

Versie 14 april 2020

GEPROGRAMMEERD PRESTEREN

WONINGBOUWPROGRAMMERING EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Rekenkamercommissie Hulst en Terneuzen

2020

Rekenkamercommissie gemeente Hulst en Terneuzen

Samenstelling:

Dhr. Drs. R. Blacquièrè
Dhr. Ing. E. de Koster CIA, CISA, RO
Dhr. Drs. J.H. Mulder (31-12-2019)
Mw. Dr. P.S. Verhoeven (01-01-2020)

Contactgegevens:

Postbus 35
4530 AA Terneuzen
Telefoon: 0115 - 455567
E-mail: griffier@terneuzen.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
1.3	Aanleiding	4
1.4	Doelstelling	4
1.5	Vraagstelling	5
HOOFDSTUK 2	DE WONINGWET EN HET WOONBELEID	6
2.1	De Woningwet	6
2.2	Het Woonbeleid	9
2.3	De Woningbouwprogrammering	11
2.4	Doelmatigheid en doeltreffendheid	12
2.5	Normenkader	13
HOOFDSTUK 3	AANPAK VAN HET ONDERZOEK	15
3.1	Reikwijdte	15
3.2	Onderzoeksmethode	15
3.3	Dossierselectie	15
HOOFDSTUK 4	RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK	16
4.1	Onderzoeksresultaten Hulst	16
4.2	Onderzoeksresultaten Terneuzen	26
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	34
5.1	Conclusies	34
5.1.1	Onderzoeksvragen	34
5.1.2	Vormgeving woonbeleid	34
5.1.3	Instrumentarium woningbouwprogrammering	35
5.1.4	Het gebruik van het instrumentarium	35
5.1.5	De rol van de gemeenteraad	36
5.1.6	Doelmatigheid en doeltreffendheid	37
5.1.7	Hoofdvraag: doelmatigheid en doeltreffendheid van de sturing op de Woningbouwprogrammering	38
5.2	Aanbevelingen	38
HOOFDSTUK 6	BESTUURLIJKE REACTIE	
HOOFDSTUK 7	NASCHRIFT VAN DE REKENKAMERCOMMISSIE	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

In 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De wet bevat een aantal nieuwe spelregels voor de sociale huursector en formuleert een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de omgang tussen gemeenten en woningcorporaties. Gevolg van de nieuwe Woningwet is ook, dat het speelveld voor het gemeentelijke woonbeleid en de woningbouwprogrammering is gewijzigd. Op basis van de herziene Woningwet worden gemeenten en corporaties geacht jaarlijks prestatieafspraken te maken, waarin zij hun samenwerking op het gebied van het woonbeleid en de woningbouwprogrammering expliciteren en vastleggen.

Op basis van navraag naar mogelijke onderzoeksonderwerpen door de rekenkamercommissie bij de verschillende raadsfracties van Hulst en Terneuzen is de woningbouwprogrammering naar voren gekomen als onderwerp waarnaar men graag nader zicht op zou willen krijgen. Met name gaat het dan om de programmering voor bijvoorbeeld jongeren en starters, de rol van de prestatieafspraken met woningcorporaties daarin en de mate waarin de gemeente c.q. de gemeenteraad hierop kan sturen c.q. invloed kan uitoefenen.

De Rekenkamercommissie Hulst & Terneuzen (RKCHT) heeft ervoor gekozen dit onderwerp te vertalen naar een onderzoek. Na de leeswijzer wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op de aanleiding, de doelstelling en de vraagstelling van het onderzoek.

1.2 LEESWIJZER

De voorliggende rapportage is het definitieve concept van de eindrapportage¹ van het onderzoek naar de woningbouwprogrammering in de gemeenten Hulst en Terneuzen. De rapportage heeft in eerdere instantie voorgelegen voor het zogenoemde ‘ambtelijk wederhoor’, aan de hand waarvan eventuele feitelijke onjuistheden in de aanvankelijke rapportage zijn gecorrigeerd. In vervolg hierop is de rapportage afgerond met conclusies en aanbevelingen. Thans wordt de rapportage aangeboden voor bestuurlijk wederhoor, waarbij de colleges van B&W van de gemeenten Hulst en Terneuzen de gelegenheid hebben te reageren op de conclusies en aanbevelingen. Hierna wordt het onderzoeksrapport, met een eventueel nawoord van de Rekenkamercommissie, aangeboden aan de gemeenteraad.

De rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 schetst de aanleiding, doelstelling en vraagstelling van het onderzoek. Hoofdstuk 2 behelst een nadere oriëntatie op de regelgeving, de processen en de inhoudelijkheid ten aanzien van de woningbouw-programmering. Met name het woonbeleid en de Woningwet vormen wat dit betreft kernpunten. Verder worden de vraagstelling en het voor het onderzoek te hanteren normenkader in dit hoofdstuk uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd. In hoofdstuk 4 worden aan de hand van het normenkader uit hoofdstuk 2 de onderzoeksresultaten weergegeven die voortkomen uit de in hoofdstuk 3 geschetste onderzoeksactiviteiten. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zullen worden opgenomen in hoofdstuk 5. De

¹ Het onderzoek is in 2019 uitgevoerd en begin 2020 afgerond. Met ingang van 01-01-2020 is de samenstelling van de Rekenkamercommissie gewijzigd. In verband met het verstrijken van zijn zittingstermijn is de heer drs. J.H. Mulder afgetreden en mevrouw Dr. P.S. Verhoeven toegetreden.

mogelijke reactie van de colleges van B&W zal integraal worden opgenomen in hoofdstuk 6.

Tenslotte zal in hoofdstuk 7 een eventueel naschrift van de Rekenkamercommissie worden verwerkt.

1.3 AANLEIDING

Het beleid op het gebied van wonen heeft sinds het begin van de vorige eeuw politiek gezien vrijwel altijd de aandacht. De eerste Woningwet dateert van 1901, en had tot doel om de bouw en de bewoning van slechte en ongezonde woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. Na de Woningwet 1901 volgden de Woningwet 1962 en de Woningwet 1991 en de herziening van de Woningwet in 2015.

De maatschappelijke impact van het woonbeleid is groot. Enerzijds is het van belang dat mensen in goede en gezonde woningen kunnen wonen. Anderzijds is het ook van belang dat er voldoende woningen voor handen zijn voor de verschillende groepen op de woningmarkt. Woningen in de koopsector en in de huursector, woningen in verschillende prijsklassen en met verschillende voorzieningen, voor jongeren, voor gezinnen en voor ouderen.

Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om te sturen op het bouwen van woningen. De sturing op de woningbouwprogrammering vormt in die zin dus een belangrijke factor in de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Het voorliggende onderzoek gaat in op de vraag welke instrumenten beschikbaar zijn om op de woningbouwprogrammering te sturen, en hoe Hulst en Terneuzen met deze instrumenten omgaan.

Zoals geschetst, is de maatschappelijke impact en het politieke belang van dit onderwerp groot. Zowel voor de gemeente Hulst als de gemeente Terneuzen kan het onderzoek relevante informatie en inzichten opleveren. Mogelijk kan ook geleerd worden van het vergelijken van de onderzoekresultaten voor Hulst enerzijds en Terneuzen anderzijds.

De maatschappelijke impact, het politieke belang en de actualiteit van de ontwikkelingen op de woningmarkt, vormen tezamen dan ook de belangrijkste aanleiding voor dit onderzoek.

1.4 DOELSTELLING

De doelstelling van het onderzoek is om inzicht te verkrijgen in het instrumentarium dat ter beschikking staat om te sturen op de woningbouwprogrammering en na te gaan in hoeverre Hulst en Terneuzen doelmatig en doeltreffend zijn in de toepassing van dit instrumentarium.

Doelmatig wordt in deze opgevat als de mate waarin het beschikbare instrumentarium daadwerkelijk wordt gebruikt. Doeltreffendheid wordt opgevat als de mate waarin de gemeentelijke woningbouwprogrammering ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Als genoemd kan een vergelijking van de aanpak van Hulst met die van Terneuzen mogelijk interessante inzichten opleveren. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, kunnen voorts mogelijk aanbevelingen worden gedaan ter verbetering van de inzet van het instrumentarium, en in het verlengde daarvan de uitvoering van het beleid en de organisatie. Voor de gemeenten is het immers van belang dat optimaal gebruik wordt gemaakt van het

beschikbare instrumentarium, met het oog op het realiseren van de beleidsmatige doelstellingen van het woonbeleid. Het belang voor de inwoners van Hulst en Terneuzen is er vooral in gelegen dat de voor ogen staande maatschappelijke effecten zo efficiënt mogelijk worden bereikt.

1.5 VRAAGSTELLING

De hoofdvraag van het onderzoek is:

Hoe sturen Hulst en Terneuzen op de woningbouwprogrammering in hun gemeenten en in hoeverre is dit doelmatig en doeltreffend?

