld. Het merendeel van de senioren woont zelfstandig en kan zich prima redden in de huidige woning. Dit zal in de toekomst niet anders zijn. Er zal daarom veel meer sprake zijn van een aanpassingsopgave dan van een nieuwbouwopgave.
- Er verandert veel in de wereld van wonen en zorg. Senioren moeten zelf de aanpassing van hun koopwoning betalen, zelf mantelzorg regelen en zelf het netwerk organiseren om eenzaamheid tegen te gaan.
- Het intramurale aanbod sluit zowel kwantitatief als kwalitatief goed aan op de huidige vraag. Uit gesprekken met zorgaanbieders rond de woonvisie blijkt dat zij in de komende jaren geen grote veranderingen in het aanbod verwachten.
- Senioren willen graag oud worden in hun eigen dorp. Op dit moment kunnen senioren in alle dorpen zelfstandig blijven wonen (voldoende basisvoorzieningen en mogelijkheden om relatief zware zorgvraag thuis te ontvangen). Zodra er behoefte ontstaat aan nachtzorg of ongeplande zorg wordt het lastiger. Voor deze zorgbehoefte kunnen senioren op dit moment alleen terecht in zorgvoorzieningen in Bodegraven of Reeuwijk-Brug.

6.2 Doelen van het woonbeleid

- **Aanpassen bestaande voorraad:** het aanpassen van de bestaande voorraad is het belangrijkste middel om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor senioren. Het eerste subdoel was daarom het vergroten van de bewustwording op dit punt. Centraal hierin stond het aanpassen van de bestaande woningen, gericht op het bevorderen van levensloopbestendigheid, brandveiligheid, valpreventie, inbraakveiligheid, huis-elektronica en mantelzorgmogelijkheden.
- **Vergroten mogelijkheid mantelzorg:** in de ruimtelijke ordening is het gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg vergunningsvrij. Er zijn echter nauwelijks mogelijkheden voor realisatie. Het tweede doel was daarom om, via het woonbeleid, de mogelijkheden tot het verlenen van mantelzorg te vergroten.
- **Uitbreiden geschikt wonen:** senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen, terwijl hun huidige woning niet altijd geschikt is of geschikt te maken is. De gemeente had daarom het beperkt uitbreiden van het aantal geschikte woningen voor senioren als derde subdoel opgenomen.
- **Uitbreiden en benutten intramurale capaciteit:** sommige groepen maken tijdelijk gebruik van intramurale zorgvoorzieningen. Het vierde subdoel betrof daarom om, in nauwe samenspraak met Zorgpartners Midden-Holland, de intramurale capaciteit organisch te laten meegroeien met de behoefte.
- **Zorg- en welzijnsvoorzieningen in dorpen:** in de kleinere dorpen zijn geen voorzieningen om zorg te verlenen aan mensen met een zwaardere zorgvraag. Het laatste subdoel was daarom het realiseren van zorg- en welzijnsvoorzieningen in de dorpen.

DOELEN IN RELATIE TOT NIEUW WOONBELEID

Net als in de oude woonvisie (2015-2020) wordt ook in de nieuwe woonvisieperiode (2021-2025) ingezet op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning aan te passen en toekomstbestendig te maken (preventieve woningaanpassingen). In de nieuwe woonvisie worden daarnaast, bij bouwprojecten met koopwoningen op geschikte locaties, eisen gesteld aan het programma. Minimaal 40% van het programma (op geschikte locaties) moet bestaan uit gelijkvloerse woningen die (ook) geschikt zijn voor ouderen. In de nieuwe woonvisie wordt gestreefd naar een meer integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

6.3 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om het gestelde doel 'wonen met zorg en welzijn: een levensloopvriendelijke gemeente' te behalen.

Rollen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om het gestelde doel te bereiken.

Beleidsmaker: om het aantal woningen dat geschikt is voor senioren uit te breiden heeft de gemeente een aantal uitgangspunten opgesteld. Plannen voor seniorenwoningen moeten getoetst worden aan deze uitgangspunten. Door dit in beleid vast te leggen heeft de gemeente invulling gegeven aan de rol als beleidsmaker. Ook maakt de gemeente jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en zorginstanties.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente heeft in de woonvisie vastgelegd dat woningen voor senioren moeten voldoen aan vier uitgangspunten: De woningen moet (1) multifunctioneel zijn, (2) een gedifferentieerd programma bieden (3) op een geschikte locatie liggen en (4) in alle dorpen mogelijk zijn.
- Op grond van de Huisvestingsverordening maakt de gemeente jaarlijks afspraken met corporaties en zorginstanties over het aantal huurwoningen dat corporaties beschikbaar stellen voor uitstromers van intramurale zorgvoorzieningen.

Verbinder: de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ziet zichzelf vooral in de rol als verbinder. De gemeente geeft hier concreet invulling aan door met de dorpen en woningbouwvereniging om tafel te gaan over de realisatie van zorgvoorzieningen in de dorpen.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN VERBINDER

- De dorpsoverleggen Reeuwijk-Dorp en Driebruggen onderzoeken samen met Woningbouwvereniging Reeuwijk en de gemeente of in deze twee dorpen een zorgcoöperatie mogelijk is.
- De gemeente neemt initiatief voor een half jaarlijks overleg over wonen en zorg. Hier praten de gemeente, corporaties, zorgaanbieders, de Wmo-raad en andere betrokken samen over trends en verwachtingen in vraag en aanbod bij wonen en zorg.

Kennismakelaar: de gemeente wil de bewustwording over de noodzaak van het aanpassen van de bestaande voorraad vergroten. Om de bewustwording bij jong én oud te vergroten heeft de gemeente het Actieprogramma Bewustwording Wonen met Zorg en Welzijn opgesteld. Hiermee heeft de gemeente invulling gegeven aan de rol als kennismakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- Een werkgroep stelt een actieprogramma op om de bewustwording bij inwoners over de veranderingen rond wonen en zorg en de gevolgen daarvan te vergroten.

Aanjager: de gemeente draagt, via het woonbeleid en andere planologische instrumenten, bij aan het vergroten van de mogelijkheden om mantelzorg te verlenen. Hiermee heeft de gemeente invulling gegeven aan de rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- In de herziene Huisvestingsverordening is mantelzorg als urgentiecategorie opgenomen. Iemand die mantelzorg verleent of ontvangt, kan urgentie krijgen om te verhuizen naar een sociale huurwoning dichterbij de mantelzorgontvanger of -verlener.
- Gemeente onderzoekt of realisatie van mantelzorgwoningen in een eerder stadium planologisch mogelijk gemaakt kan worden en of zo meer grip kan worden gehouden op de tijdelijkheid van de mantelzorgwoning.

6.4 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. Hierna behandelen we de belangrijkste resultaten.

6.4.1 Zicht en grip op aanpassingen in bestaande voorraad zijn – buiten de Wmo – beperkt

Het belangrijkste middel om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor senioren is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. De gemeente wilde meer bewustwording creëren op dit thema. De gevolgen van deze bewustwording zijn te meten aan de hand van gedane aanpassingen aan de voorraad.

Zicht en grip op aanpassingen in de bestaande (particuliere) woningvoorraad beperkt

Wanneer huishoudens ouder worden of om een andere reden te maken hebben met fysieke beperkingen is het soms wenselijk of noodzakelijk om aanpassingen aan de woning te doen. Het is voor gemeenten echter moeilijk om grip te krijgen op aanpassingen die gedaan worden aan de particuliere woningvoorraad. Zeker wanneer huishoudens aanpassingen ‘achter de voordeur’ realiseren. Wanneer zij dit zelf financieren en regelen is het voor gemeenten niet altijd inzichtelijk dat er aanpassingen gedaan zijn. Daarom brengen we de resultaten op deze doelstelling in kaart aan de hand van de Blijverslening en Wmo-aanvragen.

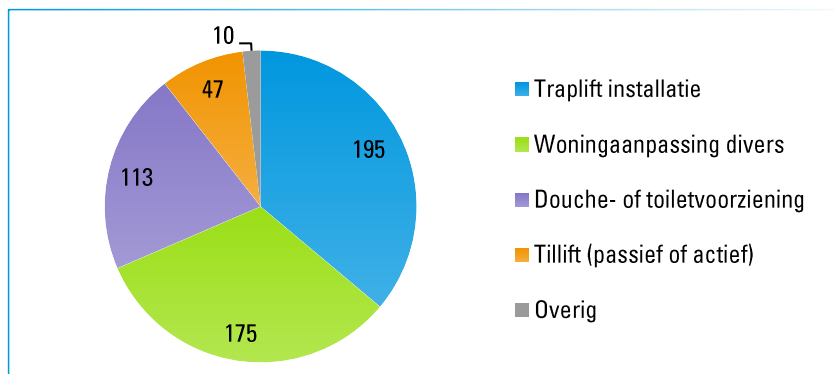
Gemeente biedt Blijverslening aan, maar deze is nog nooit verstrekt

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) biedt diverse leningen aan waar gemeenten bij aan kunnen sluiten. Eén van deze leningen is de Blijverslening, zodat huishoudens langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze lening kan gebruikt worden om een woning aan te passen, zodat deze levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk biedt deze lening aan, voor een, minimaal leenbedrag van € 2.500 en een maximaal leenbedrag van € 25.000.⁸ Deze lening is echter nog nooit verstrekt voor deze gemeente. Dit kan erop duiden dat inwoners niet op de hoogte zijn van de lening, maar ook dat inwoners mogelijk op andere manieren de kosten voor woningaanpassingen financieren (bijvoorbeeld met spaargeld).

Circa 195 aanvragen voor trapliften en 175 woningaanpassingen via Wmo in afgelopen vijf jaar

Inwoners die behoefte hebben aan ondersteuning om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, kunnen zich ook melden bij de gemeente. De gemeente biedt hen ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO 2015). Deze ondersteuning kan gaan om begeleiding, maar ook aanpassingen aan de woning.⁹ Om meer inzicht te krijgen in de gedane aanpassingen hebben we in kaart gebracht hoeveel WMO-voorzieningen er de afgelopen jaren verstrekt zijn. Tussen 2015 en 2021 gaat het om circa 540 aanvragen.¹⁰ Onderstaand figuur laat zien welk type voorzieningen verstrekt zijn (cumulatief).

Figuur 8: Verstrekte WMO voorzieningen gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2015-2021)



Bron: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, data over 2015 tot en met 2020. Bewerking Stec Groep (2021).

⁸ <https://www.svn.nl/blijverslening>

⁹ Bron: Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Rijksoverheid.

¹⁰ Bron: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Ongeveer een derde van de WMO-voorzieningen is verstrekt om een traplift te installeren en nog een derde om (diverse) woningaanpassingen mogelijk te maken. Uit deze cijfers blijkt niet dat er ook WMO-aanvragen zijn gedaan voor onderhoud hiervan, maar dit kan potentieel oplopen tot een aanzienlijk deel van de totale kosten. Ter vergelijking: in Zuidplas bedroeg het onderhoud van trapliften circa de helft van de WMO-aanvragen. Hieruit blijkt dat de gemeente niet alleen bijdraagt aan de initiële investeringen, maar ook het in stand houden ervan. Wanneer het aantal ouderen in de gemeente toeneemt zullen deze initiële en structurele kosten naar verwachting ook stijgen.

6.4.2 Vergroten mogelijkheden voor mantelzorgwoningen blijkt in praktijk lastig

Het tweede doel binnen deze pijler was om via het woonbeleid de mogelijkheden tot realiseren van mantelzorgwoningen te vergroten. Hierover is in de gemeente veel discussie geweest, met name voor mantelzorgwoningen waarbij geen sprake is van een medische noodzaak. De gemeente heeft wel een beslisboom opgesteld voor mantelzorg-initiatieven, om het gesprek te vergemakkelijken, maar aanvragen leveren vaak spanning op in relatie tot het woonbeleid en/of de ruimtelijk ordening. Verzoeken gaan vaak om boerderijen in het buitengebied, waar een mantelzorgwoning toegevoegd wordt voor (één van) de ouders en de kinderen de reguliere woning betrekken. Hiervoor dient een (tijdelijke) omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Dit levert spanning op met andere beleid (zowel lokaal als provinciaal), omdat dit feitelijk leidt tot toevoegingen van woningen in het buitengebied. Aanvragen voor mantelzorgwoningen met een medische noodzaak verlopen via de Omgevingsdienst Midden-Holland (OMDH). Het feit dat deze aanvragen daarnaast voor het overgrote deel vergunning vrij zijn, zorgt ervoor dat de gemeente hier geen zicht en invloed op heeft met haar woonbeleid.

RESPIJTHUIZEN VOOR KORTDURENDE ZORG EN RUST VOOR MANTELZORGERS

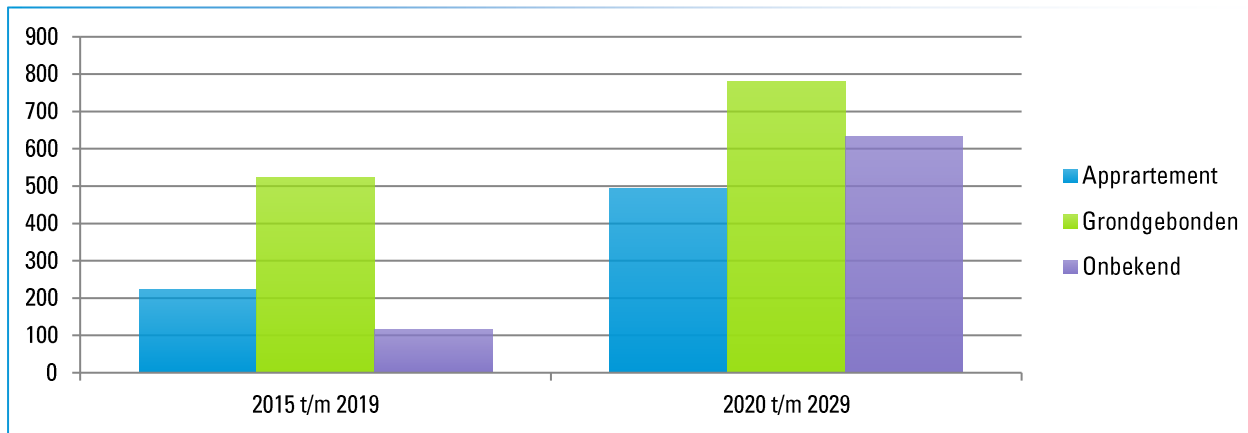
Vanuit het sociaal domein wordt het beeld herkend dat veel mensen een mantelzorgwoning willen, zonder medische noodzaak. Zij zien dat mantelzorgers het heel zwaar hebben. Hiervoor worden vanuit het sociaal domein ook acties gestart (los van het woonbeleid uit de woonvisie). Zo worden mogelijkheden verkend om op regionaal niveau voor meerdere doelgroepen respijthuizen te realiseren. Hier wordt kortdurende zorg/ondersteuning geboden, zodat mantelzorgers even tot rust kunnen komen. Deze huizen zijn er nu nog niet in de gemeente. Er is bijvoorbeeld wel logeeropvang ingekocht bij zorgaanbieders, maar vanuit het sociaal domein wordt geconstateerd dat er meer behoefte is dan aanbod.

6.4.3 Circa 240 levensloopbestendige woningen toegevoegd in Bodegraven-Reeuwijk

Niet alle bestaande woningen zijn geschikt te maken om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. De gemeente heeft daarom als doel opgenomen dat het aantal geschikte woningen voor senioren (beperkt) uitgebreid kon worden met nieuwbouw. Tussen 2015 en 2020 zijn in de gemeente 860 woningen toegevoegd, waarvan zo'n 220 appartementen. Hiervan geeft de gemeente aan dat deze in principe allemaal levensloopbestendig zijn. Daarnaast zijn in project Markthof (centrum van Bodegraven) zeventien levensloopbestendige grondgebonden woningen gebouwd. Deze woningen sluiten qua woningtype en locatie (nabij voorzieningen) goed aan bij de wensen van ouderen huishoudens. Hiermee is het aanbod voor senioren uitgebreid in de gemeente, wat bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen.

Wel constateren we dat deze toevoegingen voor senioren vooral gedaan zijn in Bodegraven-Kern (70 appartementen), Bodegraven-Weideveld (20 appartementen) en Reeuwijk-Brug (130 appartementen). Mogelijk zijn er in de andere kernen nog in beperkte aantallen levensloopbestendige woningen toegevoegd, maar van projecten met grondgebonden woningen/projecten kleiner dan tien woningen wordt door de gemeente niet bijgehouden of dit levensloopbestendige woningen zijn.

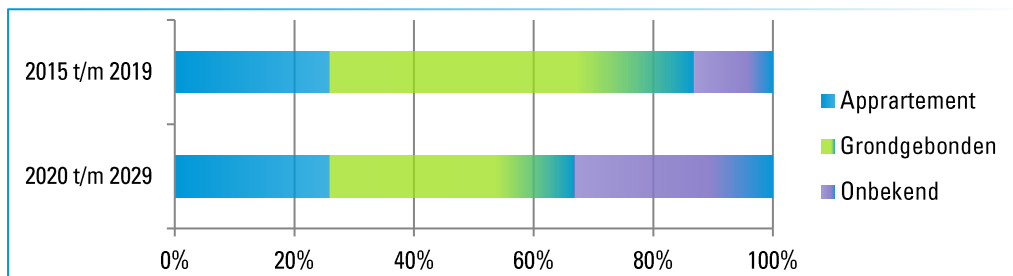
Figuur 9: gerealiseerde (2015 t/m 2019) en geplande (2020 t/m 2029) woningen, uitgesplitst naar type



Bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020.

Ongeveer 25% van de geplande woningen in de periode 2020 t/m 2029 wordt een appartement. Dit aandeel is vergelijkbaar met het gerealiseerde aandeel in de periode 2015 t/m 2019. Binnen de geplande woningbouwprojecten lijkt het aandeel appartementen dus niet substantieel te stijgen in de komende jaren. Echter: het aandeel appartementen neemt wel toe wanneer we de onbekende woningtypen buiten beschouwing laten. Hier kunnen ook appartementen op grondgebonden nultredenwoningen gerealiseerd worden. Net als de gerealiseerde appartementen worden ook de geplande appartementen vooral in Bodegraven-Kern (380 appartementen), Bodegraven-Weideveld (32 appartementen) en Reeuwijk-Brug (50 appartementen) gebouwd.

Figuur 10: gerealiseerde (2015-2019) en geplande (2020-2029) woningen, uitgesplitst naar type



Bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020.

6.4.4 Ontwikkeling intramurale capaciteit blijft voor bepaalde doelgroepen nog achter

Het vierde subdoel van deze pijler was het organisch te laten meegroeien van de intramurale capaciteit met de behoefte hieraan. Tussen 2015 en 2020 was de verwachte toename van de intramurale doelgroep circa 35 cliënten.¹¹ Van 263 in 2015 tot 297 in 2020, zie onderstaande tabel. Het gaat daarbij om een groei van 17 cliënten die verpleging en verzorging (psychogeriatric en somatisch) nodig hebben en 17 cliënten die gehandicaptenzorg nodig hebben.

Tabel 2: Prognose vraag naar intramurale woonvormen gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Aantal cliënten intramuraal	2015	2020	2025	2030	2040
Verpleging en verzorging (psychogeriatric en somatisch)	134	151	178	224	340
Gehandicaptenzorg (verstandelijke en lichamelijke beperking)	129	146	138	140	153
Totaal	263	297	316	364	493

Bron: Prognose wonen met zorg, Midden-Holland Fortuna Intramuraal (2016), ABF (2017).

¹¹ Bron: Prognose wonen met zorg, Midden-Holland Fortuna Intramuraal (2016).

In 2018 was er in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ruimte voor 252 intramurale patiënten, verdeeld over zeven zorginstellingen (zie tabel hieronder). Er was zowel ruimte voor cliënten die verpleging en verzorging nodig hadden als voor cliënten die gehandicaptenzorg nodig hadden. De capaciteit bleef in 2018 nog achter op de behoefte aan 297 zorgwoningen in 2020.

Tabel 3: Overzicht intramurale zorgwoningen gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Locatie	Doelgroep	Aantal plaatsen
De Vijferhof	Psychogeriatric / Somatisch	63 plaatsen
De Reehorst	Psychogeriatric	61 plaatsen
Zorgboerderij	Psychogeriatric	12 plaatsen
De Herbergier	Psychogeriatric	9 plaatsen
De Akker	Verstandelijke beperking	70 plaatsen
De Parel	Verstandelijke beperking	19 plaatsen
Thomashuizen	Verstandelijke beperking	18 plaatsen
Totaal		252 plaatsen

Bron: gemeente Bodegraven-Reeuwijk, 2018.

Aanbod voor cliënten met psychogeriatric en somatische klachten in balans tot circa 2025

In 2018 waren er ook nog twee projecten voor intramurale zorg in ontwikkeling. Het gaat om de projecten: Willem de Zwijgerstraat 10 en Het Ouden Huis. Het project Willem de Zwijgerstraat 10 in Bodegraven is inmiddels opgeleverd. Binnen dit project zijn 22 onzelfstandige wooneenheden voor zorgbehoevende ouderen (psychogeriatric) gerealiseerd. Het Ouden Huis (22 zelfstandige woningen, waarvan 7 voor zorgbehoevende ouderen met financiering via WLZ) wordt in 2021 opgeleverd. Hiermee groeit het aanbod voor cliënten met psychogeriatric en somatische klachten in de periode 2018-2021 van 145 plaatsen naar 174 plaatsen. Hiermee kan nagenoeg voorzien worden in de behoefte tot 2025 (178 plaatsen).

Daarnaast is er ook nog een plan in ontwikkeling voor het voormalig zorgcomplex Kerverland. Dit plan omvat een woonvorm met 32 onzelfstandige eenheden voor ouderen met dementie (verpleging en verzorging). De plannen voor dit complex zijn nog in voorbereiding. Een verwachte opleverdatum is nog niet bekend. Met dit plan wordt waarschijnlijk voorzien in een deel van de behoefte die ontstaat in de periode 2025-2030 (van 178 plekken naar 224 plekken).

