Managementsamenvatting

REKENKAMER WATERLAND

Rekenkameronderzoek: Realisatie woonopgaven Waterland

Aanleiding en doel van het onderzoek

Wonen is een fundamentele voorwaarde voor de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de gemeente Waterland. De gemeente heeft de afgelopen jaren uitvoering gegeven aan het woonbeleid zoals vastgelegd in onder meer de Woonvisie Waterland 2025 en regionale afspraken binnen het woonakkoord Zaanstreek-Waterland. Met het naderen van het einde van deze beleidsperiode is het moment aangebroken om te bezien in hoeverre de geformuleerde ambities zijn gerealiseerd en in welke mate het beleid heeft bijgedragen aan het oplossen van de lokale woonopgaven.

Tegelijkertijd is het speelveld voor gemeenten gewijzigd door nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van volkshuisvesting. Dit brengt een zwaardere verantwoordelijkheid met zich mee voor gemeenten om regie te voeren op de woningbouw en de beschikbaarheid van passende woningen. Deze ontwikkelingen vergroten het belang van een doelmatig, doeltreffend en uitvoerbaar woonbeleid.

Tegen deze achtergrond heeft de Rekenkamer onderzoek verricht naar de bijdrage van het woonbeleid van de gemeente Waterland aan de realisatie van de lokale woonopgaven. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de effectiviteit van het beleid en aanknopingspunten te bieden voor verbetering van beleid, uitvoering en sturing.

Onderzoeksvraag en aanpak

De centrale onderzoeksvraag luidt in hoeverre het woonbeleid van de gemeente Waterland bijdraagt aan het realiseren van de lokale woonopgaven. Deze vraag is uitgewerkt in deelvragen die betrekking hebben op de inhoud van het beleid, de organisatie en uitvoering, de behaalde resultaten en de wijze van monitoring en sturing, evenals de rol van de gemeenteraad.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van documentanalyse, interviews met bestuurlijk en ambtelijk betrokkenen en externe partijen, en een dialoog met de gemeenteraad. Hiermee is zowel inzicht verkregen in de formele beleidskaders als in de feitelijke uitvoering en ervaren knelpunten.

Bevindingen

De Rekenkamer stelt vast dat het woonbeleid van de gemeente Waterland inhoudelijk is gebaseerd op een analyse van de lokale woningmarkt en demografische ontwikkelingen. De ambities zijn in belangrijke mate concreet geformuleerd en sluiten grotendeels aan bij regionale afspraken. Daarmee vormt het beleid een samenhangend kader voor de aanpak van de woonopgaven.

Tegelijkertijd constateert de Rekenkamer dat de woningbouwambities hoog zijn in verhouding tot de beschikbare plancapaciteit en de geldende ruimtelijke en beleidsmatige randvoorwaarden. Hierdoor ontstaat een spanning tussen ambitie en uitvoerbaarheid. Het risico bestaat dat de ambities niet volledig realiseerbaar zijn, hetgeen gevolgen heeft voor de geloofwaardigheid en effectiviteit van het beleid.

De uitvoering van het woonbeleid staat onder druk. De beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zijn beperkt, waardoor de organisatie kwetsbaar is in het realiseren van de gestelde doelen. Daarnaast is sprake van onvoldoende integrale samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie. Met name de verbinding tussen het sociaal domein en het ruimtelijk domein kan worden versterkt, terwijl juist op het snijvlak van wonen en zorg een samenhangende aanpak noodzakelijk is.

De Rekenkamer constateert verder dat de samenwerking met externe partijen, waaronder woningcorporaties, in de afgelopen periode is verbeterd en over het algemeen als positief wordt ervaren. Desondanks blijven er knelpunten bestaan bij de realisatie van projecten en het bereiken van beleidsdoelen, mede door externe afhankelijkheden en financiële randvoorwaarden.

Ten aanzien van de resultaten stelt de Rekenkamer vast dat de gemeente stappen heeft gezet in de uitvoering van het woonbeleid. De relatie tussen de gerealiseerde resultaten en de gestelde ambities is echter niet altijd eenduidig inzichtelijk. De monitoring en sturing op de uitvoering zijn onvoldoende ontwikkeld. Er ontbreekt een systematisch en integraal inzicht in de voortgang en effectiviteit van het beleid, waardoor het moeilijk is om tijdig bij te sturen.

De woningmarkt in Waterland wordt gekenmerkt door structurele tekorten in alle segmenten. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod, wat leidt tot beperkte toegankelijkheid en stijgende prijzen. Met name starters ondervinden belemmeringen bij het betreden van de woningmarkt. Daarnaast is de doorstroming binnen de sociale huursector beperkt. De bestaande woningvoorraad sluit bovendien onvoldoende aan op demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en de toename van kleinere huishoudens. Hierdoor bestaat een groeiende behoefte aan kleinere, betaalbare en levensloopbestendige woningen.

De Rekenkamer stelt tot slot vast dat de gemeenteraad niet altijd optimaal in staat wordt gesteld zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen. De informatievoorziening aan de raad kan worden verbeterd, met name waar het gaat om inzicht in de voortgang en de behaalde resultaten van het woonbeleid.

Conclusies en aanbevelingen

De Rekenkamer concludeert dat het woonbeleid van de gemeente Waterland inhoudelijk aansluit bij de lokale en regionale opgaven en een duidelijke richting geeft aan de aanpak van de woonopgave. De realisatie van de ambities blijft echter achter bij de verwachtingen. Dit is het gevolg van een combinatie van factoren, waaronder beperkte ambtelijke capaciteit, financiële en ruimtelijke beperkingen en de complexiteit van de opgave.

Daarnaast concludeert de Rekenkamer dat de sturing op de uitvoering en resultaten onvoldoende is ontwikkeld en dat de samenhang tussen beleid en uitvoering kan worden versterkt. Ook de informatievoorziening aan de gemeenteraad behoeft verbetering.

De Rekenkamer acht het van belang dat de gemeente haar ambities beter in overeenstemming brengt met de beschikbare capaciteit, middelen en randvoorwaarden. Tevens is versterking van de ambtelijke organisatie noodzakelijk, evenals verbetering van de integrale samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie.

Verder beveelt de Rekenkamer aan om een samenhangend systeem voor monitoring en sturing te ontwikkelen, zodat beter inzicht ontstaat in de voortgang en effectiviteit van het beleid. Ook dient de informatievoorziening aan de gemeenteraad te worden versterkt, zodat deze beter in staat is zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen.

Tot slot acht de Rekenkamer het van belang dat de gemeente blijft inzetten op het bevorderen van doorstroming en het realiseren van een meer gedifferentieerde woningvoorraad, met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid en levensloopbestendigheid, en dat de samenwerking met externe partijen wordt voortgezet en waar nodig versterkt.

Zonder gerichte bijsturing bestaat het risico dat de woonopgaven niet tijdig en in voldoende mate worden gerealiseerd.