Als deelvragen voor dit onderzoek zijn de volgende vragen geformuleerd:

- 1 Hoe is het beleid op het gebied van wonen in Hulst en Terneuzen vormgegeven?
- 2 Welke instrumenten hebben Hulst en Terneuzen om de woningbouwprogrammering in hun gemeenten te sturen?
- 3 Hoe c.q. in hoeverre maken Hulst en Terneuzen gebruik van de instrumenten die zij hebben om de woningbouwprogrammering in hun gemeenten te sturen?
- 4 Welke rol spelen de gemeenteraden van Hulst en Terneuzen in de sturing van de woningbouwprogrammering in Hulst en Terneuzen?
- 5 In hoeverre is de sturing op de woningbouwprogrammering in Hulst en Terneuzen doelmatig en doeltreffend?

Afhankelijk van het verloop van het onderzoek kunnen uit de geformuleerde hoofd- en deelvragen nog nadere vragen voortvloeien.

HOOFDSTUK 2 DE WONINGWET EN HET WOONBELEID

2.1 DE WONINGWET

Gemeenten en Woningcorporaties

In het regeerakkoord van het vorige kabinet, Rutte 2, is opgenomen dat woningcorporaties zich meer op het publieke belang dienen te richten. De corporaties zouden daarom moeten worden aangestuurd door de gemeenten. De commissie Dekker adviseerde over deze aansturing. Dit leidde tot de constructie waarbij er geen formele, hiërarchische relatie tussen de gemeenten en woningcorporaties is². De corporaties zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen beleid en *dragen bij* aan de woonvisie van gemeenten (of aan vergelijkbare bekendmakingen).

Artikel 42 lid 1 van de Woningwet stelt: “De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De eerste volzin is niet van toepassing, zolang de colleges van B&W van die gemeenten geen bescheiden aan de toegelaten instelling hebben verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaffen in hun voorgenomen volkshuisvestingsbeleid, waarover zij met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met de colleges van B&W van die gemeenten.”

Lid 2 van dit artikel stelt: “De toegelaten instelling zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan het eerste lid, eerste volzin, en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting. Daartoe behoort tevens het inzetten van middelen ten behoeve van het door andere toegelaten instellingen toepassing geven aan het eerste lid, eerste volzin. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden bepaald waarin de toegelaten instelling toepassing geeft aan de tweede volzin.”

Woningcorporaties (toegelaten instelling) dragen dus naar redelijkheid bij aan de woonvisie van de gemeente en zij zetten hun financiële middelen daarvoor met voorrang in. Een belangrijke voorwaarde daarbij is wel dat de gemeente een woonvisie of een daarmee vergelijkbaar document heeft. En als deze woonvisie een doorwerking in een andere gemeente heeft, moet deze visie ook met die andere gemeenten afgestemd zijn.

Prestatieafspraken

De bijdrage van woningcorporaties aan de gemeentelijke woonvisie wordt vastgelegd in prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden ondertekend door de gemeente, de corporaties en de huurdervertegenwoordiging, mits de huurders dat willen. De procedure om te komen tot prestatieafspraken is vastgelegd in artikel 44 van de Woningwet.

Ingevolge artikel 44 van de Woningwet stellen woningcorporaties jaarlijks een overzicht op met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente. Dit overzicht wordt uiterlijk op 1 juli aangeleverd aan het college van B&W, de huurdervertegenwoordiging en de bewonerscommissies. Onderdeel van dit overzicht is de beoogde bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid voor de komende vijf jaar (op grond van artikel 43 van de Woningwet). Het overzicht in zijn geheel, wordt ook wel ‘het bod’ genoemd. Dit bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. De corporatie nodigt de partijen uit voor

²Platform 31 Kennisdossier woningmarkt, Woonvisie en prestatieafspraken

overleg over dit bod.

De gemeente vormt zich aan de hand van financiële informatie en kengetallen een mening over dit bod, en relateert dit vervolgens aan het eigen woonbeleid. De financiële informatie en kengetallen ontvangt de gemeente van (onder meer) de corporatie, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Wonen en de Minister van Binnenlandse Zaken. De precieze invulling van de prestatieafspraken is vervolgens vrij aan de corporatie, de gemeente en de huurdervertegenwoordiging.

Uiterlijk op 15 december van het betreffende jaar, voorziet de corporatie de minister van Binnenlandse Zaken, de huurdervertegenwoordiging, de bewonerscommissie en de gemeente van drie documenten:

1. het overzicht met de voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar (de Prospectieve informatie ofwel de dPi);
2. de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente en de huurdervertegenwoordiging;
3. een bestuursverklaring.

De corporatie stuurt de dPi naar het ministerie van Binnenlandse Zaken. Dit ministerie vervult (tevens) de rol van financiële toezichthouder en beoordeelt de meerjarige financiële continuïteit van de corporatie. Uiterlijk op 1 juli van het volgende jaar stelt het WSW het zogenoemde borgingsplafond vast. Dit borgingsplafond vormt het maximum aan financiële middelen dat de corporatie geborgd kan lenen. Op basis hiervan heeft de gemeente (maximaal een jaar na het uitbrengen van het bod) zekerheid over de vraag of de plannen van de corporatie daadwerkelijk doorgang (kunnen blijven) vinden. In de prestatieafspraken wordt daarom het voorbehoud van financiering en borging opgenomen.

Onderwerpen van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken gaan niet alleen over de investeringen van corporaties in vastgoed. De afspraken gaan ook over leefbaarheid, huurbeleid, de verkoop van woningen en over duurzaamheid. Het bod, moet ingaan op zes verplichte onderwerpen:

1. huurliberalisatie en verkoop (op viercijferig postcodeniveau);
2. nieuwbouw van woningen en de aankoop van woningen;
3. betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen voor de doelgroep;
4. huisvesting van specifieke doelgroepen;
5. de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningen;
6. leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Hoewel niet wettelijk verplicht, gaat het bod bij voorkeur ook in op de zogenoemde rijksprioriteiten. Deze rijksprioriteiten gaan over de volkshuisvesting in Nederland. Op grond van artikel 39 van het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) worden de rijksprioriteiten eens in de vier jaar vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken. De vier thans geldende rijksprioriteiten zijn:

1. betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
3. huisvesten van urgente doelgroepen;
4. realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Indien een gemeente tevens beschikt over een huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet, dan mogen gedetailleerde prestatieafspraken worden gemaakt over groepen

die voorrang krijgen op een sociale woning. Heeft de gemeente geen huisvestingsverordening vastgesteld, dan mogen alleen prestatieafspraken op hoofdlijnen worden gemaakt.

De rol van de gemeente

De rol van de gemeente in het proces rond de prestatieafspraken komt samen in een viertal taken:

1. het hebben c.q. opstellen van een Woonvisie;
2. het, indien gewenst, hebben c.q. opstellen van een Huisvestingsverordening;
3. het doen van een procesvoorstel aan de corporaties;
4. het doorgronden van het bod.

Woonvisie

Om prestatieafspraken te kunnen maken, moet de gemeente beschikken over een actueel en vastgesteld volkshuisvestingsbeleid, dat inzicht geeft in de wensen van de gemeente op het gebied van wonen. Veelal zal dit een Woonvisie zijn, maar het kan ook om toepasselijke sectorale beleidsnota's gaan, zoals bijvoorbeeld een structuurvisie. Als een gemeente geen vastgesteld volkshuisvestingsbeleid heeft, kan die gemeente ook geen prestatieafspraken afdwingen. Bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid, worden de corporaties en de huurdersorganisaties bij voorkeur betrokken door de gemeente. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid, maar door de corporatie en de huurders hierbij te betrekken wordt gewerkt aan draagvlak en kan gebruik worden gemaakt van bij hen beschikbare kennis en inzichten.

Als de gemeente wil dat de corporaties in bepaalde thema's investeren, dan kan de gemeente deze thema's in haar woonvisie of in haar volkshuisvestingsbeleid benoemen. Daarbij kan de gemeente ook binnen die thema's prioriteiten aangeven.

Wat betreft de looptijd van het beleid, is het handig dat de gemeente en de corporaties de einddata van hun beleid op elkaar afstemmen. Bij voorkeur sluit de einddatum van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente aan bij de visie en de meerjarenonderhoudsbegroting van de corporaties. Zo werkt ieder met de zelfde tijdshorizon.

Huisvestingsverordening

Als de gemeente afspraken wil maken over de voorrang van bepaalde groepen op een sociale woning, dan is het noodzakelijk om een huisvestingsverordening te hebben. De wettelijke basis voor een huisvestingsverordening ligt in de Huisvestingswet.

Procesvoorstel

Zoals voorgaand genoemd moeten de woningcorporaties de gemeente uiterlijk op 1 juli van het lopende jaar voorzien van een overzicht van de voorgenomen activiteiten. In combinatie hiermee, dient de corporatie een verzoek in tot overleg over dit overzicht. De Woningwet schrijft uitsluitend voor dat de corporaties een verzoek indienen. Echter, om in goede samenspraak tot prestatieafspraken te komen is het verstandig om in de gezamenlijkheid van gemeente, huurdersvertegenwoordiging en corporatie een procesaanpak af te spreken. Zijn er meer corporaties actief op het grondgebied van de gemeente, dan is het eerlijk en praktisch om met elke corporatie hetzelfde proces te doorlopen. In beginsel ligt het op de weg van de gemeente om het initiatief voor een procesvoorstel te nemen. Hierin kunnen afspraken worden opgenomen over de doorlooptijd, overlegdata, te bespreken onderwerpen en de bij de besprekingen aanwezige functionarissen.