Aanbod voor cliënten met geestelijke of verstandelijke beperking blijft nog achter

De uitbreiding in intramurale capaciteit vond in de periode 2018-2021 dus alleen plaats bij concepten die inspelen op de zorgbehoefte van cliënten die verpleging en verzorging nodig hebben. In de gehandicaptenzorg heeft geen uitbreiding plaatsgevonden. Het aantal beschikbare plekken was daarentegen in 2018 al lager dan waar (volgens de prognose) behoefte aan was. In 2015 woonde in Bodegraven-Reeuwijk namelijk 129 cliënten die behoefte hadden aan gehandicaptenzorg. Het aantal beschikbare plaatsen betrof in 2018 daarentegen slechts 107 en is de afgelopen jaren niet uitgebreid. Richting 2020 groeit het aantal cliënten dat gebruik zal maken van de gehandicaptenzorg naar 146 cliënten. Hierin kan nog niet voorzien worden.

Siloah (zorggroep van zorginstelling De Akker) heeft een plan uitgewerkt voor de concentratie van alle huisvesting op de locatie De Akker. Deze concentratie gaat gepaard met een uitbreiding van het totaal aantal plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking met 13 stuks. Hiermee stijgt het aantal plaatsen voor de gehandicaptenzorg naar 120. De oplevering van deze nieuwbouw wordt verwacht in 2023. Ook na deze realisatie bestaat er een tekort aan plaatsen voor cliënten in de gehandicaptenzorg.

6.4.5 Zorg- en welzijnsvoorzieningen in dorpen: integrale kijk op wonen, zorg en welzijn belangrijk

Het laatste subdoel in deze pijler was het realiseren van zorg- en welzijnsvoorzieningen in de dorpen. Op dit moment is er in elk dorp een 'Huis van alles'. Dit is een soort buurthuis nieuwe stijl, waar alle inwoners welkom zijn voor diverse activiteiten, spelletjes, advies en ondersteuning van professionals.¹² Daarnaast is er in alle dorpen een intramurale zorgvoorziening, of werkt de gemeente aan realisatie hiervan als deze er nog niet is (zoals in Waarder en Reeuwijk-Dorp).

Tijdens het opstellen van de woonvisie zijn in alle kernen gesprekken gevoerd over wonen en de relatie met zorg en voorzieningen. Hieruit kwam naar voren dat inwoners niet per definitief veel waarde hechten aan alle voorzieningen dichtbij, maar wel afroepbaarheid. De gemeente Bodegraven gaat daarom mee in de tendens van voorzieningen clusteren, dus niet alle voorzieningen in alle kernen beschikbaar houden. Zorg is uiteraard ook van belang, maar het gaat dan veel meer om zorg die op afroep beschikbaar is. Dus niet de nabijheid van een fysieke apotheek of huisarts, maar wel 24-uurszorg op afroep. Voor psychisch kwetsbare inwoners is dit geregeld op basis van contracten met zes zorgaanbieders in de regio. Dit vraagt om een integrale kijk op wonen, zorg en welzijn.

TOELICHTING OUDENHUIS VANUIT HET SOCIAAL DOMEIN (INTERVIEW SARA DOES)

'De gemeente heeft gericht onderzoek gedaan naar woonwensen onder 70-plussers. Hierin gaf men aan dat er wel de wens is om te verhuizen, maar alleen als het woonaanbod perfect is. 'Het Ouden Huis' concept zou hierin kunnen voorzien. Dit zijn zelfstandige (sociale) huurwoningen voor ouderen, met gezelligheid en zorg nabij. Dit concept lijkt heel populair: voor het eerste Ouden Huis in Bodengraven zijn meer aanvragen dan dat er plekken beschikbaar komen (opent in 2021, met ongeveer twintig woningen¹³). Huishoudens kunnen hier al wonen als ze vijftig of zestig zijn, ook als ze nog geen zorg nodig hebben. Wanneer de behoefte aan zorg groter wordt, dan is verhuizen niet meer nodig. Huishoudens kunnen zelfstandig oud worden, met zorg op maat. Een belangrijk voordeel is ook dat oudere huishoudens relatief langer samen kunnen blijven wonen.'

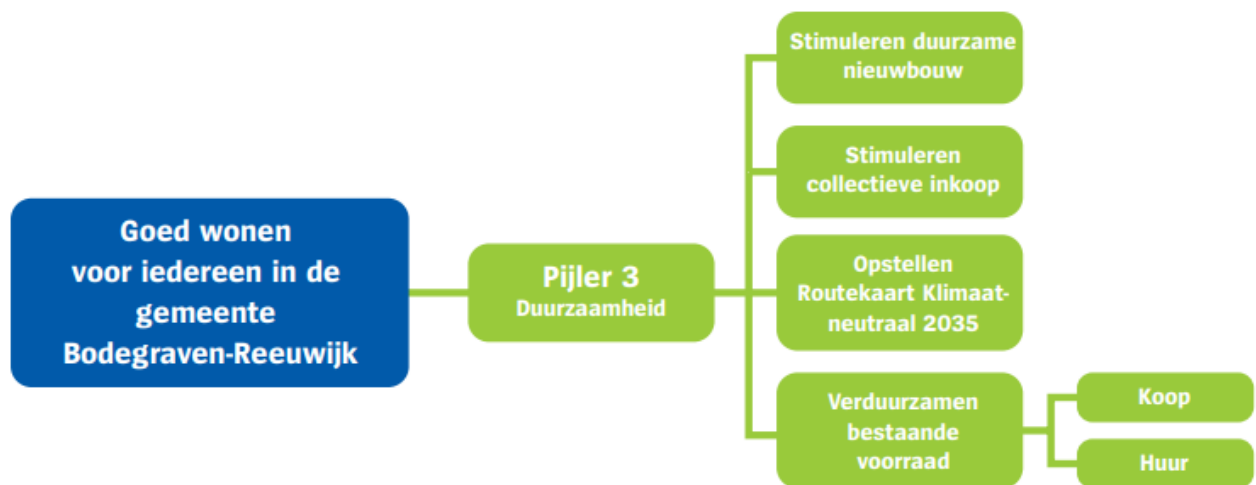
¹² Voor meer informatie per kern: <https://huisvanalles.nl/>

¹³ <https://www.hetoudenhuis.nl/bodegraven/>

7 Duurzaamheid

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2015-2020 is uitgewerkt in vier pijlers. De derde pijler is 'duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035'. Deze pijler is verder onderverdeeld in vier subdoelen. Hieronder gaan we allereerst in op de verschillende subdoelen.

Figuur 11: Pijler 3: duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035



Bron: Woonvisie 2015-2020, gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

7.1 Probleemstelling

- In de gemeenteraad is op 14 november 2014 een motie aangenomen waarin is uitgesproken dat Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn en dat doelstellingen voor 2020 daarmee in lijn moeten worden gebracht.
- In 2012 was de totale CO₂-uitstoot in Bodegraven-Reeuwijk naar schatting 182.000 ton. Hiervan was ruim 59.000 ton afkomstig van woningen. Nodig is een reductie van deze uitstoot én compensatie ervan door het opwekken van duurzame energie in woningen.
- In Bodegraven-Reeuwijk is zo'n 70% van de huidige woningvoorraad gebouwd voor 1985, een periode waarin de eisen aan energie-isolatie veel minder streng waren. Verduurzamen van deze woningen is daarom essentieel.
- De koopsector omvat in Bodegraven-Reeuwijk ruim 75% van de bestaande voorraad. De investeringsbereidheid van woningeigenaren in duurzaamheidsmaatregelen is beperkt. Belangrijke oorzaken hiervan zijn het ontbreken van kennis over energiebesparingsmaatregelen, het rendement daarvan en de financieringsmogelijkheden.
- Corporaties moeten van het Rijk goedkope woningen met voorrang toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag (passend toewijzen). Bij goedkope woningen – vaak de minst energiezuinige – wordt het hierdoor lastiger om energie investeringen door te rekenen in de huurprijs. Het gevolg van deze maatregel kan zijn dat de goedkopere woningen met slechte energieprestaties vooral terecht komen bij de lagere inkomens. Dit is uit het oogpunt van betaalbare woonlasten een ongewenste situatie.

7.2 Doelen van het woonbeleid

- **Stimuleren duurzame nieuwbouw:** gemeente mogen op het gebied van duurzaamheid in beginsel geen extra eisen afdwingen bovenop de landelijke regelgeving. Om duurzame nieuwbouw toch extra te stimuleren werd als eerste subdoel gesteld om op projectniveau vrijwillige afspraken te maken met ontwikkelende partijen over extra duurzaamheidsmaatregelen.

- **Stimuleren collectieve inkoop:** door collectieve inkoop van energiebesparende maatregelen worden bewoners ontzorgd en tegelijkertijd zijn er ook inkoopvoordelen te behalen. Het tweede subdoel was daarom het stimuleren van collectieve inkoopacties en energiecoöperaties.
- **Opstellen Routekaart klimaatneutraal 2035:** om in beeld te brengen hoe de doelstelling Klimaatneutraal in 2035 bereikt gaat worden is als derde subdoel opgenomen: het opstellen van de Routekaart Bodegraven-Reeuwijk Klimaatneutraal 2035.
- **Verduurzamen bestaande voorraad:** onder eigenaar-bewoners is de bereidheid om te investeren in duurzaamheid beperkt. Ook in de huursector zorgt passend toewijzen voor een beperking van de investeringsmogelijkheden. Het laatste doel van deze pijler was daarom het stimuleren van de verduurzaming van de bestaande voorraad (zowel koop als huur).

DOELEN IN RELATIE TOT NIEUW WOONBELEID

Net als in de oude woonvisie (2015-2020) wordt ook in de nieuwe woonvisieperiode (2021-2025) ingezet op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning te verduurzamen (wijkaanpakken, duurzaam bouwloket, energiecoaches, duurzaamheidsleningen en communicatiecampagnes).

7.3 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om het gestelde doel 'duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035' te behalen.

Rollen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om het gestelde doel te bereiken.

Beleidsmaker: door met ontwikkelende partijen, corporaties en huurdersverenigingen afspraken te maken over duurzaamheidsmaatregelen en energieprestaties geeft de gemeente invulling aan de rol van beleidsmaker. Ook bij het opstellen van de Routekaart doet zij dit.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente maakt op projectniveau vrijwillig afspraken met ontwikkelende partijen over extra duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente biedt GPR-gebouw aan als middel om het bereiken van duurzaamheidsambities te meten en te bespreken.
- De gemeente stelt een Routekaart Bodegraven-Reeuwijk Klimaatneutraal 2035 op.
- Gemeente maakt in prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen afspraken over de energieprestaties (om doelstelling Convenant Energiebesparing Huursector te bereiken).

Verbinder: de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ziet zichzelf vooral in de rol als verbinder. De gemeente geeft hier concreet invulling aan door in gesprek te gaan met ontwikkelaars, corporaties en banken.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN VERBINDER

- Gemeente gaat met ontwikkelaars, corporaties en banken in gesprek over nieuwe vormen van financiering van extra maatregelen, zoals een energiebespaarlending voor woonconsumenten.

Kennismakelaar: de gemeente geeft aan woningeigenaren voorlichting over duurzaamheid. Hiermee heeft de gemeente invulling gegeven aan de rol als kennismakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- Via actieve voorlichting stimuleert de gemeente woningeigenaren om te investeren in verduurzaming van hun woning (in samenwerking met Duurzaam Bouwloket).

Aanjager: de gemeente ondersteunt en stimuleert initiatieven op het gebied van duurzaamheid. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- Op basis van de Duurzaamheidsvisie stimuleert de gemeente het opzetten van een pilotproject met een 'passief huis'. Daarnaast worden er extra faciliteiten aangeboden aan partijen die een dergelijk pilotproject willen opzetten.
- De gemeente ondersteunt collectieve inkoopacties en energiecoöperaties.
- Gebiedsgerichte aanpak uitvoeren voor verduurzaming bestaande koopvoorraad.

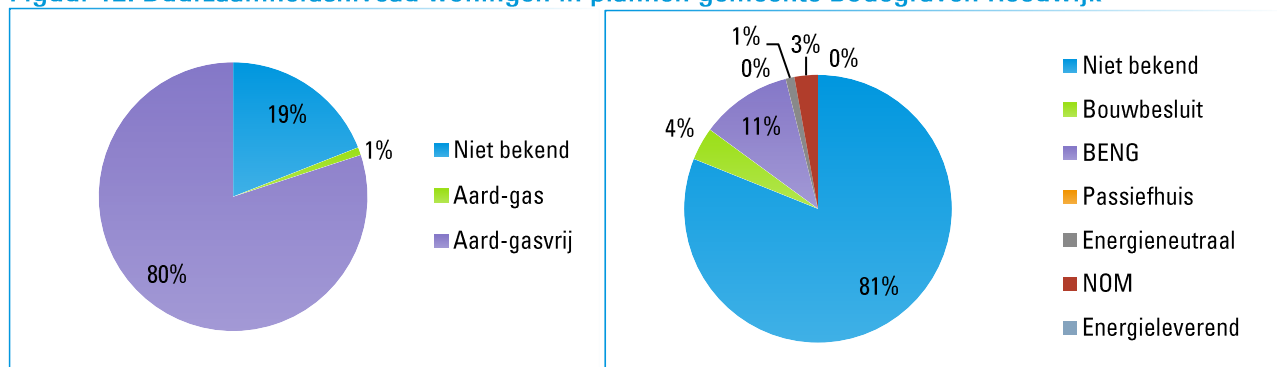
7.4 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. De belangrijkste resultaten behandelen we hierna.

7.4.1 Extra duurzaamheidsmaatregelen van gerealiseerde woningen niet bijgehouden

De gemeente had zichzelf als subdoel gesteld om voor nieuwbouwwoningen in gesprek te gaan met ontwikkelende partijen, om vrijwillig afspraken te maken over extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen. Sinds de woonvisie is van gerealiseerde nieuwbouwprojecten niet bijgehouden of dit gebeurd is. Wel geeft de woningbouwmonitor voor nieuwe plannen aan welke ambities van toepassing zijn. Hieruit blijkt dat 80% van de nieuw te bouwen woningen aardgasvrij wordt (en 19% nog niet bekend). Voor energieverbruik is bij 80% van de woningen in plannen het duurzaamheidsniveau nog niet bekend.

Figuur 12: Duurzaamheidsniveau woningen in plannen gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020.

7.4.2 Mogelijkheden collectieve inkoop via Energiecoöperatie en duurzaamheidslening via gemeente

Door collectieve inkoop van energiebesparende maatregelen worden bewoners ontzorgd en tegelijkertijd zijn er ook inkoopvoordelen te behalen. De gemeente stimuleert deze ontwikkelingen, zo blijkt uit het Actieplan Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk. Een van de mogelijkheden voor inwoners om inkoopvoordelen te behalen is door zich aan te sluiten bij de Energiecoöperatie Bodegraven-Reeuwijk. De Energiecoöperatie wekt met eigen projecten en samen met inwoners duurzame energie op. Leden krijgen korting op hun energiebelasting en/of rente op hun investering.¹⁴

¹⁴ <https://ec-br.nl/>

Daarnaast biedt de gemeente individuele inwoners de mogelijkheid om een duurzaamheidslening af te sluiten, via het stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het doel van deze lening is het uitvoeren van energiebesparende maatregelen (zoals isolatie en zonnepanelen), om zo maandelijkse woonlasten te verlagen, wooncomfort te vergroten en bij te dragen aan een beter milieu. De gemeente biedt deze lening aan voor een minimaal leenbedrag van € 2.500 en een maximaal leenbedrag van € 25.000.¹⁵ De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft 59 duurzaamheidsleningen verstrekt in 2019 en 2020.

Gemeente voert wijkaanpakken uit in kader van Transitievisie Warmte

De gemeente voert elk jaar twee wijkaanpakken uit, in het kader van de Transitievisie Warmte. Hierbij wordt er wijkgericht een actie opgezet om woningen te verduurzamen. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij enthousiasme uit de wijk zelf, bijvoorbeeld vanuit een wijkteam. Vaak bestaat een wijkaanpak uit een centrale bewonersavond met informatie over verduurzaming, in combinatie met een collectieve inkoopactie, goedkope/gratis maatwerkadviezen of adviezen voor voorbeeldwoningen.

In mei 2018 is daarnaast begonnen met de wijkgerichte aanpak in Reeuwijk Dorp en Reeuwijk Tempel. Tot en met 31 augustus 2019 zijn in totaal 273 maatregelen genomen door bewoners. Met deze maatregelen wordt bijna 83.000 m³ gas bespaard. Dit zorgt voor een reductie van zo'n 182.000 kg CO₂ per jaar. In onderstaande tabel zijn de getroffen maatregelen verder uitgesplitst.

Tabel 4: Resultaten wijkgericht aanpak energiebesparing Reeuwijk Dorp en Reeuwijk Tempel

Maatregel	Aantal keer getroffen	CO ₂ reductie per jaar (in kg)
Vloer- of kruipruimte isolatie	65	45.815
Nieuwe dubbele beglazing HR++ of Triple glas	31	10.430
Dakisolatie	33	31.720
Spouwmuurisolatie	38	48.700
Zonnepanelen	19	31.920
Warmtepomp / zonneboiler	4	3.215
Isolatie radiatoren buitenmuur	61	8.145
Isoleren spouwruimtes onder ramen	22	2.465
Totaal	273	182.415

Bron: Eindevaluatie duurzaam Reeuwijk, 2019.

Door het Duurzaam Bouwloket is daarnaast in 2019 in Reeuwijk-Brug West een wijkgerichte aanpak energiebesparing uitgevoerd. Doel was om aan de hand van uitgewerkte referentierapporten van woningen uit de wijk bewoners laagdrempelig te informeren over het stapsgewijs verduurzamen van de woning richting aardgasvrij. De resultaten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5: Resultaten wijkgericht aanpak energiebesparing Reeuwijk Brug West

Maatregel	Aantal keer getroffen	Spin-off (€)
Zonnepanelen	7	€ 21.000
Spouwmuurisolatie	8	€ 14.400
Vloerisolatie	5	€ 11.000
Ventilatiebox	2	€ 900
Vervangen beglazing	4	€ 10.000
Vervangen oude ketel	3	€ 5.400
Biomassa	1	€ 3.500
Overig	1	€ 500
Totaal	31	€ 66.700

Bron: Evaluatie wijkgerichte aanpak Reeuwijk-Brug West, 2020 (peildatum 1 april).

¹⁵ <https://www.svn.nl/duurzaamheidslening>

7.4.3 Routekaart klimaatneutraal 2035 is opgesteld: nu concreter maken en acties uitvoeren

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft, conform doelstelling, in 2017 de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het onderliggende 'Actieplan 2017-2021 Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld. Hierbij is vastgesteld dat de Routekaart en het Actieplan tweejaarlijks geëvalueerd worden. Hoofdpunten uit deze evaluatie: "Uit gesprekken met collega's, enkele organisaties en inwoners, is gebleken dat er veel behoefte is aan een uitbreiding van de klimaatcampagne met meer onafhankelijke informatie en communicatie over duurzaamheid. Daarom is dit onderwerp als ondersteunend punt opgenomen in het actieplan. Daarnaast blijkt ook dat er behoefte is aan meer samenwerking, binnen en buiten de organisatie, om meer integraal en in een eerder stadium samen te werken of input te leveren aan projecten." Op basis hiervan is het actieprogramma 2020 tot 2022 tot stand gekomen. Voor de uitvoering hiervan zijn twee duurzaamheidscoördinatoren actief bij de gemeente. Zij werken ook aan het concreter maken van de doelen en uitzetten van meer acties.

Een aantal voorbeelden van concrete acties uit de Routekaart die al uitgevoerd zijn:

- Er zijn diverse organisaties opgericht en actief, zoals Energiecoaches, Energiecoöperatie Bodegraven-Reeuwijk, Stichting Duurzaam Bodegraven-Reeuwijk, Zon op Bodegraven-Reeuwijk en Bodegraven Zoemt. Een groot deel van deze organisaties wordt ook financieel ondersteund door de gemeente.
- Een klimaatcampagne met daarin diverse jaarlijkse en doorlopende activiteiten, zoals de Dag van de Duurzaamheid, Duurzaamheidspluim en Duurzame Huizenroute. Het Duurzaam Bouwloket is het digitale loket waar woningeigenaren terecht kunnen met vragen over verduurzaming van hun woning.
- Een aantal grootschalige projecten zijn opgestart, zoals de Regionale Energie Strategie (RES) voor Midden-Holland. In de RES wordt uitvoering gegeven aan de doelstellingen uit het Klimaatakkoord (70% van de opgewekte energie moet afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen in 2030). In de Transitievisie Warmte (TVW) wordt invulling gegeven aan de doelstellingen om (landelijk) 7 miljoen woningen van het gas af te halen voor 2050. Om dit voor elkaar te krijgen moeten gemeentes in 2021 weten welke wijk wanneer aan de beurt is om aardgasvrij te worden.
- Zon-op-dak geeft invulling aan de ambitie van de gemeente om 200.000 zonnepanelen op daken te hebben liggen in 2022. De gemeente stelt hiervoor daken van haar maatschappelijk vastgoed beschikbaar en ondersteunt de lokale energie coöperaties. Daarnaast kunnen particulieren gebruik maken van de duurzaamheidslening om zonnepanelen te financieren en bedrijven kunnen tegen gereduceerd tarief een zon-op-dak scan laten uitvoeren. In 2020 was het aantal panelen op daken al toegenomen tot 58.500, ten opzichte van 33.300 in 2018.