Het bod

Een vierde belangrijke rol van de gemeente is uiteraard het interpreteren en doorgronden van het bod van de corporaties en het voeren van overleg en zo nodig onderhandelingen. Op basis hiervan wordt het bod dan omgewerkt naar prestatieafspraken.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging heeft de mogelijkheid om de prestatieafspraken te ondertekenen, maar dit is geen verplichting. Op basis van de Woningwet hebben de huurders een volwaardige rol, en het is dan ook belangrijk om hen te betrekken bij en mee te nemen in het proces. In de praktijk zal de ene huurdersvertegenwoordiging wellicht meer inspraak willen dan de ander. Veelal wordt vooraf afgesproken of de huurders alleen meepraten of ook mee tekenen. Tekenend mee, dan moet ook duidelijk zijn op welke onderwerpen ze dat doen.

Nakoming van de afspraken

De prestatieafspraken zijn uiteraard niet vrijblijvend en horen dus te worden nagekomen. Gebeurt dit niet, dan kan voor mediation³ worden gekozen. Een andere mogelijkheid is dat een zogenoemde escalatieprocedure of de-escalatieprocedure wordt gestart, als dat is overeengekomen in de prestatieafspraken. Zijn de gemeente en de corporatie hieromtrent niets overeengekomen, dan volgt een geschillenprocedure⁴. In deze procedure stelt de minister vast of de gemeente de corporatie overvraagt of niet. Een geschillenprocedure kan uitsluitend worden gestart als de gemeente een actuele en vastgestelde Woonvisie heeft.

2.2 HET WOONBELEID

In het Nederlandse staatsbestel hebben verschillende partijen een rol met betrekking tot het bepalen van het Woonbeleid en het sturen op de woningbouwprogrammering⁵.

De gemeente was en is een belangrijke (in de huidige tijd wellicht zelfs de belangrijkste) actor wat betreft het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Het gemeentelijk instrumentarium dat hiertoe beschikbaar is bestaat uit het gemeentelijk woonbeleid (de Woonvisie en of sectorale beleidsnota's), de structuurvisie, de bestemmingplannen, een eventuele Huisvestingsverordening, het gemeentelijk grondbeleid en het samenspel tussen de gemeente en de woningcorporatie en marktpartijen. In de afgelopen decennia heeft de sturing op het woonbeleid zich ontwikkeld van meer centraal naar overwegend decentraal.

Verleden: sturing meer centraal

In het verleden stuurde het Rijk met name op de bouwproductie, op herstructurering (stadsvernieuwing en wijkaanpak) en op de betaalbaarheid van de huisvesting. De focus lag op woningbouw door middel van instrumenten als woningbouwcontingenten, woninggebonden subsidies (objectgericht), huursubsidie (subjectgericht) en de hierbij behorende monitoring. De rijksbudgetten die hiervoor werden ingezet waren omvangrijk. De provincie stuurde met name via de ruimtelijke ordening of de stedelijke ontwikkeling. Kernpunt hierin was de toetsing aan het provinciale streekplan. Hiermee had de provincie onder andere directe invloed op woningbouwlocaties. Daarnaast hadden de provincies een

³ Handreiking VNG, Van Woonvisie tot Prestatieafspraken

⁴ Platform 31 Kennisdossier woningmarkt, Woonvisie en prestatieafspraken

⁵RIGO Instrumentarium sturing op woonbeleid, 2017

belangrijke rol in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Naast het Rijk en de provincies waren in het verleden ook Regio's actief in de sturing op het woonbeleid. Het ging dan met name om regionale overlegorganen, zogenoemde Kaderwet regio's en de WGR+ (stadsregio's op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen).

Heden: sturing meer decentraal

Thans stuurt het Rijk nog slechts met beperkte budgetten. Voorts is er op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en het mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – dat gebaseerd is op de Wet ruimtelijke ordening – vormt in ruimtelijke zin het belangrijkste sturingsinstrument om te bepalen waar eventuele woningbouw kan plaatsvinden. De Ladder voor duurzame ontwikkeling stelt tevens als voorwaarde dat gemeentelijke woningbouwplannen dienen aan te sluiten bij de behoefte van de woningmarkt. Naast de ruimtelijke regelgeving, hoort uiteraard ook de voorgaand reeds genoemde Woningwet tot het rijksinstrumentarium. Deze Woningwet geeft onder meer een scherpe afbakening van de taken die de woningcorporaties op zich kunnen nemen.

De verantwoordelijkheid voor de (boven)lokale afstemming van het woonbeleid is door het Rijk bij de provincie gelegd. Rekening houdend met de rijksdoelstellingen, voert de provincie de regie over de integratie en afweging van de ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. De (samenwerkende) gemeenten zorgen – binnen de provinciale kaders die zijn vastgelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening – voor de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering en voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Voor zover de samenwerking tussen de gemeenten uitblijft, geldt de afspraak dat de provincie er voor zorgt dat de samenwerking alsnog tot stand komt. Doelstelling hierbij is dat gezorgd wordt voor voldoende woningen en voor een gedifferentieerde woningvoorraad. De belangrijkste instrumenten van de provincie zijn dus de regionale (afspraken)kaders – vaak gebaseerd op een regionale woonvisie – zoals vastgelegd in de Provinciaal ruimtelijke verordening, en het bevorderen en faciliteren van het intergemeentelijk overleg.

De gemeente vervolgens, is afhankelijk van de samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties om tot de bouw van woningen te komen. Gemeenten kunnen hierin heel actief zijn, maar ook meer reactief. De sturing door de gemeente krijgt vorm via de gemeentelijke structuurvisie en de gemeentelijke woonvisie. Woningbouwplannen moeten dus passen binnen de onder verantwoordelijkheid van de provincie tot stand gebrachte regionale woningmarktafspraken, en worden voorts getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie en de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast is de gemeente tevens verantwoordelijk voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast kan de gemeente in kwalitatieve zin sturen, door te bepalen welke woningsegmenttypen men gebouwd wil zien. Hiervoor heeft de gemeente in beginsel drie instrumenten.

- de gemeente is verantwoordelijk voor de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze schrijft onder meer voor dat een bouwplan alleen goedgekeurd mag worden als er voldoende behoefte is aan woningen in die betreffende segmenten;
- de gemeente kan in het bestemmingsplan bepalingen opnemen met betrekking tot de bouw van sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap⁶;
- de gemeente kan sturen op basis van het grondbeleid. Indien de gemeente eigenaar is van de

⁶Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.2.

bouwgrond kan zij eisen stellen ten aanzien de op deze gronden te bouwen woningen. Daarnaast kan de gemeente dan ook sturen via de grondprijzen, door deze prijzen bijvoorbeeld te relateren aan de bouw van goedkope- of middeldure huurwoningen.

De Woonvisie

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het formuleren van het woonbeleid. Hiervoor geldt geen verplichte vorm. Doorgaans wordt een zogenoemde woonvisie gemaakt. Deze gaat in op de sociale huursector, en vaak ook op de andere woningmarktsegmenten zoals koop en vrije sector huur. Deze segmenten hebben immers invloed op elkaar. Vaak wordt aandacht besteed aan de beschikbaarheid (omvang sociale voorraad, slaagkansen, woonruimteverdeling), kwaliteit (spreiding, duurzaamheid, wonen en zorg, woningverbetering, wijkaanpak, leefbaarheid) en betaalbaarheid. Deze onderwerpen hebben dan zowel betrekking op de bestaande woningvoorraad als op de nieuwbouw.

Het woonbeleid hoeft niet in een woonvisie te worden vormgegeven. Het kan ook worden geformuleerd in thematische nota's of in een overzicht van prioriteiten.

2.3 DE WONINGBOUWPROGRAMMERING

De sturing op de woningbouwprogrammering is erop gericht om de vraag en het aanbod op de woningmarkt optimaal op elkaar aan te laten sluiten. Dit in de wetenschap dat er ook verschillende niet- of moeilijk beïnvloedbare factoren van invloed zijn op de woningmarkt, én dat men politiek gezien van mening kan verschillen over het antwoord op de vraag wanneer vraag en aanbod optimaal op elkaar aansluiten.