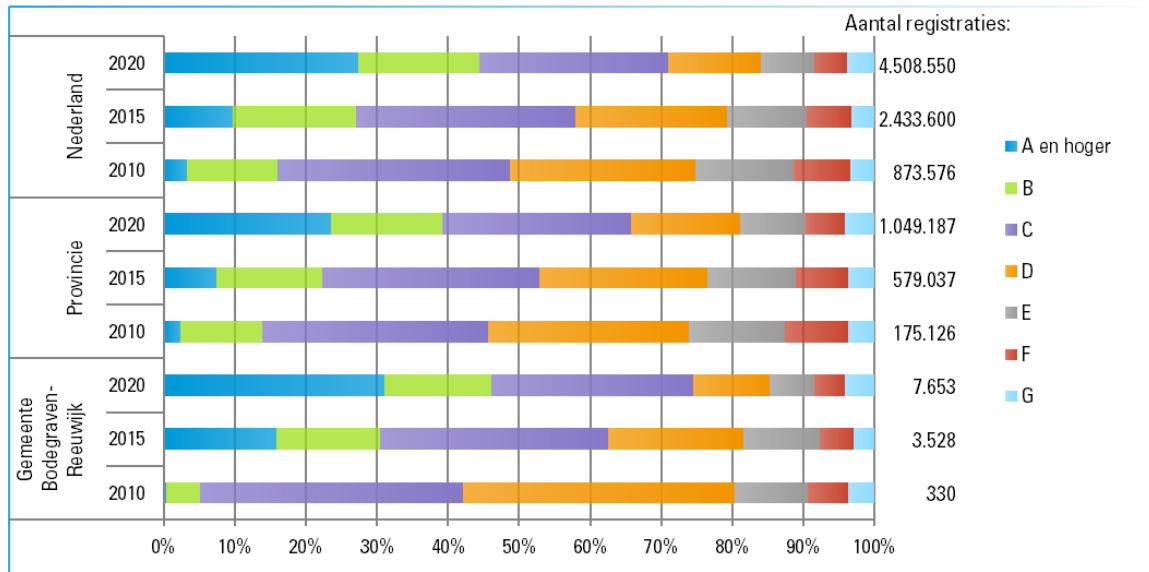
7.4.4 Verduurzaming bestaande voorraad: diverse resultaten, maar monitoring ontbreekt

Het laatste doel van deze pijler was het stimuleren van de verduurzaming van de bestaande voorraad (zowel koop als huur). Verduurzaming van de bestaande voorraad is een grote uitdaging voor gemeenten, zeker in de particuliere voorraad. Gemeenten kunnen hier beperkt op sturen, en zullen eigenaar-bewoners veelal moeten informeren over mogelijkheden en stimuleren om zelf met hun woning aan de slag te gaan.

Zicht krijgen op gedane aanpassingen is een tweede uitdaging. Energielabels geven het meest eenduidige overzicht de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Registeren van energielabels is echter alleen verplicht bij verkoop of (nieuwe) verhuur van een woning. Het grootste deel van de voorraad beschikt dus niet over een geregistreerd label. Dit betekent echter niet dat er geen aanpassingen aan de woning gedaan is (zoals isoleren, of voorzien van zonnepanelen).

Tussen 2010 en 2020 steeg het aantal geregistreerde energielabels in de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk van circa 300 naar ongeveer 7.700. Deze grote stijging van het aantal woningen met een energielabel is ook op provinciaal en landelijk niveau zichtbaar. Zoals te zien is in onderstaande figuur, is het aandeel van energielabels in klasse A of hoger in de afgelopen 11 jaar toegenomen. Dit aandeel ligt in de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk met circa 31% hoger dan het gemiddelde in Zuid-Holland (24%) en Nederland (27%).

Figuur 13: Geregistreerde energielabels naar categorie in 2010, 2015 en 2020

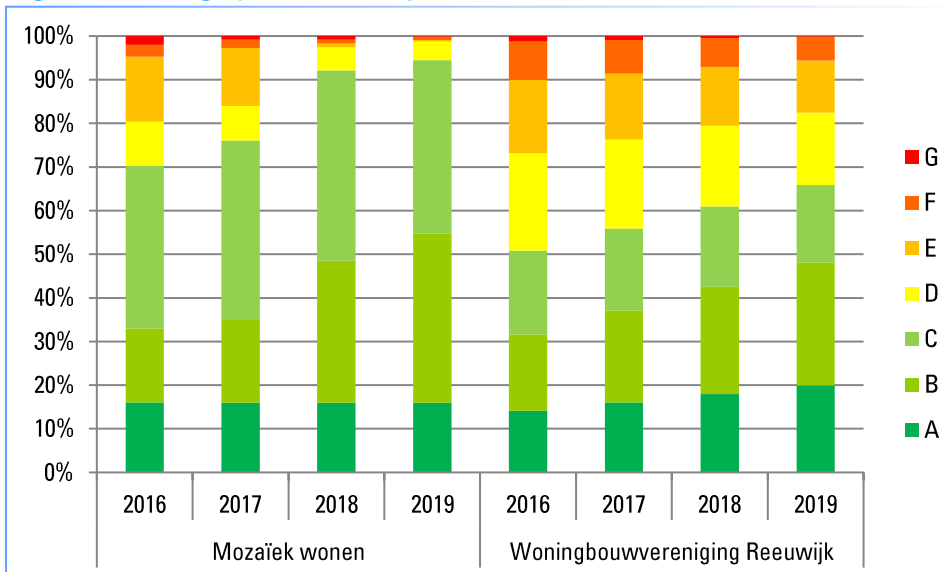


Bron: Registratiesysteem voor energielabels van gebouwen, RVO (2021). Bewerking StecGroep (2021).

Forse verbetering energielabels corporatiebezit

Waar op de particuliere woningvoorraad weinig zicht is, registeren woningcorporaties hun verduurzaming vaak nauwkeurig. Zowel de opgave hierin, als de uitgevoerde verbeteringen. Zo is in de prestatieafspraken met de corporaties opgenomen dat Mozaïek Wonen uiterlijk in 2018 95% van de woningen in haar bezit op minimaal energielabel C brengt. Uit onderstaand figuur blijkt dat dit in 2018 nog (net) niet het geval was. In 2018 had 92% van het bezit van Mozaïek Wonen een energielabel van C of hoger. Ook is afgesproken dat 48% van het totaal aantal woningen energielabel B heeft. Hier voldeed het bezit van Mozaïek Wonen in 2018 wel aan. Woningbouwvereniging Reeuwijk streeft er naar om in 2024 voor alle woningen met een bouwjaar vóór 2000 een gemiddeld energielabel C te halen en daarmee een gemiddeld B-label voor het gehele bezit. We concluderen dat het bezit van woningcorporaties sinds 2016 al sterk verduurzaamd is .

Figuur 14: Energieprestaties corporatiebezit



Bron: Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2016-2020.

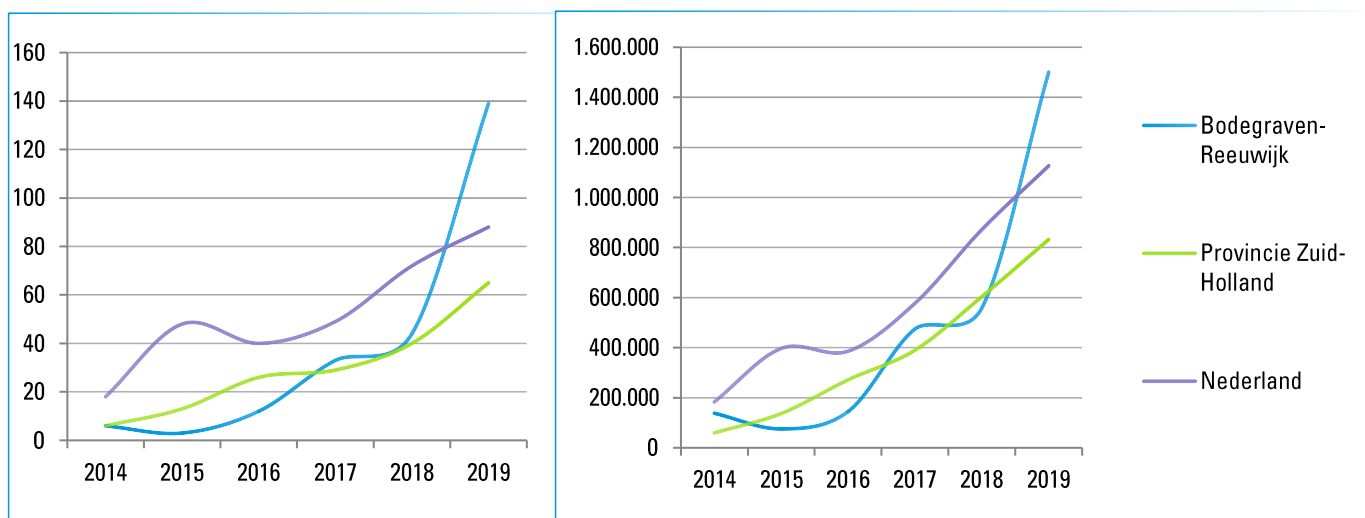
Geleend bedrag duurzaamheids- en energiebespaarlening

Ten behoeve van het aanjagen van duurzame opwekking van energie door huishoudens zijn er zowel op gemeentelijk (vanaf 2018) als provinciaal en landelijk niveau stimuleringsregelingen ingevoerd in de vorm van leningen. Hierdoor is het totaal aantal verstrekte leningen per 100.000 inwoners de afgelopen jaren sterk toegenomen.

In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn in 2019 per 100.000 inwoners meer duurzaamheidsleningen afgegeven dan in Zuid-Holland en Nederland, zoals weergegeven in onderstaande figuur. In absolute getallen ging het om een stijging van 6 verstrekte leningen per 100.000 inwoners in 2014 naar 139 verstrekte leningen per 100.000 inwoners in 2019.¹⁶ Dit is inclusief de versterkte leningen op basis van de verordening duurzaamheidsleningen (door de raad goedgekeurd in september 2018). Deze lokale maatregel heeft voor een forse impuls gezorgd in het aantal aanvragen en het geleende bedrag in 2019 (zie onderstaand figuur).

Ook het geleende bedrag per 100.000 inwoners was in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde. Dit wijst erop dat de inwoners van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bovengemiddeld actief bezig zijn met het verduurzamen van hun woningen.

Figuur 15: Aantal verstrekte duurzaamheidsleningen (links) en geleend bedrag (rechts) per 100.000 inwoners, 2014-2019



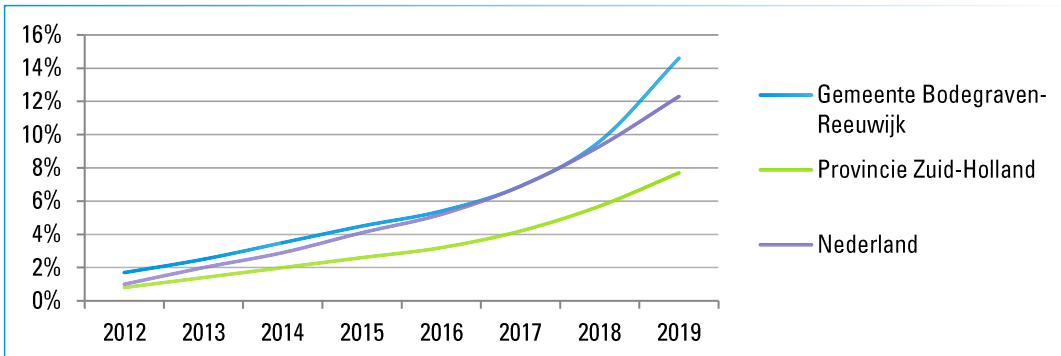
Bron: CBS Statistiek energieverbruik woningen (geraadpleegd: april 2021). Bewerking Stec Groep (2021)

Geregistreerd aantal zonnepanelen fors toegenomen

Over de periode 2012 tot 2019 is het aantal woningen met zonnepanelen in Bodegraven-Reeuwijk fors toegenomen. Waar in 2012 slechts 1,7% van de woningen over zonnepanelen beschikte, was dit in 2019 gestegen tot 14,6%. Deze ontwikkeling komt overeen met de landelijke trendlijn, zoals te zien is in onderstaande figuur.

¹⁶ Deze duurzaamheidsleningen omvatten zowel lokale regelingen (via bijvoorbeeld de SVn) als provinciale en landelijke regelingen.

Figuur 16: Percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen tussen 2012 en 2019

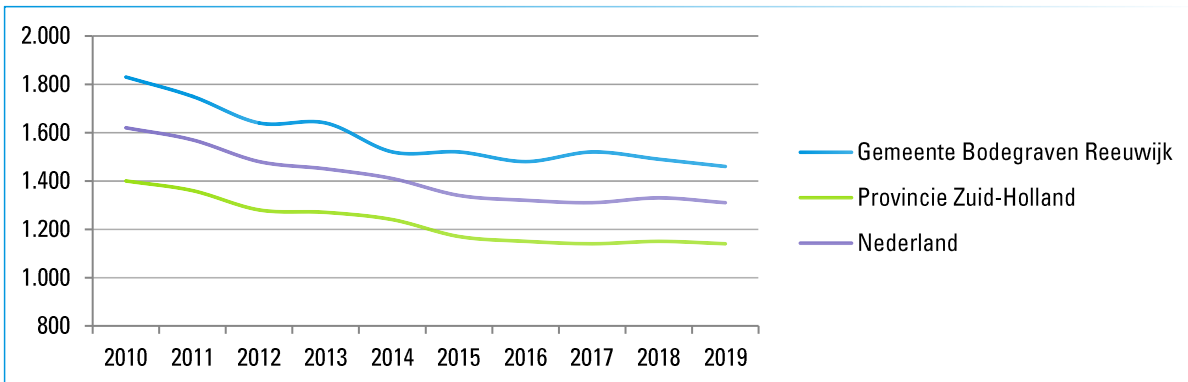


Bron: CBS (geraadpleegd in april 2021). Bewerking Stec Groep (2021)

Daling gasgebruik in Bodegraven-Reeuwijk, maar bovengemiddeld verbruik

In tien jaar is het gemiddelde gasgebruik per woning in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk afgenomen met 17%. De daling was het sterkst tussen 2010 en 2014: van gemiddeld 1.830 naar 1.520 m³. Daarna stabiliseerde het gasverbruik rond de 1.350 m³. De ontwikkeling van het gasgebruik in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk komt overeen met de landelijke trendlijn die na een paar jaar van sterke daling rond 2015 stabiliseert. In vergelijking met de provincie Zuid-Holland, waar het gasverbruik per woning sinds 2015 al onder de 1.200 m³ ligt, is het gasverbruik in de gemeente hoog, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Dit verschil kan verklaard worden door het gemiddelde woonoppervlakte dat in Zuid-Holland met 104 m² kleiner is dan gemiddeld in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en Nederland (respectievelijk 126 en 119 m²) (CBS, 2020).

Figuur 17: Gemiddeld gasgebruik per woning tussen 2010 en 2019



Bron: CBS (geraadpleegd in april 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

De daling van het gasverbruik is groter bij huurwoningen dan bij koopwoningen. Tussen 2013 en 2019 nam het gemiddelde gebruik bij huurwoningen af met 17% in de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, terwijl het gemiddelde verbruik bij koopwoningen afnam met 10%. Daarnaast lag het gemiddelde gasverbruik bij koopwoningen bijna anderhalf keer hoger dan bij huurwoningen, zoals te zien in onderstaande tabel. Het is aannemelijk dat dit verschil tussen huur- en koopwoningen veroorzaakt wordt doordat koopwoningen vaker groter zijn en vaker door grotere huishoudens bewoond worden dan huurwoningen (Woononderzoek Nederland, 2018).

Tabel 6: Ontwikkeling van het gasverbruik (in m³) in Bodegraven-Reeuwijk tussen 2013 en 2019 (temperatuur gecorrigeerd)

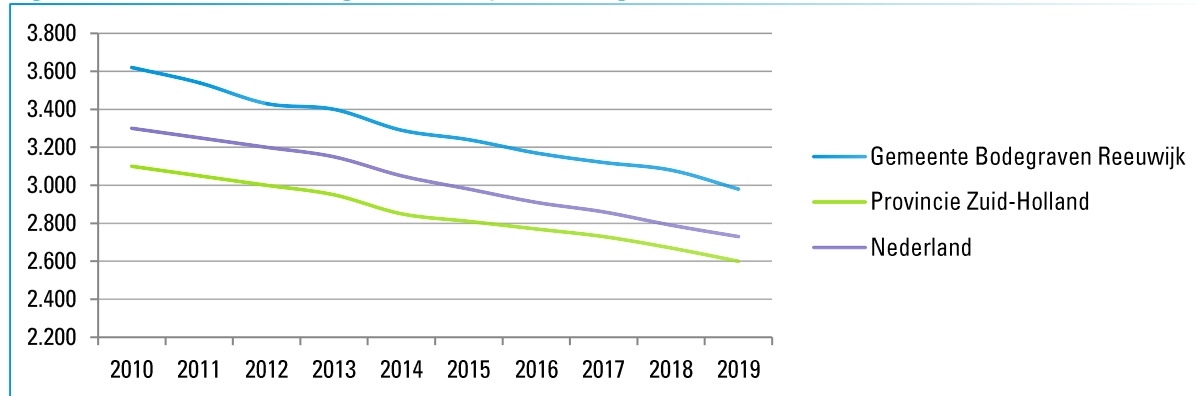
Jaar	Huur	Koop
2013	1.330 m ³	1.740 m ³
2014	1.240 m ³	1.670 m ³
2015	1.160 m ³	1.630 m ³
2016	1.120 m ³	1.580 m ³
2017	1.130 m ³	1.600 m ³
2018	1.110 m ³	1.590 m ³
2019	1.100 m ³	1.560 m ³

Bron: CBS (geraadpleegd in april 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Energieverbruik daalt, maar is hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde

Het energieverbruik per woning is in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de afgelopen 10 jaar gedaald met 18% van 3620 kWh in 2010 naar 2980 kWh in 2019. Ondanks dat deze daling sterker is dan de provinciale en landelijke trend (respectievelijk een daling van 16 en 17%), is het energieverbruik in de gemeente hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde. Zie onderstaande figuur.

Figuur 18: Gemiddeld energieverbruik per woning tussen 2010 en 2019



Bron: CBS (geraadpleegd in april 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het energieverbruik in Bodegraven-Reeuwijk weer voor zowel huur- als koopwoningen. Het relatief hoge verbruik in de gemeente kan verklaard worden door het grote aandeel koopwoningen. In Bodegraven-Reeuwijk is het aandeel koopwoningen met 72% hoger dan gemiddeld in Zuid-Holland (52%) en in Nederland (57%) (CBS, 2019).

Tabel 7: Ontwikkeling van het energieverbruik (kWh) in Bodegraven-Reeuwijk tussen 2013 en 2019

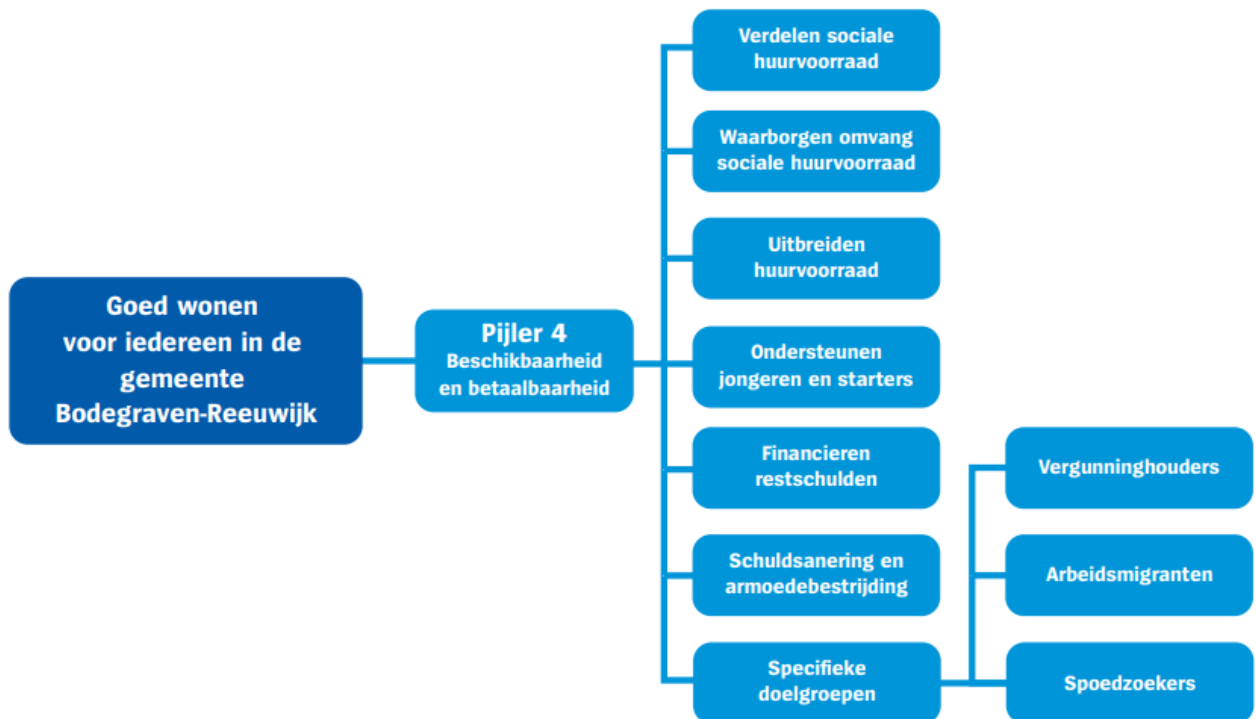
Jaar	Huur	Koop
2013	2.530 kWh	3.790 kWh
2014	2.380 kWh	3.640 kWh
2015	2.330 kWh	3.580 kWh
2016	2.280 kWh	3.500 kWh
2017	2.240 kWh	3.440 kWh
2018	2.230 kWh	3.370 kWh
2019	2.180 kWh	3.260 kWh

Bron: CBS (geraadpleegd in april 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

8 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2015-2020 is uitgewerkt in vier pijlers. De vierde pijler is 'beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen'. Deze pijler is verder onderverdeeld in zeven subdoelen. Hieronder gaan we allereerst in op de verschillende subdoelen.

Figuur 19: Pijler 4: beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen



Bron: Woonvisie 2015-2020, gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

8.1 Probleemstelling

- De omvang van de sociale huurvoorraad lijkt, op het eerste gezicht, voldoende. Echter, naar schatting heeft zo'n 30 tot 35% van de bewoners van een sociale huurwoning een inkomen hoger dan € 34.911. Hiermee behoren zij niet tot de doelgroep. Hierdoor is er een grote druk op de sociale huurmarkt. Deze druk wordt de komende jaren groter: de doelgroep voor het huurbeleid neemt de komende jaren namelijk toe met zo'n 670 huishoudens. Hier tegenover staat een woningbouwprogramma dat voorziet in de bouw van 155 sociale huurwoningen. De groei van de doelgroep is dus groter dan de groei van de voorraad sociale huurwoningen.
- Huishoudens met een inkomen tussen de € 35.000 en € 44.000 hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Ze kunnen niet (of heel beperkt) terecht in de sociale woningvoorraad en ook de middeldure voorraad is in Bodegraven-Reeuwijk zeer beperkt. Gevolg is dat starters met een middeninkomen niet aan de bak komen, huurders met een (te) hoog inkomen blijven zitten in hun huidige sociale huurwoning en senioren niet verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.
- De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een relatief groot aanbod aan betaalbare koopwoningen. Aandachtspunt is dat het aanbod kwalitatief niet altijd goed aansluit op de vraag. Zo bestaat 60% van het aanbod uit goedkope koopappartementen (65 woningen). Veel (koop-)starters geven echter de voorkeur aan een eengezinswoning.