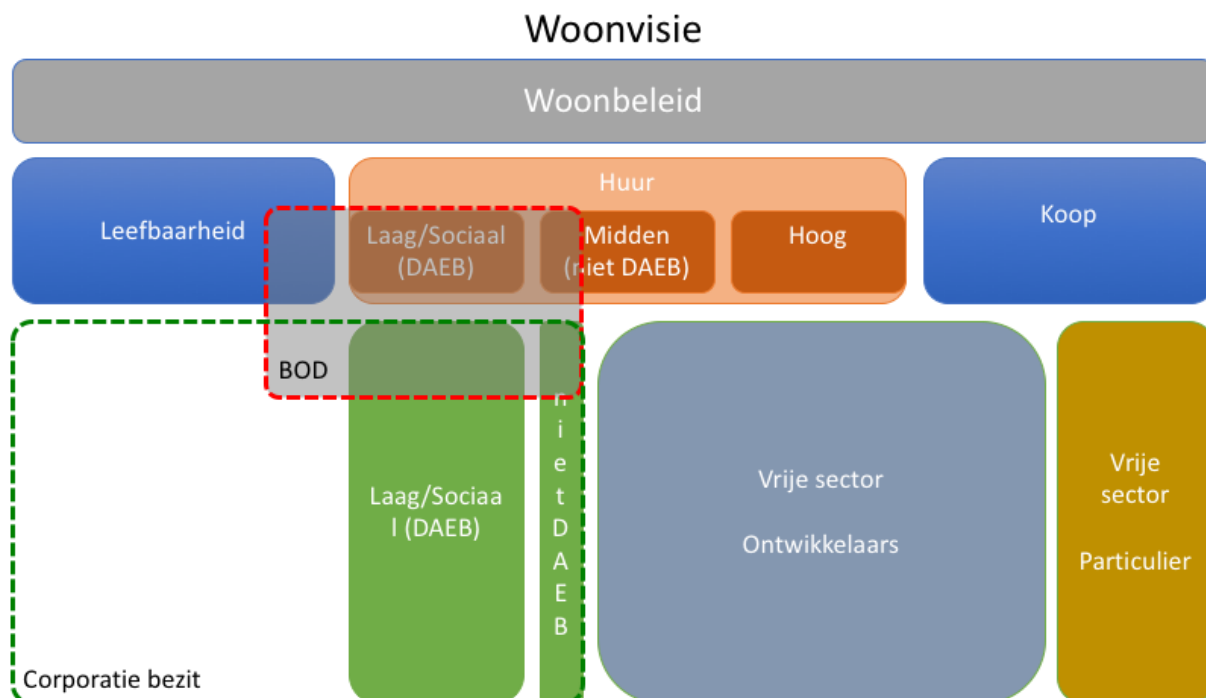
Voorgaand zijn de beleidsmatige en wettelijke kaders weergegeven waarbinnen het woonbeleid in Nederland tot stand komt. Tevens is aangegeven welke rollen en taken er in het Nederlandse bestel kunnen worden onderscheiden met betrekking tot het woonbeleid.

Op basis van de verschillende verantwoordelijkheden, rollen en taken zoals die voorgaand zijn weergegeven, bepaalt de gemeente haar ambities ten aanzien van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De gemeente doet dit, binnen de kaders die volgen uit het rijksbeleid en het provinciaal beleid. Om deze ambities vervolgens te realiseren beschikt de gemeente over een aantal instrumenten.

Resumerend, bestaat de kern van het instrumentarium gericht op de sturing van de woningbouwprogrammering uit ruimtelijk-juridische instrumenten, de gronduitgifte en de verkoop van gemeentelijk bezit, financiële impulsen, de totstandkoming van afspraken tussen verschillende partijen en monitoring.

Binnen het ruimtelijk-juridische instrumentarium kunnen meer specifiek onderscheiden worden de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Woningwet, uitmondend in bestemmingsplannen en prestatieafspraken met de woningcorporaties. Voorts zijn er de meer beleidsmatige instrumenten in de vorm van het gemeentelijke woonbeleid (in de vorm van een woonvisie of sectorale nota's), de structuurvisie en het grondbeleid. Deels naar keuze en deels verplicht kan een aantal dan wel het geheel van deze instrumenten worden ingezet om in het samenspel tussen gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en particulieren tot realisering van de gewenste woningbouwprogrammering te komen. Zoals onderstaand schematisch weergegeven is het werkveld van de woningcorporaties daarbij afgebakend tot sociale en

middeldure (DAEB⁷ en een begrensd deel niet-DAEB) huurwoningen en een bijdrage aan de leefbaarheid. Dit is ook het deel van het veld waar ‘het bod’ in het kader van de prestatieafspraken betrekking op heeft. De duurdere huurwoningen en koopwoningen in de vrije sector zijn aan marktpartijen en particulieren.



2.4 DOELMATIGHEID EN DOELTREFFENDHEID

Voorgaand is weergegeven dat de hoofdvraag van dit onderzoek is:

Hoe sturen Hulst en Terneuzen op de woningbouwprogrammering in hun gemeenten en in hoeverre is dit doelmatig en doeltreffend?

Op basis van deze hoofdvraag is vervolgens een aantal deelvragen geformuleerd. Om tot beantwoording van de onderzoeksvragen te komen worden gewerkt aan de hand van een normenkader. Dit normenkader volgt deels uit de voorgaand weergegeven wettelijke en beleidsmatige instrumenten die de gemeente heeft ten aanzien van de sturing van de woningbouwprogrammering. Om het normenkader te completeren, worden ook de aspecten doelmatigheid en doeltreffendheid nader beschouwd.

Doelmatigheid

In de kern gaat het bij de doelmatigheid om het zo optimaal mogelijk toepassen van het potentieel beschikbare instrumentarium. Van een optimum is sprake, als de voor ogen staande doelen zonder overbodige inspanningen worden bereikt.

In de praktijk betekent dit niet automatisch dat er zo min mogelijk van de beschikbare

⁷ DAEB is benoemd in de Woningwet, en staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang

instrumenten met betrekking tot de woningbouwprogrammering zouden moeten worden gebruikt. Het gaat vooral om het vinden van het evenwicht, in relatie tot de doelstellingen die worden nagestreefd. Afhankelijk van het belang dat aan de doelstellingen wordt gehecht, kan er dus worden gevarieerd met de inzet van instrumenten.

Doelmatig wordt in het kader van dit onderzoek dan ook opgevat als de mate waarin de potentieel beschikbare instrumenten geïmplementeerd c.q. vertaald zijn naar de gemeenten Hulst en Terneuzen, respectievelijk de mate waarin deze instrumenten in de praktijk ook op een transparante wijze worden toegepast. Met transparant wordt hier bedoeld dat helder is hoe de inzet van de instrumenten is gerelateerd aan de doelstellingen.

Doeltreffendheid

De sturing op de woningbouwprogrammering is geen doel op zich, maar is er op gericht om de doelstellingen van het woonbeleid te realiseren. De woningbouwprogrammering is immers een uitvloeisel van het woonbeleid. Tegelijkertijd is het zo dat de realisering van de doelstellingen van het woonbeleid, van veel meer factoren afhankelijk is dan alleen de woningbouwprogrammering. Economische, geografische en demografische ontwikkelingen bijvoorbeeld, kunnen van grote invloed zijn op de mate waarin het lukt om de gemeentelijke doelen van het woonbeleid te realiseren. Dergelijke ontwikkelingen vormen geen onderdeel van het onderhavige onderzoek.

Doeltreffendheid wordt in dit onderzoek dan ook opgevat als de mate waarin de gemeentelijke woningbouwprogrammering ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

2.5 NORMENKADER

Het normenkader voor dit onderzoek is opgebouwd uit de in de voorgaande paragrafen weergegeven algemene inzichten, beleidsaspecten en regelgeving. Om voldoende focus in het onderzoek te houden, beperkt het normenkader zich tot de kernpunten.

De gemeente beschikt over een actuele gemeentelijke (dan wel regionale) structuurvisie.
De gemeente beschikt over een actuele gemeentelijke (dan wel regionale) woonvisie. ⁸
De gemeente beschikt over een actuele woningbouwprogrammering die gebaseerd is op een actuele gemeentelijke (danwel regionale) woonvisie
De gemeente stuurt via de Ladder voor duurzame verstedelijking op de woningbouwprogrammering.
Voor zover de (regionale) woonvisie zich hierover uitspreekt, neemt de gemeente in het bestemmingsplan bepalingen op met betrekking tot de bouw van sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.
Voor zover de (regionale) woonvisie zich hierover uitspreekt, heeft de gemeente kenbaar afgewogen of zij een Huisvestingsverordening toepast of niet.

⁸ Gesproken wordt van een woonvisie, dit kan echter ook betreffen een woonbeleid bestaande uit toepasselijke sectorale nota's.

Indien de gemeente eigenaar is van de bouwgrond, stelt zij eisen ten aanzien van de typologie van de op deze gronden te bouwen woningen.

De gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De gemeente houdt bij of de prestatieafspraken worden nagekomen.

De gemeente houdt bij of de woningbouwprogrammering wordt gerealiseerd.

De gemeente stuurt actief bij indien de woningbouwprogrammering niet of onvoldoende wordt gerealiseerd.

HOOFDSTUK 3 AANPAK VAN HET ONDERZOEK

3.1 REIKWIJDTE

Het onderzoek richt zich op de periode vanaf 2015, het moment van de invoering van de herziene Woningwet, tot en met 2019. De toepasselijke wettelijke kaders zijn geïnventariseerd en er is nagegaan welke kaders er door de gemeenteraden van Hulst en Terneuzen zijn gesteld ten aanzien van het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Vervolgens is nagegaan hoe een en ander in de praktijk verloopt in Hulst en Terneuzen.

3.2 ONDERZOEKSMETHODE

Ten behoeve van het onderzoek heeft de rekenkamercommissie zich georiënteerd op de regelgeving en de praktijk met betrekking tot het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Naast wettelijke regelingen zijn theoretische verhandelingen, handreikingen en beleidsdocumenten bestudeerd. Voorts is geïnventariseerd welke processen en procedures in Hulst en Terneuzen van toepassing zijn. Een en ander vormt de basis voor het gehanteerde normenkader.

Aan de hand van het normenkader is feitenonderzoek gedaan door het analyseren van beleidsdocumenten en dossiers. Op basis hiervan is een eerste beeld ontstaan omtrent het woonbeleid en de woningbouwprogrammering in Hulst en Terneuzen. Dit beeld is verder ingekleurd met informatie uit een aantal interviews⁹ met enkele gemeenteraadsleden, enkele leden van het college van burgemeester en wethouders en een aantal betrokkenen uit de ambtelijke organisatie. Het feitenonderzoek en de interviews zijn gedocumenteerd. Deze documentatie maakt geen deel uit van de onderzoeksrapportage.

Op basis van de resultaten van het feitenonderzoek en de interviews is nagegaan in hoeverre in de praktijk wordt gewerkt volgens de vertrekpunten die zijn opgenomen in het normenkader.

Het onderzoek naar de woningbouwprogrammering in Hulst en Terneuzen heeft in eerste instantie geresulteerd in een nota van bevindingen. Deze nota werd voor ambtelijk wederhoor voorgelegd ter controle op feitelijke onjuistheden. De ambtelijke wederhoorprocedure heeft wel/niet tot wijzigingen van de bevindingen geleid. De rapportage is vervolgens afgerond met conclusies en aanbevelingen en voor bestuurlijk wederhoor voorgelegd.

3.3 DOSSIERSELECTIE

Aan de hand van de in het voorgaande weergegeven afbakening van het onderzoek zijn diverse gemeentelijke documenten en dossiers geanalyseerd. De gebruikte informatiebronnen zijn weergegeven in de voetnoten op de betreffende bladzijden van het onderzoeksrapport.

⁹ Een lijst met de geïnterviewde personen is opgenomen in de bijlage.

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK

De resultaten van het onderzoek worden gepresenteerd aan de hand van de informatie uit de bestudeerde dossiers en documenten en de interviews. Het beeld van de praktische gang van zaken dat hieruit voortkomt, wordt vergeleken met de werkwijze zoals die volgens het normenkader zou behoren te zijn. De overeenkomsten en verschillen die hieruit naar voren komen, vormen de bevindingen van het onderzoek. Deze bevindingen worden weergegeven aan de hand van de normen uit het normenkader. Hierna wordt eerst ingegaan op de bevindingen met betrekking tot Hulst, en vervolgens op die met betrekking tot Terneuzen.

4.1 ONDERZOEKSRESULTATEN HULST

Structuurvisie

Norm: De gemeente beschikt over een actuele gemeentelijke (dan wel regionale) structuurvisie.

De gemeente Hulst beschikt over de Structuurvisie Hulst 2025¹⁰, die dateert van 2011. Deze Structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied, waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur vormt de Structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen. De Structuurvisie gaat voorts in op de manier, waarop het gemeentebestuur de voorgenomen ontwikkelingen wil (doen) verwezenlijken.

Hoofdstuk 3 van de Structuurvisie schetst op de ontwikkelingen die voor de gemeente Hulst van belang zijn. De woningmarkt wordt getypeerd als ontspannen. De toekomstige woningbehoefte hangt sterk samen met de demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin wordt de vraag naar woningen beperkt ingeschat, vanwege stabilisering van het aantal huishoudens in de structuurvisieperiode. In kwalitatieve zin is er sprake van een grote discrepantie tussen de bestaande voorraad (met name grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent een forse herstructureringsopgave, vooral op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Met aandacht voor nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen. Dit impliceert dus minder bouwen, meer slopen en andere typen woningen bouwen.

Uitgangspunten voor wonen en zorg zijn de bouw van levensloopbestendige woningen, gespreide kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en gecentraliseerde woonzorgvoorzieningen voor mensen met een intensieve zorgvraag. Er wordt gewerkt met een planningslijst woningbouw met een netto toevoeging van circa 100 woningen per jaar in de gehele gemeente Hulst. Gelet op de ontspannen woningmarkt is deze netto toevoeging hoog¹¹, en is deze alleen haalbaar als er migratie vanuit andere gebieden plaatsvindt. De planningslijst woningbouw maakt onderscheid naar de verschillende bouwlocaties in de gemeente. De lijst spreekt zich niet uit over de noodzakelijke of gewenste typen woningen.

¹⁰ Structuurvisie Hulst 2025, Gemeente Hulst, Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen

¹¹ Op pagina 28 van de Structuurvisie Hulst 2025 wordt gesteld dat deze toevoeging te hoog is, en dat een dergelijke toevoeging alleen haalbaar is als er effectief migratie plaatsvindt.

Hoofdstuk 5 van de Structuurvisie gaat in op de uitvoering. Als relevante beleidsuitspraak wordt hier genoemd dat, in het besef dat in individuele gevallen¹² maatwerk moet kunnen worden geleverd, als algemene lijn voor de woningmarkt geldt dat:

- nieuwbouwprojecten van meer dan 3 woningen op een stuk grond dat (nog) geen stedelijke functie heeft, zonder een tegenprestatie¹³ die verder reikt dan de wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal en verevening, niet meer mogelijk zijn;
- de verdergaande herstructurering van de woningvoorraad wordt gestimuleerd, waarbij levensloopbestendigheid, bewaken van de sociale samenhang in de dorpen en vergroten van de energetische kwaliteit sleutelbegrippen zijn.

Voortvloeiend uit deze beleidsuitspraak noemt de Structuurvisie het thematische project ‘Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden’. Een pilotproject, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de woningen en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Een in samenspraak tussen de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen op te pakken project, met steun van de provincie Zeeland, het Rijk en de Europese Unie.

Woonvisie

Norm: De gemeente beschikt over een actuele gemeentelijke (dan wel regionale) woonvisie.¹⁴

Het beleid op het gebied van wonen in Hulst is verwoord in de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020¹⁵. Deze visie is in samenspraak tussen de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis en de provincie Zeeland tot stand gekomen. De Woonvisie geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen. In het eerste, inleidende, hoofdstuk van de visie wordt aangegeven dat de visie rekening houdt met het vastgestelde woonbeleid op Rijks-, provinciaal regionaal en lokaal niveau, en met de beleidsterreinen ruimte, welzijn, en economische ontwikkeling van de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Op Rijksniveau is met name de Woonparagraaf uit het regeerakkoord 2012¹⁶ van belang, met maatregelen ten aanzien van de koop- en de huurmarkt, de verhuurdersheffing en de afbakening van het takenpakket van de corporaties. Op provinciaal niveau geldt het Omgevingsplan 2012-2018, met een inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Op basis hiervan, wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen de afweging gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of de realisatie binnen bestaand bebouwd gebied kan en – indien dat niet mogelijk is – of de locatie multimodaal ontsloten is of wordt.

Op regionaal niveau zijn van belang de Regionale Woningmarktafspraken, het convenant Koersvast voor Zeeland, het Handvest Wonen en de MKBA regio Zeeuws Vlaanderen. Door de provincie Zeeland is in de Omgevingsvisie aangegeven dat met de Zeeuwse regio's tot regionale woningmarktafspraken dient te worden gekomen. Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen

¹² Individuele gevallen waarin sprake is van een netto toevoeging van maximaal 3 woningen.

¹³ Betreft een tegenprestatie ten bate van de woningmarkt, voorbeelden worden genoemd in paragraaf 3.2 van de Structuurvisie. Een voorbeeld is: “Een overeenkomst waaruit blijkt dat gekoppeld aan de nieuwbouw minimaal hetzelfde aantal woningen, bij voorkeur van lage kwaliteit, aan de voorraad onttrokken wordt.”

¹⁴ Gesproken wordt van een woonvisie, dit kan echter ook betreffen een woonbeleid bestaande uit toepasselijke sectorale nota's.

¹⁵ Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020, gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, juli 2014, i.s.m. Stec Groep.

¹⁶ Het regeerakkoord noemt maatregelen inzake de hypotheekrenteaftrek, de huurtoeslag en de taakopvatting van de woningcorporaties, hetgeen later zijn doorwerking heeft gekregen in de herziene Woningwet.

zijn afspraken opgesteld en geaccordeerd¹⁷. De afspraken zijn als bijlage opgenomen in de Regionale Woonvisie. Zwaartepunten binnen de afspraken zijn transformatie van de bestaande voorraad en nieuwbouw in samenhang met sanering van ongewenste delen van de (koop)woningvoorraad. In het afsprakendocument is een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse opgenomen. De afspraken monden als zodanig niet uit in een woningbouw-programmering die zich uitspreekt over aantallen, categorieën en typologieën woningen.

‘Koersvast voor Zeeland’ is een convenant, getekend door de colleges van Hulst, Sluis en Terneuzen, de provincie Zeeland en het Rijk. Hierin is afgesproken dat de drie betrokken gemeenten hun overtollige plancapaciteit terugbrengen tot reële proporties, de juiste nieuwbouw op de juiste plek wordt gebouwd en dat er fors wordt geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad.