- In de Woonvisie van 2015 werd nog geschetst dat doorstromers niet verhuisden door de gedaalde woningprijzen en de daaruit voortkomende restschulden. De beperkte mogelijkheden om bij restschuld een nieuwe woning te financieren leidde tot circa 2016/2017 tot afstel of uitstel van de verhuizing.
- Er is geen overzicht van partijen in de samenleving die actief zijn op de thema's armoedebestrijding en schuldsanering. Meer afstemming tussen alle relevante partijen is gewenst.
- De Minister van Wonen en Rijksdienst heeft in juni 2015 in een brief aan de Tweede Kamer de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting benoemd. Gemeenten en corporaties worden geacht deze bij het woonbeleid en de prestatieafspraken te betrekken. Naast thema's die ook in deze woonvisie centraal staan zoals wonen en zorg, duurzaamheid en betaalbaarheid en beschikbaarheid, is 'huisvesting urgente doelgroepen' als prioriteit benoemd. Hieronder valt de huisvesting van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers

8.2 Doelen van het woonbeleid

- **Verdelen sociale huurvoorraad:** de slaagkansen voor verschillende groepen woningzoekenden waren in de sociale huur zeer ongelijk. De gemeente heeft zichzelf daarom als subdoel gesteld de slaagkansen van alle woningzoekende gelijk te trekken. Hiermee moeten de schaarse (beschikbare) sociale huurwoningen rechtvaardiger verdeeld worden.
- **Waarborgen omvang sociale huurvoorraad:** de doelgroep voor sociale huur groeit harder dan de voorraad sociale huurwoningen. Het tweede subdoel betrof daarom het waarborgen van de omvang van de sociale huurvoorraad.
- **Uitbreiden huurvoorraad:** ook voor middeninkomens zijn er (te) weinig mogelijkheden in de huursector. Het derde subdoel ging daarom over het uitbreiden van zowel de sociale als de middeldure huurvoorraad. Volgens de gemeente moeten er 120 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd tussen 2015 en 2025 (bovenop de 155 sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma). Er wordt daarnaast gestreefd naar de bouw van circa 200 middeldure huurwoningen tot 2025.
- **Ondersteunen jongeren en starters:** door een gebrek aan middeldure huurwoningen komen jongeren en starters met een middeninkomen in Bodegraven-Reeuwijk niet aan de bak. Het vierde subdoel betreft daarom het ondersteunen van jongeren en starters in de huursector.
- **Financieren restschulden:** de doorstroming van koop naar koop stagneert door restschulden. Het vijfde subdoel was daarom: onderzoek doen naar de mogelijkheden voor de financiering van restschulden.
- **Schuldsanering en armoedebestrijding:** voor de thema's schuldsanering en armoedebestrijding is meer afstemming gewenst. Het doel van gemeente en de corporaties is om huisuitzettingen te voorkomen.
- **Specifieke doelgroepen:** er is meer aandacht nodig voor specifieke groepen (vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers). Het laatste subdoel gaat daarom over het inventariseren van huisvestingsvraagstukken en het onderzoeken van mogelijkheden voor de tijdelijke huisvesting van deze doelgroepen.

DOELEN OUD WOONBELEID TEN OPZICHTE VAN NIEUW WOONBELEID (1)

In de woonvisie 2015-2020 werd voor de periode 2015-2024 uitgegaan van een woningvraag van 915 tot 1.110 woningen (op basis van BP2013 en WBR2013). Hier tegenover stond een woningbouwprogramma van 1.635 woningen (hard en zacht). Hiermee oversteeg het programma de vraag. In de woonvisie stond daarom beschreven dat het woningbouwprogramma teruggebracht moest worden naar een aantal dat beter is afgestemd op de behoefte. Hierbij werd wel rekening gehouden met een beperkte overprogrammering om planuitval op te vangen. Er werd uitgegaan van een toekomstige harde plancapaciteit die maximaal 70 tot 80% van de berekende behoefte betrof. Hiermee mocht de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2024 maximaal 770 tot 880 woningen bedragen. Op het moment van het vaststellen van de woonvisie bedroeg de harde plancapaciteit echter zo'n 960 woningen. De gemeente maakt een voorstel om de overprogrammering in het woningbouwprogramma terug te dringen door (her)prioritering, uitstellen en schrappen van woningbouwplannen.

DOELEN OUD WOONBELEID TEN OPZICHTE VAN NIEUW WOONBELEID (2)

Als onderdeel van de nieuwe woonvisie 2021-2025 wil de gemeente meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Op deze manier wil de gemeente ervoor zorgen dat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van de inwoners. Hiervoor wil de gemeente waarborgen dat de plannen die nu in de pijplijn zitten, gerealiseerd worden. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters (10% van het programma van een nieuwbouwproject moet bestaan uit koopwoningen met een prijs beneden de prijsgrens voor betaalbare koop) en gelijkvloerse woningen voor ouderen (minimaal 40% van het programma van een nieuwbouwplan op een geschikte locatie moet bestaan uit gelijkvloerse woningen die (ook) geschikt zijn voor ouderen). Ook wil de gemeente haar programmering adaptief vormgeven. Op deze manier is het woningbouwprogramma flexibeler en dynamischer. Zo kan ruimte gegeven worden aan kansrijke projecten en sneller ingespeeld worden op de actuele vraag van inwoners.

In de woonvisie 2021-2025 wordt voor de huurmarkt de minimale eis van het aandeel sociale huurwoningen verhoogd naar 25% per project. Hiervan moet 75% een huurprijs hebben die onder de tweede aftoppingsgrens ligt. Daarnaast wordt per project een minimumaandeel van 10% middeldure huurwoningen geëist. Door nabij voorzieningen geschikte woningen voor ouderen te bouwen kan de doorstroming in het sociale huursegment op gang komen. Samen met corporaties, huurdersverenigingen, welzijnsorganisatie SAM en ouderen(organisaties) stelt de gemeente een pakket aan maatregelen op om de doorstromingen van ouderen uit eengezinswoningen naar nieuwbouw te stimuleren.

8.3 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om het gestelde doel 'beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen' te behalen.

Rollen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om het gestelde doel te bereiken.

Beleidsmaker: de gemeente legt in verordeningen, prestatieafspraken en het grondprijsbeleid uitgangspunten vast die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen in Bodegraven-Reeuwijk moeten bevorderen. Hiermee heeft de gemeente invulling gegeven aan de rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- In de herziene Huisvestingsverordening heeft de gemeente opgenomen dat de slaagkansen van alle doelgroepen niet meer dan 5% mogen afwijken van het gemiddelde. Eind 2016 wordt de huisvestingsverordening geëvalueerd.
- De gemeente maakt in de prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen afspraken over het aantal woningen in de sociale huursector én het aandeel woningen daarbinnen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.
- Omdat de mogelijkheden voor de bouw van sociale en middeldure huurwoningen te vergroten worden de grondprijzen voor huurwoningen gedifferentieerd.
- De gemeente neemt initiatief om het Convenant Voorkomen Huisuitzetting af te ronden.

Kennismakelaar: de gemeente vergaart (o.a. samen met corporaties) kennis over de kansen van jongeren en starters op de huurmarkt, maar ook over de huisvestingsvraagstukken die spelen bij specifieke doelgroepen. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de rol als kennismakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- De gemeente gaat, samen met de corporaties, de aard en omvang van de knelpunten voor deze doelgroep in kaart brengen. Ook gaan ze jaarlijks de kansen monitoren.
- De gemeente laat zich twee keer per jaar bijpraten door de makelaars over actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Bodegraven-Reeuwijk.
- De gemeente brengt de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten in beeld. Hiervoor is € 10.000 beschikbaar.
- In overleg met corporaties en makelaars verkent de gemeente de mogelijkheden voor het huisvesten van spoedzoekers in leegstaand vastgoed. Hiervoor is € 10.000 beschikbaar.

Aanjager: om de doorstroming op de koopmarkt op gang te brengen neemt de gemeente mogelijke barrières weg. Hiermee geeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk invulling aan de rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente gaat in overleg met makelaars, banken en hypotheekadviseurs na of een restschuldenlening (of een dergelijke constructie) voor het financieren van restschulden een mogelijkheid biedt.

8.4 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. De belangrijkste resultaten behandelen we hierna.

Woningwaarde Bodegraven-Reeuwijk hoger dan landelijk gemiddelde, stijging van zo'n 5% in tien jaar

Sinds 2011 is de gemiddelde woningwaarde in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gestegen met zo'n 5%. Tussen 2011 en 2016 daalde de gemiddelde woningwaarde nog als gevolg van de economische crisis. Hierna nam de gemiddelde woningwaarde weer toe, tot boven het niveau van 2011. In 2011 had de gemiddelde woning een waarde van € 312.000. Richting 2020 is dit gestegen naar € 328.000. In diezelfde periode steeg de waarde van een gemiddelde woning in Nederland met circa 14%. Van zo'n € 236.000 in 2011 naar € 270.000 in 2020. Dit betekent dat een woning in Bodegraven-Reeuwijk gemiddeld meer waard is dan andere woningen in Nederland, maar dat de absolute en relatieve prijsstijging minder groot is geweest. Wel volgde de woningwaarde in Bodegraven-Reeuwijk dezelfde ontwikkeling als die we landelijk zien (zie onderstaand figuur).

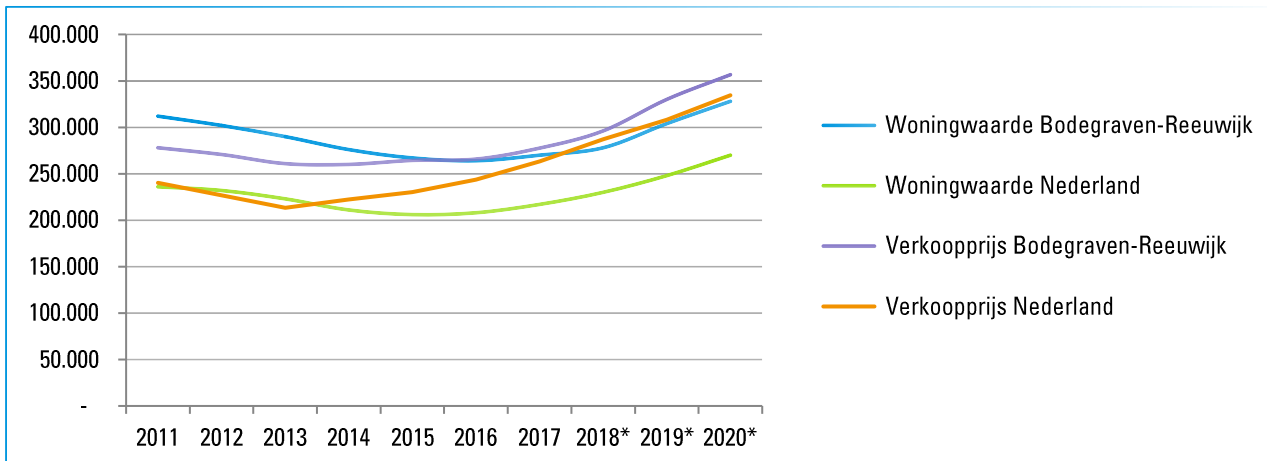
Gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Bodegraven-Reeuwijk steeg met 28% in tien jaar

Niet alleen de gemiddelde woningwaarde steeg de afgelopen jaren sterk in Bodegraven-Reeuwijk. We signaleren ook een sterke toename in de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen (zie onderstaand figuur). Sinds 2011 is de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gestegen met circa 28%. In 2011 was de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning € 278.000. Richting 2020 is deze gestegen naar circa € 356.500. In diezelfde periode steeg de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Nederland met 39%. Van zo'n € 240.000 in 2011 naar zo'n € 334.500 in 2020. Dit betekent dat de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Bodegraven-Reeuwijk gemiddeld hoger lag dan het landelijk gemiddelde, maar dat de stijging lager was.

De ontwikkeling van de verkoopprijs van koopwoningen in Bodegraven-Reeuwijk volgde de landelijke ontwikkeling. Tussen 2011 en 2015 daalde de gemiddelde verkoopprijs licht als gevolg van de economische crisis. Hierna nam de gemiddelde verkoopprijs weer toe tot ver boven het niveau van 2011.

In onderstaand figuur is duidelijk te zien dat het prijspeil van de gemiddelde verkoopprijs boven de gemiddelde woningwaarde ligt. Ook is duidelijk te zien dat de gemiddelde verkoopprijs sterker stijgt. Dit duidt erop dat de betaalbaarheid op de koopwoningvoorraad steeds verder onder druk staat, zowel in Bodegraven-Reeuwijk als in heel Nederland.

Figuur 20: Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde (totale voorraad) en verkoopprijs (koopwoningen)



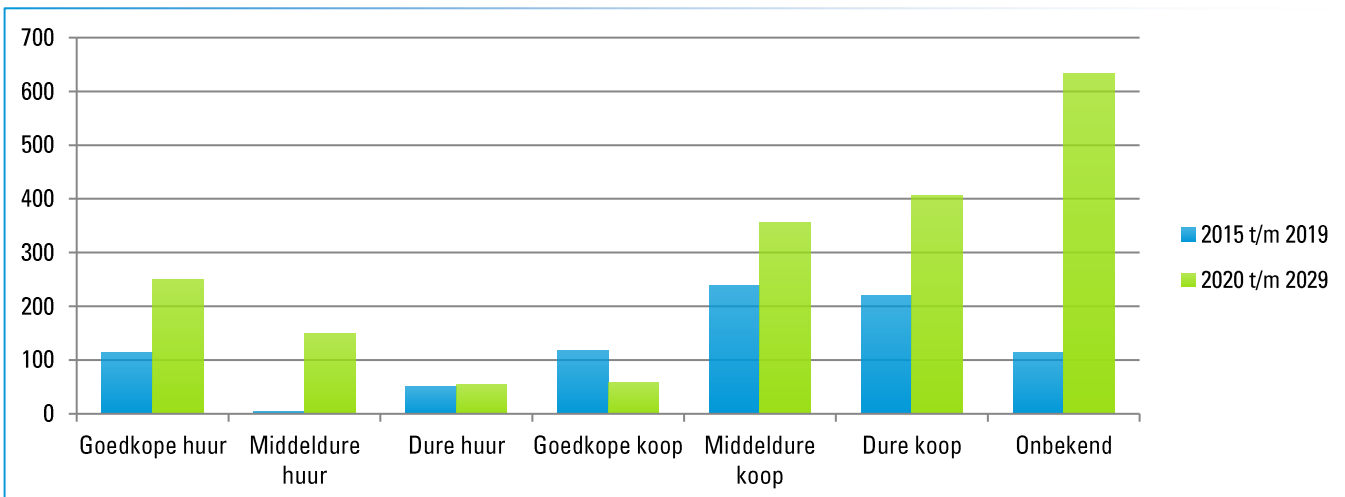
Bron: CBS (april 2021, data over 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2021).

8.4.1 Uitbreiding middeldure huurwoningen vergt ook komende jaren nog aandacht

Om de kansen voor jongeren en starters op de woningmarkt te vergroten is de doelstelling opgenomen om het aantal middeldure huurwoningen te vergroten. Hiervoor dienen tussen 2015 en 2025 zo'n 200 middeldure huurwoningen toegevoegd te worden, zo blijkt uit de woonvisie 2015-2020.

Op basis van de woningbouwmonitor concluderen we dat er circa 5 middeldure huurwoningen gerealiseerd zijn in 2015 tot en met 2019. Voor 2020 stonden er nog circa 5 middeldure huurwoningen gepland (deze zijn naar verwachting inmiddels gerealiseerd). Hiermee is de gemeente nog onvoldoende geslaagd in de doelstelling. In 2021 tot en met 2024 is de gemeente daarnaast voornemens om nog zo'n 145 middeldure huurwoningen toe te voegen. Hiermee kan de gemeente tussen 2015 en 2025 in totaal zo'n 155 middeldure huurwoningen realiseren. Dit is niet voldoende om de gestelde doelstelling te behalen.

Figuur 21: gerealiseerde (2015 t/m 2019) en geplande (2020 t/m 2029) woningen, uitgesplitst naar prijs



Bron: Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020.

WOONVISIE 2021-2025: AANGEPASTE DOELEN VOOR MIDDELDURE HUUR

“Daarnaast eisen wij een minimumaandeel middeldure huurwoningen van 10%. Via het opstellen van een doelgroepenverordening kan de eis van 10% middeldure huurwoningen worden vastgelegd in nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor woningbouwlocaties. In een dergelijke verordening kunnen ook eisen worden gesteld aan de termijn waarin deze woningen in de middeldure huursector moeten blijven.”

Dit betekent, op een verwachte huishoudenstoename van circa 1.230 (TR 2019) dat zo’n 120 woningen in dit segmenten gerealiseerd moeten worden. Uit de huidige plannen blijkt dit 12% van de plannen te zijn (waarvan het beoogde eigendom bekend is). Hiermee lijkt de doelstelling uit de actuele woonvisie behaald te kunnen worden, maar uitvoering vraagt nog wel aandacht. Immers was dit in de vorige woonvisie ook een doelstelling die (nog) beperkt tot uitvoering is gekomen.

Ondersteunen van jongeren en starters op de koopwoningmarkt met Starterslening

Naast het ondersteunen van jongeren en starters door het realiseren van middeldure huurwoningen, zijn er de afgelopen jaren zo’n 115 goedkope koopwoningen (tot € 225.000) gerealiseerd. Zowel grondgebonden woningen (51) als appartementen (66). Dit draagt niet direct bij aan het doel om starters te helpen in de huursector, maar vergroot wel hun kansen op de gehele woningmarkt.

Ook biedt de gemeente starters de mogelijkheid tot het afsluiten van een Starterslening, via het stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het doel van deze lening is het mogelijk maken van de aankoop van een eerste woning, door overbrugging van het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank. De gemeente biedt deze lening aan voor een minimaal leenbedrag van € 2.500, een maximaal leenbedrag van € 20.000 en een maximale koopsom van € 248.000.¹⁷ In totaal zijn 34 Startersleningen verstrekt tussen 2015 en 2020, zie onderstaande tabel.

Tabel 8: Verstrekte Startersleningen

Jaar	Versterkte Startersleningen
2015	8
2016	13
2017	4
2018	2
2019	4
2020	3

Bron: gemeente Bodegraven-Reeuwijk, 2021.

WOONVISIE 2021-2025: AANGEPASTE DOELEN VOOR BETAALBARE KOOP

“Om het aandeel betaalbare koopwoningen in het woningbouwprogramma te waarborgen gaan wij meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Wij stellen bij nieuwe bouwprojecten de eis dat tenminste 10% van het programma moet bestaan uit koopwoningen met koopprijs beneden de prijsgrens van betaalbare koopwoningen (nu € 225.000, voorstel richting regio is dit vast te zetten op 75% van de NHG-grens, nu € 310.000). Om dit bij de huidige bouwprijzen mogelijk te maken wijzen wij ontwikkelaars op terugkoopregelingen zoals KoopStart of KoopGarant.”

Dit betekent, op een verwachte huishoudenstoename van circa 1.230 (TR 2019) dat zo’n 120 woningen in dit segmenten gerealiseerd moeten worden. Uit de huidige plannen blijkt dit 5% van de plannen te zijn (waarvan het beoogde eigendom bekend is). Dit is dus een aandachtspunt in de uitvoering.

¹⁷ <https://www.svn.nl/starterslening>

8.4.2 Op peil met toevoegen sociale huurwoningen: helft van behoefte tot 2025 is reeds gerealiseerd

Om de sociale huurwoningvoorraad op peil te houden stelde de gemeente het doel om circa 180 extra sociale huurwoningen te realiseren tussen 2015 en 2030. Deze woningen komen bovenop de 155 sociale huurwoningen die in al het woningbouwprogramma stonden. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 zo'n 275 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden, en in totaal 335 binnen vijftien jaar (tot 2030).

Op basis van de woningbouwmonitor concluderen we dat er circa 115 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn in 2015 tot en met 2019. Voor 2020 stonden er nog circa 20 sociale huurwoningen gepland (deze zijn naar verwachting inmiddels gerealiseerd). Hiermee lijkt de gemeente halverwege de opgave. In 2021 tot en met 2023 is de gemeente daarnaast voornemens om nog 230 sociale huurappartementen toe te voegen. Hiermee kan de gemeente tussen 2015 en 2025 in totaal zo'n 365 sociale huurwoningen toevoegen en de totale doelstelling (tot 2030) behalen.

WOONVISIE 2021-2025: AANGEPASTE DOELEN VOOR SOCIALE HUUR

"Op grond van de Nota Fonds Volkshuisvesting stellen wij op dit moment bij alle woningbouwprojecten een minimumeis van 20% aan het aandeel sociale huurwoningen. Wij hogen deze eis op naar 25% voor nieuwe projecten, waarvan 75% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40, prijspeil 2020)."

Dit betekent, op een verwachte huishoudenstoename van circa 1.230 (TR 2019) dat zo'n 120 woningen in dit segmenten gerealiseerd moeten worden. Uit de huidige plannen blijkt dit 20% van de plannen te zijn (waarvan het beoogde eigendom bekend is). Dit is dus nog een aandachtspunt in de uitvoering.

Gemiddelde huurprijs corporatiewoning harder gestegen dan gemiddeld in provincie en Nederland

De gemiddelde huurprijs van een corporatiewoning in Bodegraven-Reeuwijk bedroeg in 2018 € 557 per maand. Dit is 5,2% hoger dan de gemiddelde huurprijs in 2015, deze bedroeg gemiddeld € 528 per maand. De huurprijs in 2018 ligt iets boven het landelijk gemiddelde. Ook de stijging ten opzichte van 2015 is sterker geweest dan de landelijke stijging. Wel is de huurprijs iets lager dan gemiddeld in de provincie.

Tabel 9: Gemiddelde huurprijs corporatiewoning (in gemeente, provincie en Nederland)

	Huurprijs 2015	Huurprijs 2018	Ontwikkeling 2015-2018	Ontwikkeling 2015-2018
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	€ 528	€ 557	€ 29	5,2%
Provincie Zuid-Holland	€ 535	€ 564	€ 29	5,1%
Nederland	€ 529	€ 553	€ 24	4,3%

Bron: Lokale Monitor wonen (geraadpleegd in april 2021, meest actuele data over 2015-2018). Bewerking Stec Groep (2021).