De MKBA regio Zeeuws Vlaanderen geeft inzicht in toekomstscenario’s voor Zeeuws-Vlaanderen. Het document geeft hiermee bouwstenen voor besluitvorming over mogelijke toekomstige investeringen en maatregelen op de woningmarkt, in de retail, de zorg, sport en het onderwijs.

De opbouw van de Regionale Woonvisie is verder als volgt. Hoofdstuk 2 van de visie inventariseert de huidige situatie en de kansen en bedreigingen. Het ruimtelijke profiel, het demografische profiel en het profiel van de regionale woningmarkt worden weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkelingen die op de regio afkomen, en op de kansen en bedreigingen. De visie, de ambitie en de missie wordt weergegeven in hoofdstuk 3. De visie is *“De Regionale Woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod, waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denken en handelen”*.

Kernthema’s hierin zijn:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere voorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Het vierde en laatste hoofdstuk van de Woonvisie gaat in op de strategie en de uitvoering. Ten aanzien van de herstructurering van de woning en woonomgeving worden hier als kernpunten genoemd:

1. Het bepalen van de sloop- en herstructureringsopgave en de ambitie in de sociale huurwoningvoorraad;
2. het bepalen van de opgave en ambitie in de koopwoningvoorraad;
3. het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De Regionale Woonvisie mondt als zodanig niet uit in een concrete woningbouw-programmering.

De regionale Woonvisie is door Hulst verder uitgewerkt en vertaald naar de gemeentelijke schaal, in de vorm van het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen 2015 – 2019. In het Uitvoeringsprogramma wordt voor elk van de vijf kernthema’s en voor wat betreft de inzet van de financieel ruimtelijke instrumenten in een schema uiteengezet welke acties worden ondernomen, conform het hiernavolgende stramien.

¹⁷ Regionale woningmarkt afspraken voor Zeeuws-Vlaanderen, 28 juni 2013

Wat willen we bereiken	Wat gaan we ervoor doen	Wat zijn de (maatschappelijke) effecten	Financiële middelen	Toelichting	Voorgestelde gemeentelijke actie	Actie gereed
------------------------	-------------------------	---	---------------------	-------------	----------------------------------	--------------

Het Uitvoeringsprogramma heeft hiermee een heel concreet en actiegericht karakter. In het verlengde van de Regionale Woonvisie, geldt het Uitvoeringsprogramma enerzijds als kaderstellend, en anderzijds als opgave voor de gemeente Hulst en voor de woningcorporaties. Het Uitvoeringsprogramma spreekt zich niet uit over aantallen, categorieën of typologieën te bouwen woningen. Illustratief voor de wijze waarop Hulst wat dit betreft werkt zijn de twee onderstaande acties die in het Uitvoeringsprogramma zijn opgenomen:

<i>Wat willen we bereiken</i>	<i>Wat gaan we ervoor doen</i>	<i>Wat zijn de (maatschappelijke) effecten</i>	<i>Financiële middelen</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Voorgestelde gemeentelijke actie</i>	<i>Actie gereed</i>
Balans in vraag en aanbod op de woningmarkt	Ontwikkelen woningmarktbalans aan de hand van de bevolkingsprognoses waarbij ruimte blijft voor kwaliteitsverbetering door herbouw en nieuwbouw op locaties die vanuit de ruimtelijke inrichting bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving	Verkrijgen en behouden van een evenwichtige woningmarkt (behoud huizenprijzen / WOZ waarde). Voorkomen van leegstand en verkrotting.	Inzet ambtelijke uren	De huidige regionale woningmarktafspraken gaan uit van woningaantallen op adresniveau. Op deze manier kan er niet worden ingespeeld op kwalitatief goede nieuwbouwinitiatieven. Door uit te gaan van een maximaal plafond (saldo) en enkel mee te werken aan ruimtelijk goede initiatieven (kwalitatief goede woningen op de juiste plaats) wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningmarkt.	Uitwerken en vervolgens toepassen van een zgn. saldobenadering	Medio 2016
Idem	Ontwikkelen woningmarktmonitor en zo een beter inzicht verkrijgen in	Idem	Idem	Een goed gemeentelijk overzicht van o.m. huishoudensontwikkeling, migratie, aantallen	Opstellen woningmarktmonitor en jaarlijks updaten	Woningmarktmonitor medio 2016 gereed Doorlopend

	de demografische ontwikkelingen			gerealiseerde woningen incl. kwaliteit, harde en zachte plancapaciteit en reductie van geplande woningen, is essentieel om te komen tot een goede evenwichtige woningbouwplanning.		monitoren
--	---------------------------------	--	--	--	--	-----------

De Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen heeft een looptijd tot en met 2019. Een nieuwe visie is in voorbereiding en zal in 2020 ter besluitvorming worden voorgelegd. Ten behoeve van deze nieuwe Woonvisie hebben de gemeenten en de woningcorporaties in Zeeuws-Vlaanderen een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Voorts heeft de provincie Zeeland in samenspraak met de gemeenten een kwalitatief woononderzoek laten verrichten. Beide onderzoeken hebben waardevolle informatie opgeleverd en bieden daarmee bouwstenen voor een nieuwe Regionale Woonvisie.

Woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente beschikt over een actuele woningbouwprogrammering die gebaseerd is op een actuele gemeentelijke (danwel regionale) woonvisie

De gemeente Hulst beschikt niet over een concrete woningbouwprogrammering waarin de ambities zijn weergegeven ten aanzien van de aantallen en categorieën en typologieën van te bouwen woningen. De Structuurvisie Hulst schetst de ontwikkelingen, de ambities en de daaruit volgende opgave op (onder meer) het gebied van wonen. Daarbij worden ook uitspraken gedaan over het kwalitatieve deel van de woningbouwopgave. De Regionale Woonvisie en de uitwerking daarvan in een Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma geven, zoals voorgaand geschetst, op hoofdlijnen de kaders aan voor wat betreft nieuwbouw, herstructurering en sloop. Specifieke nadere sturing of kaderstelling vanuit de gemeente op de aantallen, categorieën en typologieën te bouwen woningen vindt niet plaats. De werkwijze in de praktijk is dat aan de markt en het maatschappelijk initiatief wordt overgelaten hoe het woningbouwprogramma wordt ingevuld. De gedachte hierachter is dat daarmee flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. De programmering met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad is wel specifiek. Op basis van het strategisch voorraadbeleid¹⁸ van de woningcorporaties zijn hierin aantallen en categorieën van te realiseren woningen opgenomen.

Duurzame verstedelijking

Norm: De gemeente stuurt via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op de woningbouwprogrammering.

Zoals voorgaand ook weergegeven geldt op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de afweging wordt gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of de realisatie binnen bestaand bebouwd gebied kan en – indien dat niet mogelijk is – of de locatie multimodaal ontsloten is of wordt.

Op basis van deze Ladder voor Duurzame Verstedelijking, kan een woningbouwplan dus alleen goedgekeurd worden als er voldoende behoefte is aan de woningen die in dat plan zijn opgenomen. In de voorbereiding en afweging van nieuwe ruimtelijke plannen die de bouw van woningen mogelijk maken, zorgt de gemeente Hulst voor een toetsing op dit aspect. In de regel gebeurt dit aan de hand van een door de initiatiefnemer aan te leveren marktonderzoek of behoefteonderzoek. Er wordt in die zin dus niet gestuurd op en getoetst aan een door de gemeente geformuleerde programmering, er wordt getoetst op basis van een door de initiatiefnemer aan te leveren onderbouwing.

¹⁸ Zie ook hierna de bevindingen met betrekking tot de norm *Prestatieafspraken*

Bestemmingsplan

Norm: Voor zover de (regionale) woonvisie zich hierover uitsprekt, neemt de gemeente in het bestemmingsplan bepalingen op met betrekking tot de bouw van sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

Als genoemd geven de Structuurvisie, de Regionale Woonvisie en de uitwerking daarvan in een Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen de kaders aan voor wat betreft nieuwbouw, herstructurering en sloop. Een specifieke uitwerking in een woningbouwprogrammering vindt niet plaats. In het verlengde van het initiatief van de markt of het maatschappelijk initiatief, vindt aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een toetsing van de onderbouwing van het betreffende bouwprogramma plaats en wordt dit verwerkt in het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan wordt vervaardigd in een fase dat het bouwprogramma nog niet voldoende inzichtelijk is, dan worden globale kaders in het bestemmingsplan opgenomen, bijvoorbeeld in de vorm van het maximaal aantal te bouwen woningen. Dit sluit ook aan bij de saldobenadering die in het Uitvoeringsprogramma is opgenomen. In het verlengde van hetgeen voorgaand is genoemd, is deze werkwijze ingegeven door de gedachte dat daarmee flexibel en optimaal kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is.

Huisvestingsverordening

Norm: Voor zover de (regionale) woonvisie zich hierover uitsprekt, heeft de gemeente afgewogen of zij een Huisvestingsverordening toepast of niet.

De Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 spreekt zich niet uit over (de wenselijkheid van) het gebruik van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening wordt in de regel ingezet om schaarse woonruimte toe te delen aan specifiek te benoemen doelgroepen. De woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen en in Hulst wordt gekenschetst als relatief ontspannen. Aanleiding voor de inzet van een Huisvestingsverordening wordt door de gemeente niet gezien. Een expliciete en kenbare afweging over de toepassing van een Huisvestingsverordening is niet gemaakt.

Bouwgrond

Norm: Indien de gemeente eigenaar is van de bouwgrond, stelt zij eisen ten aanzien van de typologie van de op deze gronden te bouwen woningen.

Hulst voert niet een actief grondbeleid. Indien de gemeente eigenaar is van de bouwgrond voor woningen, laat zij het in de regel aan de koper om te bepalen welke categorieën en typologieën woningen daar gerealiseerd zouden moeten worden. De grondeigendom wordt in die zin niet gebruikt om te sturen op de realisatie van een bepaald type woningen. De gedachte hierachter is dat de koper op deze manier optimaal kan inspelen op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is.

Prestatieafspraken

Norm: De gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De gemeente Hulst heeft samen met de woningcorporaties Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst en met de Stichting Huurdersbelang Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de Bewonersraad Woonstichting Hulst een raamovereenkomst inzake de prestatieafspraken gesloten: de Strategische Prestatieafspraken 2015-2020. In de considerans van deze overeenkomst is opgenomen dat deze dient ter uitvoering van de Woonvisie Regio Zeeuws-

Vlaanderen 2020 en het gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen 2015- 2019, dat de corporaties ingevolge de Woningwet naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en dat de gemeente en de corporaties daartoe prestatieafspraken maken. De overeenkomst bevat verder vijf hoofdonderdelen: A. Procesmatig, B. Algemeen, C. Woningvoorraad, D. Leefbaarheid, E. Financieel.

In onderdeel A. Procesmatig is geregeld dat:

- de overeenkomst loopt tot eind 2020;
- er jaarlijks uitvoeringsgerichte prestatieafspraken worden gemaakt, welk proces en welke planning hiervoor geldt en welke onderwerpen sowieso aan de orde komen;
- dat gemeente en corporaties vier keer per jaar overleggen over de uitvoering van het beleid.

In onderdeel B. Algemeen zijn afspraken opgenomen over de uitwerking van Kern-/wijkstrategieën en over niet-DAEB activiteiten.¹⁹

In onderdeel C. Woningvoorraad zijn afspraken opgenomen over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen, de betaalbaarheid, grootschalig onderhoud, woonwagens, levensloopbestendigheid, woningaanpassingen, duurzaamheid en asbestsanering,

Onderdeel D. Leefbaarheid omvat afspraken over Preventie, maatschappelijke opvang, schuldhulpverlening, vergunninghouders, arbeidsmigranten, urgenten, wonen en zorg, leefbaarheid, openbare ruimte en jongerenhuisvesting/starters.

Onderdeel E. Financieel tenslotte bevat afspraken over het financieel beleid, bankgaranties, grondexploitatie en vrijkomende gronden.

Aan de hand van de raamovereenkomst inzake de prestatieafspraken, worden vervolgens jaarlijks uitvoeringsgerichte afspraken gemaakt. Deze uitvoeringsgerichte afspraken²⁰ zijn ingedeeld naar de vijf kernthema's uit de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020.

Onder kernthema 1 *Herstructurering van woning en woonomgeving* worden aantallen en categorieën te verkopen, te slopen en nieuw te bouwen woningen weergegeven. Onder kernthema 2 *Aanpak bestaande particulier woningvoorraad* is de bereidheid van één corporatie opgenomen, om eventueel particuliere panden aan te kopen met het oog op verbetering van de woonomgeving en het creëren van nieuwe bouwmogelijkheden. Met betrekking tot kernthema 3 *Kwaliteit staat voorop* zijn afspraken opgenomen over concreet te investeren bedragen in de kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad. Tevens wordt hier ingegaan op de rol van de corporatie bij de huisvesting van verschillende doelgroepen die zorg nodig hebben. Onder kernthema 4 *Kansen grijpen* zijn afspraken opgenomen over het vergroten van verkoopkansen van corporatiewoningen, over het huisvesten van statushouders en over de bouw van prefab woningen en verplaatsbare woningen. Onder kernthema 5 *Naar een realistische woningbouwproductie* zijn afspraken over (de periodieke herijking van) het strategisch voorraadbeleid van de corporaties opgenomen. Het document met de prestatieafspraken bevat tenslotte ook het originele bod dat de woningcorporaties ieder hebben gedaan. Dit is opgenomen in de bijlage.

Nakoming prestatieafspraken

Norm: De gemeente houdt bij of de prestatieafspraken worden nagekomen.

Aan de hand van de raamovereenkomst inzake de prestatieafspraken, worden jaarlijks uitvoeringsgerichte afspraken gemaakt. In kwartaaloverleggen tussen de gemeente en de

¹⁹ DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang

²⁰ Als voorbeeld is genomen het document Prestatieafspraken 2018 – gemeente Hulst, versie 1.0

corporaties wordt vier keer per jaar gesproken over de uitvoering van het beleid en over eventuele tussentijdse wijzigingen. De resultaten van de uitvoeringsgerichte afspraken uit het ene jaar, vormen de input voor de afspraken voor het volgende jaar.

Realisatie woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente houdt bij of de woningbouwprogrammering wordt gerealiseerd.

Via de kwartaaloverleggen, via de woningmarktmonitor en via de terugkoppeling naar de provincie Zeeland over de voortgang van de regionale woningmarkt afspraken wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad bijgehouden. Daarnaast is de voortgang van de uitvoering van het beleid op het gebied van wonen opgenomen in de jaarcyclus van de begroting, de voorjaarsnota, de najaarsnota en de jaarrekening en het jaarverslag. Hierbij wordt de volgende opzet gevolgd.

Begroting

Trends, knelpunten en ontwikkelingen	Wat willen we bereiken	Wat gaan we ervoor doen	Maatschappelijk effect	Indicator (hoe te meten)
--------------------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------

Voor- en najaarsnota

Wat gaan we ervoor doen	Nog niet gestart	In uitvoering	Afgerond	Toelichting
-------------------------	------------------	---------------	----------	-------------

Jaarverslag²¹

Wat hebben we gedaan c.q. bereikt	Wat heeft het gekost	Kengetallen (op basis van de in de begroting benoemde indicator)
-----------------------------------	----------------------	--

Onder de kengetallen is ook de ontwikkeling van het aantal woningen, het aantal sociale huurwoningen en de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde opgenomen. Dit volgens het stramien:

Realisatie voorgaand jaar	Raming lopend jaar	Realisatie lopend jaar
---------------------------	--------------------	------------------------

Uit het cijfermateriaal blijkt dat de planning van de te bouwen woningen gedeeltelijk gehaald is.

Bijsturing woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente stuurt actief bij indien de woningbouwprogrammering niet of onvoldoende wordt gerealiseerd.

Zoals voorgaand weergegeven beschikt de gemeente niet over een woningbouwprogrammering waarin aantallen, categorieën en typologieën woningen zijn opgenomen. Uitgangspunt is flexibiliteit op basis waarvan optimaal kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. Bijsturing op een woningbouwprogrammering is in die zin dan ook niet aan de orde. Tegelijkertijd vindt wel monitoring plaats, en sturing en kaderstelling op hoofdlijnen. Dit via de Structuurvisie, de Regionale Woonvisie, de Woningmarkt afspraken, het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma,

²¹ Als voorbeeld is het jaarverslag 2018 genomen

de Strategische Prestatieafspraken, de Uitvoeringsgerichte Prestatieafspraken, de Woningmarktmonitor, de documenten in de jaarcyclus en de acties en maatregelen die hieruit voortvloeien.

4.2 ONDERZOEKSRESULTATEN TERNEUZEN

Structuurvisie

Norm: De gemeente beschikt over een actuele gemeentelijke (danwel regionale) structuurvisie.

De gemeente Terneuzen heeft de Structuurvisie Terneuzen 2025²². Deze is vastgesteld in 2010. In de Structuurvisie Terneuzen wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de Structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd. De Structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. De Structuurvisie is daarmee te beschouwen als een kader voor de bestemmingsplannen die in de planperiode worden vervaardigd. De Structuurvisie gaat voorts in op de manier, waarop het gemeentebestuur de voorgenomen ontwikkelingen wil (doen) verwezenlijken.

Hoofdstuk 2 van de Structuurvisie beschrijft de gemeente Terneuzen in een lagenbenadering. Onderscheid wordt gemaakt in de onderste laag, de infrastructurale laag en de occupatielaag. Het wonen maakt deel uit van de occupatielaag. Circa 40% van het totaal aantal woningen bevindt zich in de stad Terneuzen. Met name de wijken die dicht bij het centrum liggen zijn toe aan een stevige herstructurering, waarbij de ligging nabij de binnenstad als een kans wordt ingezet. De rest van de woningvoorraad is verdeeld over de kernen. Met name in Sas van Gent en Sluiskil staan wijken onder druk als gevolg van een verminderde marktvraag.