De gemiddelde huurprijsstijging tussen 2015 en 2018 varieert sterk in de verschillende prijsklassen. Met name in de twee laagste prijsklassen (tot de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens) steeg de gemiddelde huurprijs relatief sterk. Respectievelijk met 4,4 en 4,6% in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze ontwikkeling is in lijn met de ontwikkeling in Zuid-Holland en Nederland.

Opvallend is daarnaast de relatief sterke afname van de gemiddelde huurprijs van woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 950 in de gemeente (-4,8%). In het middeldure segment is de betaalbaarheid (voor wat betreft corporatiewoningen) toegenomen. In de provincie bleef de huurprijs in deze klasse stabiel en op landelijk daalde hij slechts beperkt.

Tabel 10: Huurprijsontwikkeling 2015-2018 naar huurprijsklassen (gemeente, provincie en Nederland)

	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	Provincie Zuid-Holland	Nederland
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	4,4%	4,0%	4,6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	4,6%	4,0%	4,2%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	1,7%	2,3%	2,0%
Tussen liberalisatiegrens en €950	-4,8%	0,1%	-1,0%
Boven € 950	0%	-0,4%	-0,3%

Bron: Lokale Monitor wonen (geraadpleegd in april 2021, meest actuele data over 2015-2018). Bewerking Stec Groep (2021).

8.4.3 Slaagkans sociale huur lager dan in 2015, wel meer gelijkheid tussen starters en doorstromers

Ten tijde van vaststelling van de woonvisie 2015-2020 waren de slaagkansen voor verschillende groepen woningzoekenden in de sociale huur zeer ongelijk. De slaagkans betreft het aantal verhuurde woningen aan een groep, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden uit die groep. De slaagkans voor starters lag in 2015 met 4,5% beduidend lager dan de slaagkans voor doorstromers, deze was 7,4%. De gemeente stelde zichzelf daarom als subdoel om de slaagkansen van alle woningzoekende gelijk te trekken.

In 2018 was deze slaagkans voor beide groepen 3,9%. Door het labelen van woningen voor doelgroepen is het corporaties gelukt om de slaagkansen van starters en doorstromers dichterbij elkaar te brengen. De doelstelling is hiermee bereikt. Wel is de gemiddelde slaagkans tussen 2015 en 2018 gedaald van 6,8 naar 3,9%. Dit duidt op een toegenomen druk op de sociale huursector.¹⁸

De slaagkansen zijn ook in beeld gebracht naar herkomst van woningzoekenden. In 2015 was de slaagkans voor woningzoekenden uit Bodegraven-Reeuwijk maar 15,5% een stuk hoger dan voor woningzoekenden uit de regio Midden-Holland (2,6%) en daarbuiten (2,9%). In 2018 ligt deze slaagkans dichterbij elkaar: binnen de gemeente 11%, binnen de regio 2,2% en buiten de regio 2,4%. Ook hier zijn de slaagkansen over de hele linie lager, en dichterbij elkaar gebracht.

Mutatiegraad corporatiewoningen is afgenomen, vooral laag tussen aftoppings- en liberalisatiegrens

De mutatiegraad geeft het percentage van woningen weer dat in een bepaald jaar van bewoner(s) is veranderd. Er is sprake van een mutatie indien alle bewoners de woning hebben verlaten (ongeacht of er wel/geen nieuwe bewoners zijn). De mutatiegraad is daarmee een indicator van de dynamiek – of het gebrek hieraan – in een bepaald segment. Hoe lager de mutatiegraad, hoe minder verhuizingen.

Tussen 2015 en 2018 nam de mutatiegraad van corporatiewoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk af van 7,8 tot 6,8%. Ter vergelijking: in Zuid-Holland daalde de mutatiegraad in deze periode van 8,2 tot 7,0% en in Nederland van 8,7 tot 7,8%. Dit betekent dat er in Bodegraven-Reeuwijk gemiddeld minder mutaties in de corporatievoorraad zijn dan gemiddeld in Zuid-Holland en Nederland.

Tabel 11: Gemiddelde mutatiegraad corporatiehuurwoning naar huurprijsklassen

	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk		Prov. Zuid-Holland		Nederland	
	2015	2018	2015	2018	2015	2018
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	14,4%	7,7%	8,3%	10,1%	7,8%	9,3%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	6,1%	6,3%	6,1%	5,7%	6,1%	6,4%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	7,4%	5,9%	9,1%	7,0%	10,4%	8,1%

Bron: Lokale Monitor wonen (geraadpleegd in april 2021, meest actuele data over 2015-2018). Bewerking Stec Groep (2021).

8.4.4 Aandeel corporatiewoningen in verhouding tot doelgroep huurtoeslag is gelijk gebleven

Ten tijde van de woonvisie werd aangenomen dat de doelgroep voor sociale huur harder groeit dan de voorraad sociale huurwoningen. De omvang van de sociale huurvoorraad waarborgen werd daarom een

¹⁸ Bron: Dashboard Fysieke Leefomgeving, gemeente Bodegraven-Reeuwijk (voorjaar 2019).

subdoel in de woonvisie. Inzicht in de corporatievoorraad ten opzichte van de doelgroep huurtoeslag biedt hierin inzicht. In 2015 was deze verhouding in de gemeente 1,22 (bron: Lokale Monitor Wonen). In 2018 was deze verhouding ook 1,22 (meest recente gegevens). Ter vergelijking: in de provincie daalde dit van 1,03 in 2015 naar 0,94 in 2018 en in Nederland van 1,04 naar 1,01. Dit betekent dat er in de gemeente relatief veel corporatiewoningen zijn in verhouding tot de doelgroep, en dat deze verhouding stabiel bleef.

Circa 71% van huishoudens in corporatie huurwoningen is passend gehuisvest

In 2018 was circa 71% van de huishoudens in corporatiehuurwoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk passend gehuisvest. Dit is een toename ten opzichte van het aandeel passend gehuisveste huishoudens in 2015, namelijk 69%. Hoewel het aandeel passend gehuisveste huishoudens is toegenomen, ligt dit nog wel lager dan het provinciale en landelijke gemiddelde (respectievelijk 74 en 75%).

Met name het aandeel goedkope scheefwoners in de gemeente is relatief groot. Het gaat om 17% van de huishoudens in corporatiewoningen, ten opzichte van 12% gemiddeld in Zuid-Holland en Nederland. Het aandeel goedkope scheefwoners is sinds 2015 wel afgenomen. Het aandeel dure scheefwoners is tussen 2015 en 2018 stabiel gebleven. Dit gaat om circa 12% van de huishoudens in corporatiewoningen.

Tabel 12: Scheefwonen en passend huisvesten in corporatie huurwoningen

	Goedkope scheefheid		Passend gehuisvest		Dure scheefheid	
	2015	2018	2015	2018	2015	2018
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	20%	17%	69%	71%	11%	12%
Provincie Zuid-Holland	15%	12%	72%	74%	13%	14%
Nederland	14%	12%	73%	75%	13%	13%

Bron: Lokale Monitor wonen (geraadpleegd in april 2021, meest actuele data over 2015-2018). Bewerking Stec Groep (2021).

TOELICHTING OP SCHEEFWONEN

- Van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning (tot de liberaliseringsgrens) wonen. Goedkope scheefheid leidt tot minder beschikbare goedkope woningen voor de doelgroep van sociale huurwoningen (lage inkomens).
- Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dit kan betaalbaarheidsproblemen opleveren, met in sommige gevallen huurachterstanden tot gevolg.

Circa 73% van huishoudens in particuliere huurwoningen is passend gehuisvest

In 2018 was circa 73% van de huishoudens in particuliere huurwoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk passend gehuisvest. Dit is een toename ten opzichte van het aandeel passend gehuisveste huishoudens in 2015, namelijk 67%. Het aandeel passend gehuisveste huishoudens ligt in de particuliere huurvoorraad hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde (respectievelijk 70 en 69%). Zie onderstaande tabel.

Met name het aandeel goedkope scheefwoners in de gemeente is relatief klein. Het gaat om 9% van de huishoudens in particuliere huurwoningen, ten opzichte van 15% gemiddeld in Zuid-Holland en 13% gemiddeld in Nederland. Het aandeel dure scheefwoners is sinds 2015 afgenomen van 24 naar 18%.

Tabel 13: Scheefwonen en passend huisvesten in particuliere huurwoningen

	Goedkope scheefheid		Passend gehuisvest		Dure scheefheid	
	2015	2018	2015	2018	2015	2018
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	8%	9%	67%	73%	24%	18%
Provincie Zuid-Holland	15%	15%	66%	70%	20%	15%
Nederland	15%	13%	65%	69%	20%	18%

Bron: Lokale Monitor wonen (geraadpleegd in april 2021, meest actuele data over 2015-2018). Bewerking Stec Groep (2021).

Bronnenlijst

- ABF research, Beschermd wonen GGZ Midden-Holland, 2017
- ABF research, Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, 20 april 2020
- ABF research, Prognose wonen met zorg, Intramurale woonvormen, 2017
- ABF research, Woningmarktverkenning Midden-Holland 2017-2030
- ABF research, WoOn2015 in perspectief, Gouda, Waddinxveen en Midden-Holland, 5 juli 2017
- Fakton (SpringCo), Doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen (Analyse van de bestaande voorraad), 17 januari 2018
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Actieprogramma mei 2020 – maart 2020, 26 november 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Bouwstenendocument Toekomstvisie & Dorpsvisies, 13 september 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Een woonvisie voor Bodegraven-Reeuwijk 2015-2020, 16 december 2015
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Evaluatie wijkaanpak Reeuwijk West cijfers, 9 april 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Evaluatie wijkgerichte aanpak Reeuwijk Brug West, 27 mei 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Overzicht projecten woningbouwmonitor 2016, 29 maart 2016
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Overzicht projecten woningbouwmonitor Projecten, 1 juli 2015
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Nota Parkeernormen 2016, 10 december 2016
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Overzicht verstrekte SVn-leningen per jaar, 11 februari 2021
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Vraag en aanbod intramuraal wonen en zorg, 23 maart 2018
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Visie Bodegraven Centrum, oktober 2016
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, WMO woningaanpassingen BR (wijziging 10 mei) 9 februari 2021
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025, 25 november 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Woningbouwmonitor Bodegraven-Reeuwijk, 1 juli 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Woningbouwmonitor overzicht projecten t.b.v. aanpassing woningbouwmonitor geactualiseerd, 1 juli 2020
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Woningbouwmonitor geactualiseerd, 1 juli 2020
- Moventem, Rapportage Toekomstvisie Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, kwartaal 2, 2020
- Het GroenePlatform, Eindexamen Duurzaam Reeuwijk, 10 oktober 2019
- Woningbouwvereniging 'Reeuwijk', Bod op de woonvisie, 28 juni 2016
- Provincie Zuid-Holland, Factsheet behorend bij kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019
- Provincie Zuid-Holland, Uitkomsten Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019, 11 juni 2020
- Provincie Zuid-Holland, WBR en BP 2016, 9 juni 2016
- Regio Midden-Holland, Addendum op Regionale Agenda Wonen Midden-Holland, 2018
- Regio Midden-Holland, Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2020, 25 november 2020
- Regio Midden-Holland, Leeswijzer Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2019
- Regio Midden-Holland, Samenwerkingsafspraken maatschappelijke zorg 2020-2025
- Regio Midden-Holland, Toelichting op Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland, 2020
- Regio Midden-Holland, Uitvoeringsagenda maatschappelijke zorg (PowerPoint presentatie)
- Regio Midden-Holland, Werkgroep RAW, Vergelijking woningbehoefteramingen, 2016 en 2019, 11 juni 2019
- Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2020 (Excel bestand)

TECHNISCHE REACTIE GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK

BETREFT: NOTA VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK WOONBELEID GROENE HART REKENKAMER

Paginanummer en regelnummer	Opmerking	Opmerking wel of niet overgenomen in rapport	Toelichting
p7, r 47-50	Deze conclusie is gebaseerd op grafiek 14 op 41. In die grafiek zit een fout. Zie opmerking bij die pagina. Dat heeft ook gevolgen voor deze conclusie.	Wel	Tekst verduidelijkt, zie ook de toelichting hieronder bij p41.
p20, r22	Tussen nu en <u>2021</u> ... Overduidelijke typefout. Moet zijn 2041.	Wel	Tekst aangepast.
p31, r19-20	Aanvragen voor mantelzorg met medische noodzaak: De suggestie wordt gewekt dat doordat de aanvragen via de ODMH lopen de gemeente er geen zicht en invloed op heeft. Echter aanvragen met een medische noodzaak zijn voor het overgrote deel vergunningvrij. Daardoor hebben wij er geen invloed op.	Wel	Notie toegevoegd.
p41, r8-9 en grafiek 14	In de tekst en de grafiek wordt de suggestie gewekt dat er duurzaamheidsleningen zijn verstrekt in 2014, 2015, 2016 en 2017. Echter de verordening duurzaamheidsleningen is pas door de raad goedgekeurd in september 2018.	Wel	Tekst verduidelijkt. De data die in figuur 14 is weergegeven is afkomstig van de Klimaatmonitor (bron: Energie- en duurzaamheidsleningen (SVn)). De monitor geeft het aantal (en het bedrag) van zowel de verstrekte nationale energiebespaarleningen als de provinciale en lokale duurzaamheidsleningen weer. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geldt dus dat er vóór 2018 alleen gebruik gemaakt kon worden van nationale en eventueel provinciale leningen en dat ná 2018 (dankzij de verordening duurzaamheidsleningen) hier de lokale duurzaamheidsleningen zijn bijgekomen. Dit zie je ook terug in de stijging van het aantal leningen (en het geleende bedrag) in 2019.
p59, r7-8	Het zal vast zo gezegd zijn, maar het is inhoudelijk zeer onjuist. De 'vier wekenhekjes' zijn niet afgeschaft door de regio omdat het beleidsmatig niet meer gewenst was. De 'vier wekenhekjes' zijn wettelijk verboden op grond van de Huisvestingswet 2014. De mogelijkheden die de wet nog biedt voor voorrang voor inwoners uit de eigen gemeente, zijn ingevuld via artikel 15 van de huisvestingsverordening.	Wel	Tekst aangepast.

**stec
groep**



Evaluatie woonbeleid

Groene Hart Rekenkameronderzoek

Stec Groep aan Groene Hart Rekenkamer

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Maartje Lucassen
13 juli 2021

Inhoudsopgave

2	1	Inleiding	3
3	1.1	Uw situatie.....	3
4	1.2	Uw vragen	4
5	1.3	Leeswijzer	4
6	2	Wonen in een sterk veranderende context	5
7	2.1	Gemeenten hebben te maken met grote aanpassingen in het	
8		woonbeleid sinds 2015.....	5
9	3	Algemene conclusies	9
10	3.1	Demografische prognoses zijn volatiel in deze regio en hebben	
11		een sterk sturende werking	9
12	3.2	Doelstellingen hebben betrekking op passende thema's.....	10
13	3.3	Doelstellingen vertaalden zich slechts beperkt in aanpassing van	
14		de werkwijze.....	10
15	3.4	Alle gemeenten hebben te maken met gebrek aan ambtelijke	
16		capaciteit.....	11
17	3.5	Integrale monitoringsinformatie slechts beperkt beschikbaar.....	12
18	3.6	Doelstellingen in het regionaal beleid bieden noodzakelijke focus	
19		en efficiencywinst	13
20	4	Aanbevelingen	14
21	4.1	Aanbeveling: focus op plannen die snel in productie gebracht	
22		kunnen worden	14
23	4.2	Aanbeveling : instrumenten om sneller te komen tot harde	
24		plantitels	17
25	4.3	Aanbeveling: steviger inzetten op beschikbaar instrumentarium	
26		om planvertraging aan te pakken.....	18
27	4.4	Aanbeveling: geen stapeling van ambities bij nieuwbouw.....	21
28	4.5	Aanbeveling 5: werk maken van de adaptieve programmering in	
29		regionaal verband.....	21

1 Inleiding

1.1 De situatie

De Groene Hart Rekenkamer doet onderzoek naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het gevoerde woonbeleid in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Dit rapport gaat in op de conclusies en aanbevelingen op het niveau van de vier gemeenten. Met de resultaten van dit onderzoek biedt de Rekenkamer Groene Hart aan de gemeenteraden van de vier gemeenten inzicht in de tussentijdse uitwerking van de woonvisies in de verschillende gemeenten.

De Groene Hart Rekenkamer heeft de volgende centrale doelstelling en probleemstelling geformuleerd:

DOELSTELLING

De Groene Hart Rekenkamer doet onderzoek naar doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het gevoerde beleid in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Uit een inventarisatie in de deelnemende gemeenten is gebleken dat het woonbeleid op bijzondere aandacht van de gemeenteraden kan rekenen. Niet verwonderlijk, want de Grondwet stelt al dat bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg van de overheid is.

Met als uitgangspunt de gemeentelijke woonvisie die elk van de deelnemende gemeenten heeft opgesteld wil de Groene Hart Rekenkamer de doeltreffendheid van het woonbeleid onderzoeken.

PROBLEEMSTELLING

Effectiviteit van het beleid kan langs een maatschappelijke en procesmatige meetlat worden gelegd. De maatschappelijke meetlat (1) meet of er als gevolg van het beleid voldoende woningen zullen zijn. De procesmatige meetlat (2) toont of geformuleerde doelstellingen ook behaald worden.

1. Succesvolle uitvoering van de vigerende woonvisie leidt tot kwalitatief en kwantitatief voldoende woningen. Kwalitatief kan daarbij slaan op prijsklasse (sociaal, betaalbaar, vrije sector, huur of koop), maar ook op bijvoorbeeld de doelgroep (bijvoorbeeld ouderen, jongeren, gezinnen, alleenstaanden). Kwantitatief kan daarbij zowel op de totale woningvoorraad als op de onderscheiden kwalitatieve segmenten slaan.
2. Geformuleerde doelstellingen in de woonvisie worden behaald.
 - De doelstellingen zijn SMART-geformuleerd.
 - De uitvoering van het beleid is zodanig ingericht en ter hand genomen dat de geformuleerde doelstellingen (kunnen) worden behaald.

Thema's in de evaluatie van het woonbeleid zijn de toetsing van de procesmatige effectiviteit (worden de doelstellingen zoals geformuleerd behaald?) en de maatschappelijke effectiviteit (zijn er voldoende woningen in het gewenste segment) van het woonbeleid. Belangrijk aandachtspunt hierbij is of de geformuleerde doelen uit het woonbeleid SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden) geformuleerd zijn. Zijn de doelen effectief te volgen en indien nodig bij te sturen. In het verlengde daarvan wordt onderzocht of het beleid zodanig is ingericht dat de geformuleerde doelstellingen ook daadwerkelijk kunnen worden behaald. De resultaten van het Rekenkameronderzoek geven bestuurders in de vier gemeenten handvatten om politieke afwegingen te maken op het gebied van woonbeleid.

1 1.2 De vragen

2 De Groene Hart Rekenkamer heeft het woonbeleid geëvalueerd op de match tussen de doelen van het
3 woonbeleid en harde marktgegevens en prognoses. In het verlengde daarvan stond de vraag centraal of
4 de uitvoering voldoet aan de wettelijke kaders en regelgeving (rechtmatigheid). Daarnaast stond inzicht in
5 de mate van doorwerking (doeltreffendheid) centraal, evenals de effectiviteit van de instrumenten en
6 activiteiten die de gemeenten hebben ingezet om de geformuleerde doelen te behalen (doelmatigheid).

7
8 Naast het voorliggende rapport is voor elk van de vier gemeenten een rapport uitgewerkt met daarin de
9 specifieke resultaten, conclusies en aanbevelingen. In het voorliggende rapport leest u over onze
10 aanbevelingen voor eventuele aanscherping van het woonbeleid.

11

12 1.3 Leeswijzer

13 In dit rapport leest u in hoofdstuk 2 een toelichting op het relevante beleid en speelveld van de
14 woningmarkt van de gemeenten in het Groene Hart. In hoofdstuk 3 gaan we in op de belangrijkste
15 overkoepelende conclusies en in hoofdstuk 4 staan overkoepelende aanbevelingen voor de vier
16 gemeenten.

2 Wonen in een sterk veranderende context

2.1 Gemeenten hebben te maken met grote aanpassingen in het woonbeleid sinds 2015

Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan is de rol van de gemeente sterk veranderd. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van in de gemeente actieve woningcorporaties.

Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgente en cetera.

Daarnaast moeten de woonvisies gedragen worden door relevante belanghebbenden. Dat betekent dat alle gemeenten in de totstandkoming van de woonvisie de actieve woningcorporaties en andere belanghebbenden zoals inwoners, dorpsraden, zorgpartijen, ontwikkelaars, beleggers en bouwers hebben betrokken in het proces van de totstandkoming van de woonvisie.

In de vier gemeenten worden de mogelijkheden van de Woningwet telkens goed benut. Er is veel aandacht voor de prestatieafspraken en bij de totstandkoming van de woonvisies speelt participatie van alle belanghebbenden een grote rol. De vraag is of er uit de participatie van inwoners altijd het optimale gehaald wordt. Het recente woonvisietraject van Bodegraven-Reeuwijk laat zien dat een aanpak waarbij inwoners op dorpsniveau worden uitgenodigd het meest opbrengt.

Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de middeninkomens, circa een vijfde van de huishoudens in de gemeenten. Deze huishoudens vallen vaak tussen wal en schip omdat de financiering van een koopwoning ingewikkelder is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd.

De voorraad huurwoningen in het middensegment (vrijsectorhuurwoningen met een maandhuur vanaf € 752 (prijspeil 2021) tot circa € 950 is in de betrokken vier gemeenten zeer beperkt en doelstellingen over het toevoegen van meer middenhuur woningen worden weliswaar geformuleerd, maar in de praktijk (nog) niet bereikt.

1 De Ladder voor duurzame verstedelijking

2 De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het
3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke
4 nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een
5 zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Regionale
6 afstemming over de woningbouwprogrammering binnen de provinciale kaders is hiermee een belangrijke
7 factor om te komen tot passende plannen. Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in
8 een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag
9 voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van
10 woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De
11 woonvisies en het regionale afstemmingsproces en de voorkantsamenwerking met de provincie Zuid-
12 Holland zijn hiervoor een goed instrument.

14 We zien dat er in de gemeenten meer aandacht nodig is voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking
15 omdat verschillende gemeenten tegen de grenzen aanlopen van wat ze (planologisch) aan plannen
16 kunnen toevoegen. Een deel van deze knelpunten kunnen gemeenten mogelijk oplossen wanneer de
17 provincie de nieuwe demografische raming vrijgeeft, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021.

18 De Provinciale Ruimtelijke Verordening

19 De Verordening 2019 bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van
20 hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van
21 de provinciale belangen. De provincie Zuid-Holland vereist regionale afstemming bij nieuwe stedelijke
22 ontwikkelingen.

25 De woonvisies moeten aansluiten op de Omgevingsverordening Zuid-Holland (meest recent: april 2019)
26 en doen dat ook. De Verordening is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via
27 haar ruimtelijke beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving
28 waarin het plezierig wonen, werken en recreëren is.

29 Het woonbeleid wordt afgestemd binnen de regio Midden-Holland en met de provincie Zuid-Holland. De
30 provincie vraagt van de regiogemeenten de provinciale prognose te gebruiken. Dit samenwerkingsverband
31 bestaat naast de gemeenten die samenwerken in het GHR-verband uit de gemeente Krimpenerwaard.
32 Samen met de provincie geven zij vorm aan het regionale woonbeleid. Hierbij is sprake van zogenaamde
33 'voorkantsamenwerking'. De provincie Zuid-Holland zet in op voorkantsamenwerking en is partner in de
34 regionale overleggen (ambtelijk en bestuurlijk). Daarnaast vraagt de provincie aan de gemeenten gebruik
35 te maken van de provinciaal ter beschikking gestelde prognose.

37
38 Aanvullend stelt ze eisen aan het aandeel betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De provincie
39 beschikt over doorzettingsmacht wanneer aspecten van het woonbeleid raken aan het provinciaal belang
40 en gemeenten en provincie niet uitkomen op een gedragen beleidslijn. De provinciale belangen staan
41 verwoord in de Provinciale Omgevingsverordening. Een belangrijk thema in het woonbeleid is dat
42 gemeenten samen woningmarktafspraken maken die onder andere gaan over de
43 nieuwbouwprogrammering.

44
45 De provincie let er daarbij op dat gemeenten niet worden belemmerd door (niet afgestemde) ambities van
46 de buurgemeenten die invloed hebben op de lokale ambities. Daarnaast is de provincie verantwoordelijk
47 voor de weging van ruimtelijke belangen bij de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties.

1 Op het vlak van de ontwikkeling van het Vijfde Dorp in Zuidplas stelt de provincie zorg te dragen voor
2 deze afweging. De regiogemeenten zijn hier tot op heden niet in betrokken geweest. Met name de
3 maakbaarheid van de ambitie om het Vijfde Dorp een primair bovenregionale locatie te laten zijn, verdient
4 hierin aandacht. De afspraken die de regiogemeenten op het niveau van Midden-Holland maken moeten
5 zorgen voor een gezamenlijke inzet van provincie en regiogemeenten om kwantitatief en kwalitatief de
6 gewenste woningen toe te voegen.

7 8 **Regionale samenwerking binnen Midden-Holland**

9 De gemeenten maken allen deel uit van de regio Midden-Holland. Een gezonde woon- en leefomgeving is
10 één van de kernthema's in de regionale samenwerking. Uitgangspunt is om voor (toekomstige) inwoners
11 van de regio voldoende, betaalbare en passende woningen beschikbaar te hebben. Als regio (en provincie
12 Zuid-Holland) kiest Midden-Holland ervoor de woonbehoefte zoveel mogelijk binnenstedelijk op te vangen
13 om zo de waardevolle landschappen in het Groene Hart vrij van bebouwing te houden en met nieuwe
14 ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande infrastructuur en voorzieningen.
15

16 Dit staat op mogelijk gespannen voet met de ontwikkeling van het Vijfde Dorp als nieuwe ontwikkellocatie
17 in het middengebied van Zuidplas. We signaleren mogelijke effecten op de ambities van de andere
18 gemeenten binnen het Groene Hart over hun (binnenstedelijke) ambities.

19 20 **Drie grote decentralisaties sinds 2015 op het vlak van wonen zorg en welzijn**

21 Sinds 2015 zijn er drie grote stelselwijzigingen op het vlak van wonen, zorg en welzijn vastgesteld:

- 22 • De transitie van AWBZ naar Wmo en Zorgverzekeringswet
23 De AWBZ is deels overgegaan naar de Wmo en de Zorgverzekeringswet. Gemeenten zijn sinds
24 1 januari 2015 via de Wmo verantwoordelijk voor ondersteuning en begeleiding van hun inwoners. Het
25 beschermd wonen is ook onder de verantwoordelijkheid van gemeenten komen te vallen.
- 26 • De Participatiewet
27 Het doel van de Participatiewet is om meer mensen, ook diegenen met een arbeidsbeperking, aan de
28 slag te krijgen. De wet richt zich op de doelgroepen van de Wet Sociale Werkvoorziening (WSW), de
29 Wajong en de Wet werk en bijstand (WWB). De gemeente is verantwoordelijk geworden voor mensen
30 die ondersteuning nodig hebben om te kunnen werken. De Participatiewet geeft de gemeenten een
31 aantal instrumenten om te zorgen dat mensen met een arbeidsbeperking een plek op de arbeidsmarkt
32 kunnen vinden. De belangrijkste zijn loonkostensubsidie en beschermd werk.
- 33 • Transitie van de jeugdzorg
34 Gemeenten hebben een jeugdhulpplicht: kinderen tot achttien jaar ontvangen de hulp die nodig is.
35 Kinderen die op grond van ernstige beperkingen hun verdere leven 24-uurs zorg of permanent toezicht
36 nodig hebben, houden aanspraak op de Wet langdurige zorg.
37

38 In 2016 is het Regionaal kader Maatschappelijke zorg 2017-2020 vastgesteld. De ambitie was: 'Kwetsbare
39 inwoners in de regio Midden-Holland wonen passend en zo zelfstandig mogelijk, hebben passende onder-
40 steuning en participeren naar vermogen'. Dit met als uitgangspunt: zo lokaal als mogelijk en regionaal
41 waar nodig. Momenteel heeft de gemeente Gouda nog een centrumgemeentepositie. Het is echter de
42 bedoeling dat er een doorcentralisatie gaat plaatsvinden van taken en bijbehorend budget voor de
43 maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Anticiperend op deze herverdeling van middelen is in
44 mei 2017 het 'Regionaal Overgangsplan Maatschappelijke Zorg' vastgesteld. Afgesproken is om de hier
45 uitgesproken ambitie te vertalen naar lokale meerjarenplannen die regionaal zijn afgestemd.

46 47 **Huisvestingsverordening inzetten**

48 De Huisvestingswet (2014) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels
49 vast te leggen over de toewijzing van (goedkope) huurwoningen. Daarnaast kunnen wijzigingen in de
50 woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld.

1 Gemeenten gebruiken de huisvestingsverordening om met de woningcorporaties afspraken te maken over
2 toevoeging van woningen voor doelgroepen waar een tekort voor is. De huisvestingsverordening kan
3 worden gebruikt als door een groeiend beroep op woningen voor woonurgente aantoonbare schaarste
4 ontstaat die niet kan worden opgevangen binnen de prestatieafspraken. Dit is een belangrijk en krachtig
5 instrument waarin de gemeenten samen optrekken.
6

7 In Midden-Holland wordt nauw samengewerkt op het vlak van de Huisvestingsverordening. Dit is een
8 mooi voorbeeld van een succesvolle regionale samenwerking, waarin gemeenten een efficiëntieslag
9 maken door gezamenlijke beleidsvoorbereiding die vervolgens in elk van de gemeenten lokaal kan
10 worden vastgesteld.

11 **Klimaatakkoord als basis voor duurzaamheidsbeleid**

12 Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- 13 • Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen
14 veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de
15 CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- 16 • Landelijk is bepaald dat de energietransitie in belangrijke mate op regionale schaal moet worden
17 opgepakt via een Regionale Energie Strategie (RES). In de RES worden daarmee veel nationale
18 afspraken uit het Klimaatakkoord (28 juni 2019) in de praktijk gebracht. Daartoe zijn 30 RES-regio's
19 aangewezen. De regio Midden-Holland is er daar een van.
20
21

22 In 2016 is de regio Midden-Holland gestart met het uitvoeren van de RES. De regio was een van de zeven
23 pilots van Nederland. De pilot resulteerde in maart 2016 in de ondertekening van het 'Convenant
24 Regionale Energiestrategie Midden-Holland 2018-2025'. In dit convenant is het doel vastgelegd om te
25 komen tot een energie- en klimaatneutrale regio in 2050.

26
27 Eind 2019 is de huidige RES-organisatie Midden-Holland opgericht. Er is een concept-RES opgesteld die
28 een eerste duiding van de opgaven en denkrichtingen bevat over hoe deze door de regio kunnen worden
29 ingevuld. In de periode oktober 2020 – juli 2021 worden de opgaven en denkrichtingen uitgewerkt in
30 concrete ruimtelijk-energetische plannen, de RES 1.0.

31 **Transitievisie Warmte**

32 In het Klimaatakkoord staat dat elke gemeente uiterlijk eind 2021 een 'Transitievisie Warmte' moet hebben
33 opgesteld samen met belanghebbenden. In deze visie moet worden aangegeven hoe de wijken in de
34 gemeente overgaan van aardgas naar duurzame energiebronnen.
35
36

37 Met name Waddinxveen heeft recent deze transitievisie opgesteld en behoort op dit vlak tot de voorhoede
38 van Nederlandse gemeenten.

39 **Aansluiten op de filosofie van de Omgevingswet om ruimte aan initiatieven te geven**

40 Naar verwachting komt er op 1 januari 2022 een integrale Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving.
41 Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer
42 samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter
43 beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd. De
44 doelstellingen van de Omgevingswet zijn zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven
45 en maatwerk mogelijk maken. Daarnaast is participatie een belangrijk thema.
46

3 Algemene conclusies

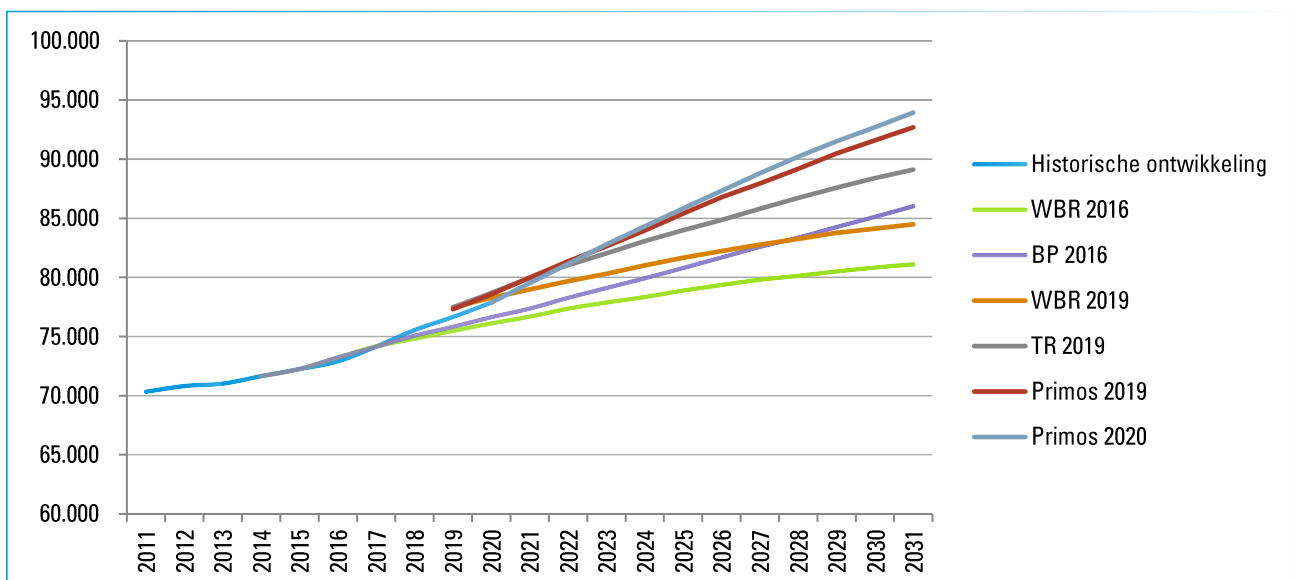
3.1 Demografische prognoses zijn volatiel in deze regio en hebben een sterk sturende werking

De gemeenten hebben hun kwantitatieve doelstellingen (vaak meer dan) behaald. Kwalitatief is met name in het sociale en betaalbare segment onvoldoende toegevoegd in vergelijking tot de doelstellingen in de woonvisies (deels zit dit wel in de plannen opgenomen die nog uitgevoerd moeten worden, deels ook nog niet).

Ondanks het bereiken van de kwantitatieve doelstellingen zijn er tekorten aan woningen in de gemeenten waar in onvoldoende mate kan worden voorzien. De regiogemeenten zijn verplicht de woningbouw-programmering te baseren op de provinciale prognose. Dit is op dit moment de TR2019. Er is echter een TR 2021 in de maak die naar verwachting in het tweede kwartaal ter beschikking wordt gesteld aan de gemeenten.

Wanneer we de vigerende prognose vergelijken met de voorgaande prognoses valt op dat de jaarlijkse verschillen groot zijn. Dit betekent dat regiogemeenten te maken hebben met een grote mate van onzekerheid in de haalbaarheid van toekomstige plannen. Op grond van de prognose was het binnen enkele jaren nodig om plannen naar beneden bij te stellen en grootschalige gebiedsontwikkelingen te faseren of zelfs te schrappen en grondexploitaties af te boeken (tot en met circa 2014-2015). Vanaf 2016 en de daarop volgende jaren nam de huishoudensprognose jaarlijks flink toe. De provincie startte daarop een programma om te komen tot versnelling van de woningbouw en maakte afspraken met de gemeenten om te komen tot vergroting van bestaande woningbouwplannen en snelle uitvoering van bestaande harde plancapaciteit.

Figuur 1: prognoses gemeenten Zuidplas, Gouda, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk cumulatief



Bron: CBS (2021), Provincie Zuid-Holland (2016 & 2019), Abf (2019 & 2020).

1 Overleg rondom de vertaling van de prognoses in de programmering vergt in alle gemeenten veel tijd en
2 aandacht, zowel ambtelijk als bestuurlijk, als ook in de vertaling in planvorming en grondexploitaties en in
3 de kwantitatieve en kwalitatieve programmering zoals die in de woonvisie staat opgenomen. Ten tijde van
4 de laagconjunctuur en de wens om de planvoorraad te verminderen hebben gemeenten ambtelijke
5 capaciteit afgeschaald. Hierdoor geldt dat in elk van de vier gemeenten veel marktkennis en expertise
6 verloren is gegaan. Zeker in de aantrekkelijke markt sinds 2016 en 2017 en verder misten veel gemeenten
7 het ambtelijk geheugen en de kennis en expertise over projecten.

8
9 Bijzonder aandachtspunt is de regionale afstemming over de toekomstige woningbouwplannen. Binnen de
10 regio hebben meerdere gemeenten de ambitie om naast de lokale behoefte ook te voorzien in een
11 regionale en bovenregionale (Zuid-Hollandse) woningbehoefte. Zo zijn er in gemeente Zuidplas al langjarig
12 plannen voor de ontwikkeling van een Vijfde Dorp, terwijl in de andere gemeenten zoals Gouda en
13 Waddinxveen graag meer woningen zouden willen toevoegen dan alleen de lokale woningbehoefte. Het
14 proces hoe de keuzes gemaakt worden over wat de meest geschikte plek is of plekken zijn voor de opvang
15 van (bovenregionale) behoefte is niet transparant voor betrokken regiogemeenten. Het heeft echter indirect
16 wel invloed op de toekomstige ontwikkelmogelijkheden in de gemeenten.

17 18 **3.2 Doelstellingen hebben betrekking op passende thema's**

19 De onderwerpen zoals deze in de woonvisies van alle vier gemeenten zijn opgenomen zijn passend, gezien
20 de opgaven in de gemeenten. Uit de woonvisies blijkt echter niet altijd welke lading de gemeenten aan
21 deze doelstellingen en uitgangspunten geeft. Wat wil men werkelijk bereiken?

22
23 Daarnaast bereiden de woonvisies zich in meerdere of mindere mate voor op de sturingsfilosofie van de
24 Omgevingswet. Dit blijkt met name uit twee sporen:

- 25 • De totstandkoming van de woonvisie waarin participatie van inwoners en andere stakeholders steeds
26 meer een rol heeft. Voor professionele belanghebbenden is daarmee de participatie in alle vier
27 gemeenten voldoende getackeld. Waar het gaat om de participatie van inwoners in de totstandkoming
28 van de woonvisie geldt dat alle gemeenten hun inwoners mogelijkheden geven om input te leveren en
29 te reageren op de concept-woonvisie en mogelijkheden om een zienswijze te geven op de ontwerp-
30 woonvisie. De mate waarin inwoners gebruik maken van de geboden mogelijkheden verschilt. Over
31 het algemeen zijn het slechts selecte gezelschappen die aan de voorkant meedenken. De vraag die
32 gesteld kan worden is: wanneer is de participatie rondom de woonvisie echt voldoende? Wanneer
33 inwoners op kernniveau worden betrokken (zoals in de nieuwe nog niet vastgestelde woonvisie van
34 Bodegraven-Reeuwijk het geval is) voelen inwoners zich in ieder geval meer betrokken en is de
35 opkomst hoger dan wanneer het in één of twee gemeentelijke rondes gebeurt.
- 36 • Wonen in samenhang zien met de andere beleidsvelden om zo te komen tot integraal beleid. We zien
37 in de woonvisies van de vier gemeenten met name samenhang tussen wonen en wonen, zorg en
38 welzijn. Daarnaast krijgt de verduurzaming en energietransitie en leefbaarheid/vitaliteit van kernen in
39 de woonvisies in algemene zin aandacht. Andere samenhangen zijn niet expliciet gemaakt. Hiermee is
40 het ook moeilijk te beoordelen in welke mate er sprake is van een integraal beleid waarin de
41 aansluiting van wonen met onderwerpen als economie wordt gezocht. De gemeenten lijken zich
42 hiervan allemaal bewust te zijn en hierop in te zetten, maar de mate waarop dit handen en voeten krijgt
43 of gaat krijgen is niet altijd duidelijk. Dit is een worsteling waar vrijwel alle gemeenten in Nederland
44 mee te maken hebben in deze vooravond van de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting
45 op 1 januari 2022).

46 47 **3.3 Doelstellingen vertaalden zich slechts beperkt in aanpassing van de werkwijze**

48 **Meer gebiedsgericht werken vraagt om meer samenwerking tussen traditionele beleidsvelden**

49 De beleidskaders vragen om een werkwijze van gemeenten die maakt dat er meer gebiedsgericht gewerkt
50 gaat worden. In sommige gemeenten zoals Bodegraven-Reeuwijk heeft dit zich vertaald naar ambtenaren
51 die in rollen werken en niet in functies vanuit de sector waar men in werkt. In de andere gemeenten wordt

1 meer met functies en sectorale indelingen van teams gewerkt. Dit maakt dat binnen de gemeente de focus
2 op realisatie van de doelstellingen over het algemeen ook sectoraal gebeurt.

3
4 Gebiedsgericht werken is in alle gemeenten een ontwikkelpunt en is vaak opgenomen als organisatorische
5 ontwikkellijn. Het gebiedsgericht werken is in elk van de gemeenten een cultuuromslag die verder gaat dan
6 een verandering van de benaming van de ambtenaar. Om de werkwijze goed te laten landen vraagt het
7 veel samenwerking tussen de beleidssectoren die samenhangen met wonen: zoals sociaal domein
8 ruimtelijke ordening, grond- en gebiedsontwikkeling, economie en wonen. Dit is in verschillende
9 gemeenten meer of minder concreet uitgewerkt en moet nog overal meer worden geconcretiseerd.

11 **Gemeenten werken in een mix van faciliterend en actief woonbeleid**

12 Elk van de vier gemeenten kiest voor een mengvorm van actief en faciliterend woonbeleid.
13 Uitgangspunt is dat de gemeente niet altijd de regierol hoeft te hebben (actief woonbeleid), maar dat soms
14 ook de rol van aanjager of stimulator nodig is om processen in gang te zetten (faciliterend woonbeleid).

15
16 De gemeenten vullen de afweging van hoe actief of hoe faciliterend men is elk op hun eigen manier in.
17 Belanghebbenden zoals woningcorporaties signaleren wel dat de daadwerkelijke inzet bij het uitvoeren van
18 de speerpunten uit de woonvisie regelmatig wordt gemist. Dit speelt vooral op het vlak van het realiseren
19 van de ambities voor sociale huur en middenhuur die in de praktijk moeizaam tot stand komen, ook in de
20 gebiedsontwikkelingen waar de gemeente de grondexploitatie voert.

21
22 Op thema's waar de gemeente een faciliterende rol heeft zien we mogelijkheden dat gemeenten meer
23 initiatieven gaan aanjagen om dit mede met woningmarktpartners vorm te geven. Naast de gemeente
24 moeten ook inwoners en de raad mogelijk nog wat wennen aan deze rolinvulling. Er worden echter goede
25 stappen gezet op dit vlak. In Bodegraven-Reeuwijk worden al eerste resultaten geboekt. De aandacht voor
26 particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap is echter in de huidige
27 hoogconjunctuur ook wat afgenomen, omdat deze vormen van gebiedsontwikkeling door de gemeente als
28 bewerkelijk wordt ervaren. Dit hoeft in de praktijk overigens niet zo te zijn, onder de voorwaarde dat de
29 gemeenten werken met een duidelijk protocol voor (c)po dat uitgaat van het principe van 'up or out', zo
30 bleek uit eerder onderzoek van ons bureau in opdracht van het ministerie van BZK.

32 **3.4 Alle gemeenten hebben te maken met gebrek aan ambtelijke capaciteit**

33 De vraag of beleidsdoelstellingen effectief en efficiënt zijn gerealiseerd hangt mede samen met het gebrek
34 aan ambtelijke capaciteit binnen de vier gemeenten. Het woonbeleid ligt in Bodegraven-Reeuwijk,
35 Zuidplas en Waddinxveen vaak bij slechts één beleidsambtenaar. Wanneer iemand van baan wisselt is het
36 netwerk en het geheugen weg. Dit maakt gemeenten kwetsbaar.

37
38 Uit de gesprekken komt naar voren dat met veel aandacht gewerkt wordt aan de beleidsdoelstellingen,
39 maar dat dit niet altijd lukt in de mate waarin de ambtelijke medewerkers dit zouden willen. De gemeenten
40 zijn over het brede veld van het woonbeleid op de goede weg maar nog niet alle ingezette acties leiden al
41 tot een zichtbaar maatschappelijk effect.

42
43 De woonvisies in de vier gemeenten hebben allemaal een flexibele insteek (en hebben een meer flexibele
44 insteek gekregen sinds de voorlaatste woonvisie). Dit heeft als voordeel dat het woonbeleid in beginsel
45 aansluit bij de wens om goed te kunnen blijven inspelen op actuele ontwikkelingen. Het risico van zo'n
46 flexibele insteek is dat op punten onvoldoende diepgang wordt bereikt.

47
48 Juist naar de toekomst toe wordt er veel op het vlak van wonen in elk van de gemeenten gevraagd. De
49 kern ligt daarbij op het tempo van de planuitvoering (realisatie van nieuwbouw) en de beschikbaarheid van
50 betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Echter alle gemeenten signaleren dat de dagelijkse
51 werkzaamheden al zo'n groot deel van de tijd in beslag nemen, dat er nagenoeg geen tijd is voor
52 strategische keuzes en verdiepingen. Er zijn echter wel belangrijke thema's waar de komende jaren
53 scherper zal moeten worden gekozen en waar tijd voor moet worden vrijgemaakt.

1 Gemeenten worstelen met gebrek aan eigen expertise op gebiedsontwikkeling

2 De gemeenten hebben er mee te maken dat ze in de vorige crisis 2009-2014 minder plannen gerealiseerd
3 kregen en dat de gronduitgifte stagneerde. Er moest bezuinigd worden: plannen werden afgeboekt, het
4 aantal projectleiders verminderde en kennis en expertise op het vlak van bijvoorbeeld planeconomie en
5 plantoetsen is teruggeschroefd tot het minimum. Bij het aantrekken van de woningmarkt bleken
6 gemeenten niet altijd snel genoeg te kunnen opschakelen om de benodigde kennis en expertise in eigen
7 huis (terug) te halen. Alle gemeenten werken met inhuur van expertise in de gebiedsontwikkeling. Dit is
8 een goede oplossing voor de korte termijn maar heeft wel als nadeel dat het geheugen van projecten weg
9 is als de ingehuurde persoon vertrokken is. Dit heeft consequenties voor de effectiviteit van de
10 samenwerking met woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars.

11
12 Bijkomend probleem is dat ook in de bouw, bij ontwikkelaars en bij corporaties
13 gebiedsontwikkelingskennis en capaciteit is verdwenen.

14 Aandacht voor de prestatieafspraken met corporaties speelt een grote rol in het woonbeleid

15 De gemeenten besteden allemaal veel aandacht aan het jaarlijkse proces van prestatieafspraken maken. Bij
16 allemaal zijn conform de uitgangspunten van de Woningwet de huurdersbelangenverenigingen hierin
17 betrokken. De prestatieafspraken gaan over ondermeer:

- 18 • de omvang van de nieuwbouw
- 19 • een mogelijke rol in de middenhuur
- 20 • verduurzaming van woningen
- 21 • huurprijsbeleid
- 22 • samenwerking op het gebied van leefbaarheid en het onderhoud van wijken.

23
24 De indruk van respondenten in alle vier gemeenten is dat de gemaakte prestatieafspraken goed aansluiten
25 op de woonvisie. Jaarlijks worden de afspraken bijgesteld. Hierdoor lukt het de partijen steeds beter om de
26 prestatieafspraken concreet te maken. Hiermee volgen de gemeenten de insteek van het Rijk in de
27 Woningwet.

28
29
30 Uit de gevoerde gesprekken met zowel de corporaties als de gemeenten blijkt dat alle partijen veel waarde
31 hechten aan het maken van prestatieafspraken. In sommige gevallen blijven de prestatieafspraken met
32 corporaties achter bij de wensen. Dit heeft te maken met de beperkte investeringsruimte waar corporaties
33 mee te maken hebben. Dit speelt het meest markant in de gemeente Zuidplas, die te maken heeft met
34 substantieel bezit van Vestia, die als corporatie niet meer beschikt over investeringsmiddelen.

35 Onderhandelingen over investeringen in onderhoud en onderhandelingen om te komen tot een oplossing
36 die recht doet aan de belangen van de gemeente en van de huurders heeft de afgelopen jaren in gemeente
37 Zuidplas veel tijd gekost. Een oplossing lijkt in zicht. Ondertussen vraagt dit van de gemeente veel
38 ambtelijke capaciteit die niet in ander woonbeleid gestopt kan worden.

39 3.5 Integrale monitoringsinformatie slechts beperkt beschikbaar

40
41 De gemeenteraden in de vier gemeenten worden geïnformeerd over de voortgang van het woonbeleid in
42 de reguliere planning en control cyclus. In de jaarstukken legt het college aan de gemeenteraad
43 verantwoording af over het gevoerde beleid in datzelfde jaar. Daarbij is belangrijk dat de gemeenten
44 beschikken over een goede monitor op basis waarvan voortgang in beeld gebracht kan worden. Dit vergt in
45 elk van de gemeenten nog nadere aandacht. Bodegraven-Reeuwijk heeft de laatste jaren belangrijke
46 stappen gemaakt en ook de andere gemeenten geven dit meer prioriteit.

47
48 Er is in gemeenten in beperkte mate integrale monitoringsinformatie beschikbaar zodat de raad de
49 voortgang in de uitvoering van de beleidsdoelen in de woonvisie kan meten. Daarnaast valt op dat de
50 doelstellingen in de woonvisie zich maar voor een deel hebben vertaald in meetbare aspecten. De
51 prestatieafspraken is in elk van de vier gemeenten de plek waar de afspraken in de woonvisie het meest
52 SMART worden uitgewerkt.

1 Externe woningmarktpartners zoals woningcorporaties merken in de gespreksronde op dat er goed wordt
2 samengewerkt met de gemeente, maar dat de speerpunten niet zo helder naar voren komen. Desondanks
3 vinden de gesprekspartners over het algemeen dat zij met de gemeenten goed kunnen samenwerken.
4

5 **3.6 Doelstellingen in het regionaal beleid bieden noodzakelijke focus en efficiencywinst**

6 **Regionaal samenwerken is een goede manier om met weinig menskracht veel te doen**

7 Gemeenten halen efficiencywinst door regionaal samen te werken op de belangrijkste thema's in de
8 woningmarkt. Op schaal van Midden-Holland werken de vier gemeenten (met gemeente Krimpenerwaard)
9 samen in de Regionale Agenda Wonen (RAW). De keuzes die ze binnen de RAW maken zitten in:

- 10 • Tempoversnelling in de productie.
- 11 • Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen (voorkomen van verdringing).
- 12 • Onderscheidende woonmilieus bieden.

13
14 In de RAW wordt een nieuwe planningssystematiek geïntroduceerd die met name op het vlak van de
15 nieuwbouw moet leiden tot een grotere doelbereiking.

- 16 • In beeld welke plannen voor de korte termijn voorzien in de kwalitatieve behoefte.
- 17 • Bijstellen waar sprake is van kwalitatieve afwijkingen.
- 18 • Waar nog woningen kunnen worden toegevoegd.

19 Gestreefd wordt naar een regionale programmering die jaarlijks geactualiseerd kan worden en die het
20 lerend vermogen van de regio vergroot.

21 22 **Regionaal overzicht van plannen en afspraken hierover zijn nodig om zachte plannen hard te maken**

23 De RAW heeft als onderliggend doel 'een planningsoverzicht met realiteitswaarde en daadwerkelijke
24 kwalitatieve sturingsmogelijkheden op planniveau' te bieden (RAW, 2020). Deze adaptieve aanpak heeft in
25 de eerste plaats een korte termijnperspectief. Daarnaast voorziet de regio in een globalere aanpak voor de
26 lange termijn. Voorkomen moet worden dat 'moeilijk te realiseren plannen de pijlpijn verstopt houden,
27 waarmee het woningbouwprogramma ook een stevige basis biedt voor onderbouwingen ten behoeve
28 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Deze aanpak is buitengewoon belangrijk.

29
30 Dit vraagt van gemeenten een werkwijze waarin men lokaal en regionaal afspraken maakt over de
31 kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het woningbouwprogramma, samen met de provincie.
32 In het RAW staat daarover in opgave 10:

- 33 • 'Gemeenten maken op regionaal niveau afspraken over kwalitatieve verbetering van het
34 woningbouwprogramma en met de provincie over flexibilisering in de woningbouwprogrammering;
- 35 • Gemeenten stellen een procedure op voor onderling afstemmen van programma's'.

36 37 **Black box rondom proces van het Vijfde Dorp in Zuidplas**

38 Belangrijk is dat duidelijk wordt wat de verschillende plannen zijn en welke doorgang vinden. Dit is nu
39 binnen de regio een black box, met name gerelateerd aan keuzes rondom het Vijfde Dorp. (Zelfs binnen
40 gemeente Zuidplas zelf was tot zeer recent onduidelijk wat de status van plannen is en bijvoorbeeld
41 hoeveel woningen er in het Vijfde Dorp van Zuidplas worden toegevoegd). Ook de planologische status
42 van het Vijfde Dorp is een mogelijk aandachtspunt. De gemeente geeft aan dat sprake is van een
43 bestemmingsplan met uitwerkingsplichten. Op Ruimtelijke Plannen.nl blijkt vooral nog een lappendeken
44 van agrarische bestemmingen. Daarnaast heeft de provincie in de overeenkomst met de gemeente en
45 belanghebbenden aan gegeven zorg te dragen voor passende ruimtelijke onderbouwingen van ondermeer
46 de Ladder. Op dit moment is het Vijfde Dorp een grootschalige uitleglocatie en is het aantonen van nut en
47 noodzaak van deze ontwikkeling een procesvereiste.

4 Aanbevelingen

4.1 Focus op plannen die snel in productie gebracht kunnen worden

Werken met een afwegingskader om prioriteit te geven aan de meest aantrekkelijke projecten.

Een belangrijk probleem in elk van de vier gemeenten is de ambtelijke drukte en het tekort aan ambtelijke capaciteit om de bouwproductie op peil te houden en zelfs te versnellen. Een belangrijke oorzaak die in elk van de vier gemeenten speelt is dat het veel aandacht vergt om alle projecten naast de beleidsmatige thema's én de strategische dossiers in de lucht te houden. De veelheid aan projecten naast de overige thema's gaat af van de doeltreffendheid om projecten in uitvoering te brengen.

Overweeg als gemeenten meer focus te brengen in de projecten waar men actief aan werkt en projectleiderscapaciteit specifiek te gebruiken voor projecten die hoge prioriteit hebben. Gemeenten kunnen werken met een afwegingskader om tot een goed afgewogen prioritering van plannen te komen. Het kader geeft sturing aan het invullen van de woningbouwopgave in het verlengde van de woonvisie en andere beleidskaders van de gemeenten, zoals bijvoorbeeld de Omgevingsvisie. Het afwegingskader moet voor alle initiatiefnemers duidelijk en helder en realistisch zijn.

Overweeg ook andere plannen in de koelkast te zetten om zo te voorkomen dat de belangrijkste en kansrijkste plannen onvoldoende aandacht krijgen en daardoor niet snel genoeg benut kunnen worden.

CRITERIA VOOR AFWEGING ZIJN GEEN BLAUWDRIJK

De uitgangspunten (criteria) als mogelijke onderdelen van een afwegingskader voor projecten zijn nadrukkelijk niet bedoeld als blauwdruk. Wel geven ze input voor gesprek en kunnen ze helpen om plannen te verbeteren en het onderscheidend vermogen van verschillende gebiedstypen te versterken. Ook vormt het belangrijke input voor eventuele Ladderonderbouwning van individuele plannen¹.

criterium 1: kwantitatieve woningbehoefte

In dit criterium wordt gekeken naar de toekomstige woningbehoefte in aantallen, rekening houdend met een zekere bandbreedte. Door de harde planvoorraad in mindering te brengen op deze woningbehoefte wordt in iedere gemeente de additionele kwantitatieve behoefte inzichtelijk. Daarnaast is het gebruikelijk om te werken met een programmering van circa 130% (hard en zacht) om zo te voorkomen dat de pijplijn aan plannen leeg raakt wanneer plannen mogelijk in vertraging geraken.

Uit recent onderzoek van onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep - in opdracht van het ministerie van BZK - blijkt dat 55% van de gemeenten te maken heeft met vertraging in de uitvoering van harde plannen. Voor zachte plannen is de doorlooptijd tot planrealisatie gemiddeld zo'n tien jaar.

¹ De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

BELADDEREN VAN NIEUWE PLANNEN VRAAGT AANDACHT

We signaleren in alle vier gemeenten het aandachtspunt dat de omvang van het aantal plannen afwijkt van de provinciale prognose waardoor het aantonen van nut en noodzaak van nieuwe zachte plannen lastig kan zijn. Mogelijk zal de provinciale prognose (die in het tweede kwartaal van 2021 zal worden vrijgegeven) flink hoger zijn dan de vigerende TR2019 prognose. Wanneer de gemeente daaraan voorafgaand overweegt gronden aan te kopen voor toekomstige woningbouwlocaties is er een risico dat de nieuwe gronden niet herbestemd kunnen worden tot woningbouwlocaties, aansluitend bij de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit punt speelt binnen de individuele gemeenten maar ook op regionaal niveau. Binnen de huidige bandbreedtes van de regionale programmering moeten er regionaal keuzes gemaakt worden in de prioriteitstelling van nieuwe woningbouwlocaties. Dit heeft consequenties voor wat grotere regionale woningbouwplannen die (in ieder geval deels en soms zelfs grotendeels) inzetten op de (boven)regionale markt. Deze plannen vissen mogelijk in de zelfde vijver. Denk aan de uitvoering en omvang van de plannen voor het Vijfde Dorp (Zuidplas), uitbreidingsplannen gericht op de Zuidvleugel in Waddinxveen, uitbreidingsplannen gericht op de U16 (Bodegraven-Reeuwijk) en draagvlak onder de transformatieplannen in de gemeente Gouda, zoals het stationsgebied.

Vervolgens kunnen plannen worden afgewogen op een aantal kwalitatieve uitgangspunten. Zie de volgende criteria.

criterium 2: kwalitatieve woningbehoefte naar woningtype

Het op slot zitten van de woningmarkt in de U16 en de regio Rotterdam heeft invloed op de woningmarkt in alle vier gemeenten. Vanuit Rotterdam en de Zuidvleugel is er een aangroeiende instroom op bijvoorbeeld Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Vanuit Utrecht is er een aangroeiende instroom op Bodegraven-Reeuwijk. Dit vergroot op korte termijn de druk op de woningmarkt in elk van de vier gemeenten. Niet alleen de koopstarter heeft het moeilijk door de stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, ook doorstromers zien steeds minder mogelijkheden. Dit geldt in meer of mindere mate voor alle segmenten in de woningmarkt.

Meer inzetten op betaalbare en levensloopgeschikte woningen

Bij de huidige marktdruk zal gewaakt moeten worden voor de betaalbaarheid van woningen binnen de vier gemeenten. Het stimuleren van doorstroming door het aanbieden van voldoende geschikte en betaalbare woningen is daarbij essentieel. Niet alleen om zowel starters als doorstromers te kunnen blijven huisvesten, maar ook om de aanpak van scheefwonen mogelijk te kunnen maken.

Het gaat daarbij uitdrukkelijk om:

- Meer te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen die blijvend beschikbaar gehouden worden voor de inwoners uit de betreffende gemeente en de regio. Dit is op dit moment in alle vier de gemeenten een knelpunt.
- Meer te voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen in alle prijssegmenten om de doorstroming in de bestaande woningvoorraad zo veel mogelijk te bevorderen. Ook dit is in alle vier de gemeenten een knelpunt.

BORGEN VAN BETAALBAARHEID

We raden gemeenten aan om zich zoveel mogelijk te richten op het toevoegen van goedkope en middeldure huurwoningen, aangevuld met maatschappelijk gebonden eigendom. Dit heeft op termijn meer effect in het goedkope en middensegment dan het toevoegen van koopwoningen in dezelfde prijssegmenten. Wanneer goedkope koopwoningen toegevoegd worden zullen deze woningen extra snel in waarde stijgen en vooral aantrekkelijk zijn voor de eerste koper.

Een goed alternatief is dat gemeenten in het goedkope en middeldure koopsegment verkoopbeperkingen opleggen (wanneer de gemeente de verkopende partij is) of goedkope koopwoningen in de vorm van maatschappelijk gebonden eigendom aan te bieden. Denk aan een (gemeentelijke) koopgarantconstructie op basis van erfpacht, of het Zaanse model (de BKZ), op basis van erfpacht en een inkomensafhankelijk deel van de maandlasten in de vorm van een vordering). Dit zijn nagenoeg risicoloze investeringen die echt bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep. Het legt echter wel beslag op gemeentelijke middelen.

Meer aandacht voor kleine huishoudens

Daarnaast is er meer aandacht voor kleinere huishoudens nodig. De toename van huishoudens in de vier Groene Hart-gemeenten is voor meer dan 80% verklaarbaar door de toename aan eenpersoonshuishoudens. Elk van de vier gemeenten heeft te maken met huishoudensverdunding. Kleinere huishoudens betekent grosso modo dat er kleinere woningen (met een betere betaalbaarheid) nodig zijn.

We signaleren op dit vlak ook een strategische keuze in de programmering. Als gezinswoningen worden toegevoegd zal dit eerder een bovenregionale instroom bevorderen terwijl bij de toevoeging aan betaalbare huurwoningen meer de lokale markten worden bediend. In de toekomstige programmering van de Rotterdamse regio worden nagenoeg geen eengezinswoningen toegevoegd. Het accent ligt daar in vergaande mate op gestapelde woningen.

OVERSTROOM VANUIT MRDH EN DE U16 OP MIDDELLANGE TERMIJN VOLATIEL

Een risico dat we signaleren is dat het grootschalig toevoegen van nieuwe ontwikkellocaties met grondgebonden woningen gericht op de grotere regio te maken krijgt met de grote pijlpijn aan plannen die op korte termijn in uitvoering gebracht wordt binnen de MRDH en de U16. De bovenregionale instroom is dan ook volatiel en zeker geen vast gegeven. Zo hebben de gemeenten dit ook gemerkt in de periode 2006-2016 bij onder andere de ontwikkeling van Park Triangel (Waddinxveen) en Westergouwe (Gouda). Het is dan ook belangrijk keuzes over de regionale programmering op korte termijn te maken en te verbinden met een spoedige uitvoering.

De keuze voor de ontwikkeling van het Vijfde Dorp gaat gepaard met grote risico's en een diepe badkuip in de gebiedsontwikkeling bij een gemeentelijke grondexploitatie. Dit brengt met zich mee dat er langjarig commitment moet bestaan over de realisatie met een goede inbedding in de (boven)regionale programmering.

Criterion 3: aandacht voor mobiliteitsdruk

Nieuwe grotere uitbreidingslocaties moeten zoveel mogelijk gelegen zijn op een locatie waar de toevoeging niet leidt tot een te grote mobiliteitsdruk. Als de parkeernorm en de OV-bereikbaarheid gunstig zijn, dan scoort het project in principe beter. Ergens woningen toevoegen betekent automatisch dat meer voorzieningen nodig zijn en daarmee extra ruimtegebruik door mobiliteit. Om de betaalbaarheid te waarborgen raden we aan zich zoveel mogelijk te richten op locaties waar geïntegreerde oplossingen mogelijk zijn. Dit betekent: binnenstedelijk, op transformatielocaties of aansluitend aan uitleglocaties waar de mobiliteit kostenefficiënt kan worden gerealiseerd.

1 Criterium 4: bestaand stedelijk gebied (BSG)

2 In lijn met de gedachte achter de Ladder gaat inbreiding vóór uitbreiding. Voor plannen binnen bestaand
3 stedelijk gebied (BSG) geldt dat een eventuele onderbouwing voor de Ladder voor duurzame
4 verstedelijking goed te maken is. Voor plannen buiten BSG is extra motivering nodig. Dit criterium geeft de
5 voorkeur aan transformatielocaties boven nieuwe uitleg ook met het oog op de ruimtelijke kwaliteitsslag in
6 de stedelijke milieus zoals Gouda.
7

8 ACCENT LEGGEN OP BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELLOCATIES EN UITBREIDING VAN BESTAANDE 9 UITBREIDINGSLOCATIES

10 Kwalitatief is het belangrijk om in te zetten op transformatielocaties en andere inbreidingslocaties in de
11 nabijheid van voorzieningen met een goede OV-ontsluiting en voldoende capaciteit op de overige
12 (auto-)infrastructuur. De huidige marktdruk biedt mogelijkheden die er in het verleden niet waren om
13 belangrijke transformatielocaties in met name Gouda uit de grond te trekken (denk aan Goudse Poort,
14 Gouda CS).

15 Criterium 5: meer snelheid door up-or-out

16 Capaciteit is een probleem als het gaat om versnelde woningbouw. Zowel bij de vier gemeenten als bij
17 ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties. Vandaar dat het zinvol kan zijn steviger dan nu in te zetten
18 op een up-or-out principe. We raden de gemeenten aan capaciteit in te zetten op de meest kansrijke
19 (tempo) en kwalitatief en kwantitatief best passende plannen. Focus is de sleutel om de bouwproductie zo
20 snel mogelijk in uitvoering te krijgen. Duidelijkheid en duidelijke criteria waaraan plannen moeten voldoen
21 zorgen voor meer sturing en dus meer snelheid. Daarmee benutten gemeenten de mogelijkheid om
22 afspraken over bouwtempo vast te leggen in anterieure (of posterieure) overeenkomsten en kunnen ze
23 sterk opschakelen. Wanneer deze afspraken onvoldoende geborgd zijn wordt de bouwproductie in de
24 praktijk regelmatig uitgesteld.
25

26 4.2 Benut instrumenten in om sneller te komen tot harde plantitels

27 Alle vier gemeenten hebben te maken met vertragingen van het hard maken van zachte plannen. De
28 volgende instrumenten bevorderen een korte doorlooptijd van zachte naar harde plannen.
29

30 **De kruimelregeling (Bor, bijlage 2) biedt mogelijkheid om transformatieprojecten in de bestaande
31 voorraad te versnellen** (denk aan kantoren en bedrijfsruimten die kunnen worden getransformeerd naar
32 woningen). Door een Algemene Maatregel van Bestuur kan worden afgeweken van het vigerende
33 bestemmingsplan zonder dat een nieuw bestemmingsplan hoeft te worden vastgesteld. Daarmee wordt de
34 proceduretijd verkort van minimaal zes maanden naar minimaal acht weken. Bij een kruimelgeval gelden
35 wel beperkingen over aanpassing van de gebouwgevel. Bijvoorbeeld het toevoegen van balkons en slopen
36 van (delen van de) gevel kan hierdoor problematisch zijn.
37

38 De regelgeving rondom de inzetbaarheid van de kruimelregeling is de afgelopen twee jaar flink opgerekt
39 en is onder voorwaarden zelfs bruikbaar bij integrale sloop en nieuwbouw met een grotere 'kruimel'.
40 Belangrijk is mee te nemen of sprake is van een activiteit in de zin van het besluit MER. Dan kan de
41 kruimelregeling niet worden toegepast. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk
42 ontwikkelingsproject (niet te verwarren met het ladderbegrip Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling) betreft zo'n
43 activiteit. In de jurisprudentie is tot op heden niet uitgekristalliseerd wanneer sprake is van zo'n stedelijk
44 ontwikkelingsproject. Van belang is alle ruimtelijke gevolgen voor de omgeving van de ontwikkeling mee
45 te wegen. Het aantal woningen en bijvoorbeeld effecten op mobiliteit en parkeren spelen daarin een rol.
46

1 De coördinatieregeling (Wro) kan de realisatie van projecten versnellen door bundeling van

2 **verschillende procedures** (zoals voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten) aan de voorkant. Diverse
3 vergunningsprocedures worden parallel doorlopen waarna in één keer wordt besloten. Gebruik maken van
4 de coördinatieregeling kost aan de voorkant vaak iets meer tijd, maar zorgt voor versnelling verderop in
5 het proces.

6
7 De gemeenteraad kan vooraf een verordening vaststellen en daarin benoemen in welke gevallen het
8 wenselijk is de coördinatieregeling toe te passen. De gemeenteraad neemt per project een besluit over het
9 toepassen van artikel 3.30 Wro. Deze werkwijze zal onder de Omgevingswet verder vereenvoudigen, maar
10 kan dus ook nu al voor substantiële versnelling zorgen.

11
12 **Gebruik maken van de mogelijkheden van de Crisis- en Herstelwet**, anticiperend op de Omgevingswet
13 die in 2022 ingaat. De Chw-status maakt het mogelijk om ruimtelijke procedures korter te maken omdat
14 bezwaren binnen zes weken afgehandeld moeten worden. Andere versnellingsmogelijkheden hangen
15 samen met het oprekken van normering van geluid, externe veiligheid en hinder, passend binnen de brede
16 afweging van een gezonde fysieke leefomgeving op gebiedsniveau. Verschillende projecten uit de in mei
17 2021 gepubliceerde 21e tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw) spelen in op de schaarste op de
18 woningmarkt en de betaalbaarheid van nieuwe woningen.

19 20 **4.3 Zet steviger in op beschikbaar instrumentarium om planvertraging aan te pakken**

21 **Vertraging van plannen komt veel voor**

22 In de vier gemeenten komt planvertraging van harde plannen regelmatig voor, zowel in geval van
23 gemeentelijk grondeigendom als grond in eigendom van marktpartijen.

24
25 De financiële haalbaarheid van plannen is in de praktijk het grootste probleem. Het gaat dan vaak om te
26 lage opbrengsten om de kosten te kunnen dekken. Vooral bij gemeentelijke plannen is dit aan de orde.
27 Herprogrammering is dan noodzakelijk en dit heeft ook weer vertraging tot gevolg. Daarnaast zijn
28 planologische problemen (bijvoorbeeld stikstofeisen, welstandeisen en beroepsprocedures) vaak een
29 probleem. Meestal is niet een enkele oorzaak verantwoordelijk voor vertraging en spelen er meerdere
30 problemen tegelijk. Omdat meerdere factoren oorzaak kunnen zijn van de vertraging is een combinatie van
31 instrumenten noodzakelijk om vertraging te voorkomen.

32
33 **Uit eerder onderzoek van onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep - in opdracht van het ministerie van**
34 **BZK - blijkt dat circa 40% van de gemeenten geen instrumenten inzet om vertraging tegen te gaan. Dit kan**
35 **verschillende redenen hebben. Het kan zijn dat er geen politiek draagvlak is voor het inzetten van**
36 **instrumenten, het woningbouwplan geen hoge prioriteit heeft, de risico's van planschade te groot worden**
37 **gevonden en/of dat een gemeente niet weet welk instrument wanneer in te zetten.**

38 39 **Maatregelen ter voorkoming van vertraging bij gemeentelijk grondeigendom**

40 De maatregelen die een gemeente kan treffen om de voortgang van woningbouw zeker te stellen
41 verschillen afhankelijk van de eigendomspositie en het moment in de tijd.

- 42 • Wanneer een marktpartij eigenaar is en de grondexploitatie voert is de gemeente in de eerste plaats
43 aangewezen op de publiekrechtelijke instrumenten.
- 44 • Is de gemeente zelf eigenaar, dan staan naast het publiekrechtelijk instrumentarium ook de
45 mogelijkheden van het privaatrecht tot haar beschikking. In overeenkomsten kunnen afspraken worden
46 gemaakt die realisatie van de woningbouw verzekeren.
- 47 • Het komt daarnaast vaak voor dat de gemeente weliswaar grondeigenaar is, maar dat haar
48 mogelijkheden voor het maken van afspraken beperkt zijn omdat zij met een marktpartij een
49 bouwclaim is overeengekomen zonder dat daarin harde afspraken over realisatie staan.

Het is belangrijk dat gemeenten de beschikbare instrumenten benutten om vertraging van woningbouwplannen te voorkomen. Het verdient aanbeveling om vooraf een strategie te bepalen ter voorkoming van vertraging en passende regels van tevoren op te nemen in het plan en in de overeenkomsten. Maatregelen achteraf zijn lastiger te implementeren en het is moeilijker het gewenste resultaat, woningbouw, te bereiken.

Breed scala aan instrumenten

In het bestemmingplan (in de Omgevingswet: het omgevingsplan) wordt vastgelegd welke bestemmingen (in de Omgevingswet: functies en regels over activiteiten) geoorloofd zijn. Daarmee kan het tot stand brengen van een bestemming (in de Omgevingswet een functie en activiteit) echter niet worden afgedwongen. Als voor een ruimtelijke ontwikkeling publieke investeringen van openbaar nut (openbaar groen, wegen, straatverlichting en –meubilair et cetera) nodig zijn en de gemeente geen eigenaar is van de bouwgrond (faciliterend grondbeleid), dan moet een gemeente haar kosten voor de aanleg van genoemde voorzieningen verhalen.

In de Wet ruimtelijke ordening is dat op grond van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst. Dat laatste komt het meest voor.

Onder de Omgevingswet worden deze kostenverhaalregels opgenomen in het omgevingsplan. Ten opzichte van het bestemmingsplan is het omgevingsplan een flexibeler instrument dat meer mogelijkheden biedt. Zo kunnen de regels over fasering en koppelingen van verschillende onderdelen worden toegepast bij alle functies waar dat onder de huidige wet nog aan restricties onderhevig is en is er meer flexibiliteit in de programmering.

Meer inzetten op handhaving

Handhaving is mogelijk als er in strijd met de regels, zoals de opgenomen fasering, wordt gehandeld. Dit zal vertraging tegengaan. In het omgevingsplan kunnen meer regels worden opgenomen met een rechtstreeks werkende verplichting (gebod of plicht). In de regel zal een plicht die strekt tot het bebouwen van braakliggende grond als te verstrekkend worden beschouwd in verhouding tot het eigendomsrecht.

Wanneer het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst (of posterieure overeenkomst) kan de gemeente ook (nieuwe) afspraken opnemen over fasering. Daarnaast kan ze boetebepalingen opnemen om ervoor te zorgen dat er gebouwd wordt. Als de opgenomen resultaatverplichting voor wat betreft de termijn van het indienen van een aanvankelijke aanvraag tot wijziging van het bestemmingplan, een omgevingsvergunning om te bouwen en/of de fasering niet worden gehaald, kan de gemeente een boete geven.

Uitieme remedie: mogelijkheden om regie over de grond over te nemen

Wanneer de gemeente verwacht dat een ruimtelijk plan niet wordt gerealiseerd zoals ze wil, dan kan de gemeente de regie overnemen door de grond te verwerven, met behulp van de WVG. De eigenaar moet dan bij een voorgenomen verkoop de onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente kan ook overgaan tot onteigening wanneer een eigenaar niet bereid en in staat is om het plan dat de gemeente voor ogen staat te realiseren.

Dit heeft niet alleen betrekking op klassieke onteigeningsredenen maar ook op de vorm van uitvoering, de woningbouwcategorieën en de fasering. Wanneer een eigenaar geen goede stappen zet om te komen tot bouwen kan de gemeente in het uiterste geval, omdat niet voldaan wordt aan de publiekrechtelijk vastgestelde fasering, overgaan tot onteigening. In de praktijk wordt dit instrument vooral als stok achter de deur gebruikt.

1 Overweging: versnelling door aanpassing van ongewenste plantitels

2 Buiten deze instrumenten zorgen sommige gemeenten voor versnelling van de woningbouw door
3 initiatiefnemers die geen stappen zetten tot realisering actief te benaderen. Een initiatiefnemer die niet
4 overgaat op realisering legt onnodig beslag op de plancapaciteit van een gemeente. Kansen voor andere
5 plannen blijven onbenut en de totale woningbouwproductie in de gemeente blijft achter.

6
7 De gemeente kan andere plannen niet toelaten als de plancapaciteit, die de provincie toestaat, daar geen
8 ruimte toe biedt. Door het intrekken van de bouwvergunning en/of wegbestemmen van verouderde
9 plannen in het bestemmingsplan kan er weer ruimte voor andere, kansrijkere nieuwe plannen worden
10 vrijgemaakt.

11
12 Belangrijk is dat een gemeente daarvoor verschillende stappen doorloopt. De eerste stap die een gemeente
13 kan zetten is de marktpartij vragen om binnen afzienbare tijd alsnog uitvoering te geven aan
14 de omgevingsvergunning dan wel om met concrete plannen te komen. Wanneer de initiatiefnemer
15 desondanks geen actie onderneemt kan de gemeente, na het bekendmaken van het voornemen, de
16 vergunning intrekken. Na verloop van tijd kan ook de bestemming worden gewijzigd. Zolang de stappen
17 zorgvuldig worden doorlopen en aangekondigd zijn, is het recht op planschade zeer beperkt. De
18 bestemmingswijziging is dan voorzienbaar. Ook aan een oorspronkelijke overeenkomst komt dan mogelijk
19 minder gewicht toe zodat de overeenkomst makkelijker te ontbinden is. Dit instrument is effectief om toch
20 alsnog tot een voorspoedige bouw te komen, dan wel om het plan af te voeren en daardoor ruimte te
21 maken om andere plannen toe te laten.

22 23 Instrumenten bij actief grondbeleid

24 Op het moment dat de gemeente zelf eigenaar is van de grond heeft zij de regie op uitvoering van
25 ruimtelijke plannen vanuit haar rol als eigenaar. Met actief grondbeleid kan de gemeente, vanuit haar rol
26 als grondeigenaar, makkelijker een bepaalde ontwikkeling in gang zetten dan wel versnellen. Allereerst kan
27 de gemeente de grond uitgeven onder voorwaarden. Dit kan wanneer de gemeente grondeigenaar is, zelf
28 de grondexploitatie beheert en uitvoert en vrij is in de selectie van de marktpartij waaraan zij de grond
29 uitgeeft (geen bouwclaim). In de voorwaarden kan de gemeente bepalen dat het perceel binnen een
30 bepaalde periode bebouwd en in gebruik moet zijn genomen en een boete opleggen wanneer de eigenaar
31 zich hier niet aan houdt.

32
33 Een variant op de gronduitgifte onder voorwaarden is het 'verkopen' van een optie. Met het optiecontract
34 krijgt de marktpartij het recht om een perceel, waarop ontwikkeld kan worden, te verwerven. In het contract
35 wordt vastgelegd dat de marktpartij een bepaalde periode de tijd heeft het bouwplan uit te werken en een
36 omgevingsvergunning aan te vragen. Als aan de voorwaarden in het optiecontract wordt voldaan kan de
37 marktpartij de optie uitoefenen (dit wordt het Hamburger-model genoemd). De marktpartij verwerft op dat
38 moment de grond van de gemeente onder de voorwaarden vastgelegd in een optiecontract. Als de
39 marktpartij niet binnen de vooraf afgesproken termijn over een omgevingsvergunning beschikt vervalt de
40 optie en is de gemeente vrij om de grond aan een andere partijen te gunnen. Het gevolg van deze werk-
41 wijze is dat na uitoefenen van de optie de marktpartij al veel investeringen heeft gedaan (het uitwerken van
42 een plan tot niveau omgevingsvergunning vergt al een aanmerkelijke investering). De kans dat de markt-
43 partij vervolgens niet overgaat tot realisatie is daardoor klein. Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente
44 en marktpartij in een complexe onderhandeling belanden over een niet of moeilijk haalbaar plan.

45 46 Bij een bouwclaim beperkte versnellingsmogelijkheden

47 Bij een al bestaand bouwclaimmodel heeft de gemeente minder mogelijkheden (de gemeente heeft dan
48 een afspraak gemaakt over de bouwproductie en de afname van de bouw- en woonrijpe grond, in ruil voor
49 de ruwe grond). Onteigening is een zwaar en uiterst middel om de regie over een ontwikkeling te krijgen
50 en moet daarom zorgvuldig worden afgewogen tegen het maatschappelijk belang. Zeker wanneer het om
51 kleine woningaantallen gaat weegt het belang niet snel op tegen de maatschappelijke en financiële risico's.
52 Bovendien is onteigening politiek gevoelig.

1 4.4 Voorkom stapeling van ambities bij nieuwbouw

2 Alle gemeenten merken dat het steeds moeilijker wordt om te komen tot betaalbare nieuwbouw en om
3 woningen toe te voegen in het betaalbare huur- en koopsegment. Dit is een speerpunt in alle vier
4 woonvisies en een speerpunt in het RAW.

5
6 Naast het regionaal werken met een huisvestingsverordening om zo het aanbod van schaars aanbod beter
7 te kunnen borgen, zit de uitdaging er ook in om te komen tot afspraken over nieuwbouw met een zo goed
8 mogelijke prijs-kwaliteitverhouding.

9
10 In de gemeenten is sprake van een grote stapeling van eisen en wensen van de gemeente in de realisatie
11 van nieuwbouwwoningen. Het effect hiervan is dat onderhandelingsprocessen in de vier gemeenten lang
12 duren en dat een deel van de projecten niet of later dan gepland tot uitvoering komt en daarmee indirect
13 bijdragen aan oplopende woningschaarste.

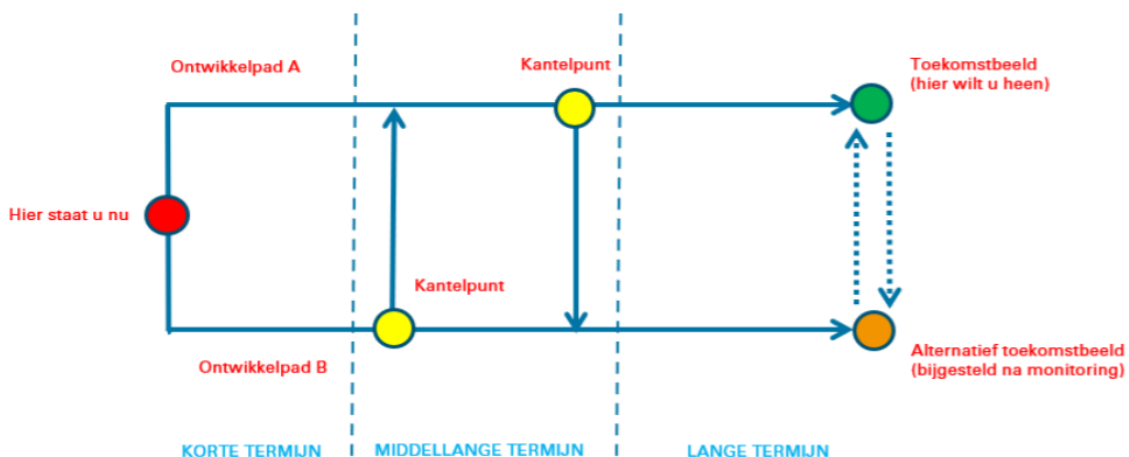
14
15 'Destijds was de inzet van de gemeente erop gericht om, op het gebied van duurzaamheid, 25% extra te
16 doen bovenop wat wettelijk verplicht was. Om dit te verwezenlijken ging de gemeente in gesprek met
17 ontwikkelende partijen. Het aantal projecten waar dit ook daadwerkelijk gelukt is, is echter beperkt.
18 Inmiddels zijn de doelen van de gemeente ook ingehaald door de aangescherpte wettelijke normen. Deze
19 zijn nu zelfs strenger dan de 25% waarin in de oude woonvisie op werd ingezet.' Aldus een ambtelijk
20 vertegenwoordiger van gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

21
22 Daarnaast is het belangrijk aandacht te geven aan het (regionaal) benutten van het beschikbare
23 instrumentarium: een regionale of lokale doelgroepenverordening en het gebruiken van de mogelijkheden
24 om bij kleinschalige projecten te komen tot verevening van woningen in het marktsectorsegment en het
25 betaalbare en middeldure segment. Gemeenten hebben hier verschillende middelen voor. Bodegraven-
26 Reeuwijk zet bijvoorbeeld in het op Fonds Volkshuisvesting waarmee marktpartijen door een financiële
27 storting in het fonds kunnen afzien van het bouwen van betaalbare woningen zoals dit in de woonvisie is
28 verankerd.

29

30 4.5 Maak werk van adaptieve woningbouwprogrammering in regionaal verband

31 Een werkwijze om met deze onzekerheden om te kunnen gaan is adaptief programmeren. Door adaptief te
32 programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te
33 blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te
34 leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen.
35 Dit is in de onderstaande figuur indicatief afgebeeld. Via ontwikkelpaden kunnen gemeenten toewerken
36 naar (gewenste) toekomstbeelden.



- 1 Adaptief programmeren is zeer geschikt voor gemeenten, regio's of provincies die blijvend naar balans
- 2 zoeken in hun woningbouwprogrammering. Een belangrijk voordeel is dat de gemeenten flexibel kunnen
- 3 inspelen op het moment dat ontwikkelingen zich voordoen die afwijken van verwachtingen of ambities.
- 4 Door ontwikkelpaden te zien als een verkenning van mogelijke toekomstbeelden wordt inzichtelijk welk
- 5 deel van de programmering robuust is onder alle omstandigheden.

	<p>Ontwikkel scenario's waarmee het speelveld in beeld komt: als vertrekpunt voor uw adaptieve programmering. Zorg ervoor dat u het hele speelveld inzichtelijk hebt, met zowel positieve als negatieve toekomstbeelden. U kunt dan uiteraard de ambitie stellen om te groeien, maar als deze groei door omstandigheden achter blijft, kunt u tijdig bijsturen.</p>
	<p>Signaleer kantelpunten die het meest effect hebben op de programmering: om bij te kunnen sturen is noodzakelijk te weten wanneer dit nodig is. Breng daarom kantelpunten in beeld. Dit zijn in feite indicatoren die relevant zijn voor uw kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (zoals huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid). Wanneer deze indicatoren zich over 'periode x' anders ontwikkelen dan u verwacht, is dit een signaal dat overgestapt moet worden op een alternatief ontwikkelpad.</p>
	<p>Werken met no-regret acties in de programmering: een adaptieve programmering moet robuust zijn onder veranderde omstandigheden. Wanneer de noodzaak zich voordoet om over te (moeten) stappen op een ander ontwikkelpad, is het essentieel dat uw programmering (grotendeels) overeind blijft. Het is belangrijk te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn. Bijvoorbeeld: zet 80% van de woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle ontwikkelpaden.</p>
	<p>Behoud daarnaast adaptieve 'speelruimte' in de programmering: als u grotendeels kiest voor robuuste plannen, kunt u het overige deel van de programmering gebruiken als flexibele 'speelruimte'. Bijvoorbeeld om bepaalde doelgroepen te bedienen, of om alternatieve woonvormen mogelijk te maken.</p>
	<p>Monitor licht en gericht: zowel op de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt, en economische vitaliteit. Hoe ontwikkelt de vraag zich: hoe staat het ervoor met de benoemde kantelpunten? Maar ook, hoe ontwikkelt het aanbod in de woningmarkt zich, in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering) en planvorming en realisatie. Welke voortgang boekt u?</p>
	<p>Zorg voor een passend procesarchitectuur: op basis van de monitoring ontstaat een gerichte basis voor overleg met woningmarktpartners. Denk aan periodiek overleg met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars, om gezamenlijk te bespreken om wat voor aanscherpingen de programmering vraagt. Regelmatig bij elkaar komen betekent niet dat er ook (half)jaarlijks van koers gewisseld moet worden, maar door blijvend te monitoren en de gevolgen hiervan te bespreken, wordt sturen op incidenten voorkomen. Kortom: scherp het gesprek blijven voeren, en met elkaar afspreken wanneer ingrijpen zinvol is.</p>
	<p>Zet instrumenten in om bouwproductie aan te jagen: neem bouwplichten op om te voorkomen dat bouwproductie te lang op de plank blijft liggen. Bijvoorbeeld 'use it or lose it' principes in anterieure overeenkomsten en contracten: binnen x jaar bouwen, anders vervallen bouw mogelijkheden. Bouwplannen zijn in die zin net voorgebakken broodjes: ze gaan snel in de oven, maar als die broodjes vervolgens blijven liggen, is de versheid eraf.</p>