In hoofdstuk 3 beschrijft de Structuurvisie het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld en het duurzaam maatschappelijke structuurbeeld voor Terneuzen. Ruimtelijk gaat het dan om de ligging aan de Westerschelde, de Kanaalzone, de Liniezone, de hoofdinfrastructuur, het landschap, de industrie, de regionale voorzieningen en de kernen. Maatschappelijk betreft het met name de sociaal-economische constellatie en de belevingswereld van de inwoners van de stad en de kernen. De structuurbeelden vormen het abstracte afwegingskader voor toekomstige (ruimtelijke) keuzes.

De programmatische opgaven waar Terneuzen voor staat komen aan de orde in de hoofdstukken 4 en 5 van de Structuurvisie. Wat betreft het wonen wordt aangegeven dat de toekomstige woonbehoefte sterk samenhangt met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin zal de vraag naar woningen beperkt zijn, omdat het aantal huishoudens in de structuurvisieperiode niet of nauwelijks meer groeit. In kwalitatieve zin is er sprake van een enorme discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, met name op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Nieuwe woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van toenemende vergrijzing.

²² Structuurvisie Terneuzen 2025, Gemeente Terneuzen, Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen

Uitgangspunten voor wonen en zorg zijn de bouw van levensloopbestendige woningen en het organiseren van woonzorgzones van waaruit mensen die veel zorg nodig hebben, deze thuis geleverd krijgen. Kunnen mensen niet mee zelfstandig in een reguliere woning wonen, dan wordt gestreefd naar opvang in de directe omgeving in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Wordt de zorgvraag te intensief, dan wordt voorzien in opvang in de grotere kernen, dicht bij voorzieningen.

De visie op het gehele grondgebied van de gemeente Terneuzen komt naar voren in hoofdstuk 6. Stedelijke ontwikkelingen in de vorm van woningbouwlocaties worden onderscheiden in Terneuzen, Axel en Philippine. Wat dit betreft is het streven gericht op aanvulling en/of verrijking van het bestaande woningbouwsegment binnen de gemeente. Voorts wordt een aantal woongebieden aangewezen voor herstructurering. In deze gebieden zal een groot deel van de woningvoorraad worden vervangen (met kwaliteitsverbeteringen in termen van levensloopbestendigheid en energiezuinigheid) en worden de stedenbouwkundige en sociaal-maatschappelijke structuren versterkt.

Hoofdstuk 7 van de Structuurvisie gaat in op de uitvoering. De beleidsuitspraken ten aanzien van het wonen die hier worden gedaan zijn:

Pro-actief omgaan met demografische transitie en herstructurering van de woningvoorraad

- Samenwerking om de herstructurering van de woningvoorraad in de context van de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt mogelijk te maken;
- In geval van sloop en vervangende nieuwbouw inzet op het terugbouwen van minder woningen van hogere kwaliteit in een aantrekkelijke openbare ruimte; deze strategie wordt primair ingezet in de vroeg naoorlogse woonwijken, waarbij de opgaven in de stad Terneuzen, in Sas van Gent en Sluiskil de hoogste urgentie hebben;
- Afzien van verdere ontwikkeling van Othene nadat het reeds voorziene deel is afgebouwd;
- Vervangende nieuwbouw richten op specifieke doelgroepen (onder meer levensloopbestendige woningen) en op energiezuinige woningen;
- Woningbouw vindt plaats door het realiseren van project die staan genoemd op het Terneuzense deel van de regionale planningslijst voor woningbouwprojecten.

Versterken van de sociale samenhang in de kernen

- Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de kernen wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door levensloopbestendig te bouwen en woonzorgzones in de kernen in te stellen.

Voortvloeiend uit deze beleidspraak noemt de Structuurvisie het thematische project 'Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden'. Een pilotproject, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de woningen en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Een in samenspraak tussen de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen op te pakken project, met steun van de provincie Zeeland, het Rijk en de Europese Unie.

Woonvisie

Norm: De gemeente beschikt over een actuele gemeentelijke (danwel regionale) woonvisie.²³

Het beleid op het gebied van wonen in Terneuzen is verwoord in de Woonvisie Regio

²³ Gesproken wordt van een woonvisie, dit kan echter ook betreffen een woonbeleid bestaande uit toepasselijke sectorale nota's.

Zeeuws-Vlaanderen 2020²⁴. Deze visie is in samenspraak tussen de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis en de provincie Zeeland tot stand gekomen. De Woonvisie geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen. In het eerste, inleidende, hoofdstuk van de visie wordt aangegeven dat de visie rekening houdt met het vastgestelde woonbeleid op Rijks-, provinciaal regionaal en lokaal niveau, en met de beleidsterreinen ruimte, welzijn, en economische ontwikkeling van de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Op Rijksniveau is met name de Woonparagraaf uit het regeerakkoord 2012²⁵ van belang, met maatregelen ten aanzien van de koop- en de huurmarkt, de verhuurdersheffing en de afbakening van het takenpakket van de corporaties. Op provinciaal niveau geldt het Omgevingsplan 2012-2018, met een inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Op basis van hiervan, wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen de afweging gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of de realisatie binnen bestaand bebouwd gebied kan en – indien dat niet mogelijk is – of de locatie multimodaal ontsloten is of wordt.

Op regionaal niveau zijn van belang de Regionale Woningmarktafspraken, het convenant Koersvast voor Zeeland, het Handvest Wonen en de MKBA regio Zeeuws Vlaanderen. Door de provincie Zeeland is in de Omgevingsvisie aangegeven dat met de Zeeuwse regio's tot regionale woningmarktafspraken dient te worden gekomen. Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn afspraken opgesteld en geaccordeerd²⁶. De afspraken zijn als bijlage opgenomen in de Regionale Woonvisie. Zwaartepunten binnen de afspraken zijn transformatie van de bestaande voorraad en nieuwbouw in samenhang met sanering van ongewenste delen van de (koop)woningvoorraad. In het afsprakendocument is een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse opgenomen. De afspraken monden als zodanig niet uit in een woningbouw-programmering die zich uitspreekt over aantallen, categorieën en typologieën woningen.

'Koersvast voor Zeeland' is een convenant, getekend door de colleges van Hulst, Sluis en Terneuzen, de provincie Zeeland en het Rijk. Hierin is afgesproken dat de drie betrokken gemeenten hun overtollige plancapaciteit terugbrengen tot reële proporties, de juiste nieuwbouw op de juiste plek wordt gebouwd en dat er fors wordt geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad.

De MKBA regio Zeeuws Vlaanderen geeft inzicht in toekomstscenario's voor Zeeuws-Vlaanderen. Het document geeft hiermee bouwstenen voor besluitvorming over mogelijke toekomstige investeringen en maatregelen op de woningmarkt, in de retail, de zorg, sport en het onderwijs.

De opbouw van de Regionale Woonvisie is verder als volgt. Hoofdstuk 2 van de visie inventariseert de huidige situatie en de kansen en bedreigingen. Het ruimtelijke profiel, het demografische profiel en het profiel van de regionale woningmarkt worden weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkelingen die op de regio afkomen, en op de kansen en bedreigingen. De visie, de ambitie en de missie wordt weergegeven in hoofdstuk 3.

De visie is *“De Regionale Woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een*

²⁴ Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020, gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, juli 2014, i.s.m. Stec Groep.

²⁵ Het regeerakkoord noemt maatregelen inzake de hypotheekrenteaftrek, de huurtoeslag en de taakopvatting van de woningcorporaties, hetgeen later zijn doorwerking heeft gekregen in de herziene Woningwet.

²⁶ Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen, 28 juni 2013.

gezonde(re) balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod, waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denken en handelen”.

Kernthema's hierin zijn:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere voorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Het vierde en laatste hoofdstuk van de Woonvisie gaat in op de strategie en de uitvoering. Ten aanzien van de herstructurering van de woning en woonomgeving worden hier als kernpunten genoemd:

1. Het bepalen van de sloop- en herstructureringsopgave en de ambitie in de sociale huurwoningvoorraad;
2. het bepalen van de opgave en ambitie in de koopwoningvoorraad;
3. het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De Regionale Woonvisie mondt als zodanig niet uit in een concrete woningbouwprogrammering.

Terneuzen heeft de Regionale Woonvisie vertaald in een gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen. Over de voortgang van de uitvoering van dit programma wordt aan de hand van een monitor jaarlijks gerapporteerd aan de gemeenteraad. Daarnaast heeft Terneuzen zogenoemde kernprofielen uitgewerkt. Aan de hand hiervan worden per woonkern de ontwikkelingen gevolgd.

De Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen heeft een looptijd tot en met 2019. Een nieuwe visie, met een uitvoeringsprogramma per gemeente, is in voorbereiding en zal in 2020 ter besluitvorming worden voorgelegd. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben samen met de Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Dit rapport is opgeleverd. Hiermee wordt voor de komende 10 jaar inzicht gegeven in de toekomstige woonbehoefte, alsook in bepaalde kwaliteiten. Daarnaast heeft de provincie een onderzoek laten doen naar de kwaliteit van de woningvoorraad in heel Zeeland, en hoe deze kwaliteit zich verhoudt tot de toekomstige vraag naar woningen. Dit Kwalitatief Woon Onderzoek Zeeland is eveneens opgeleverd. De beide rapporten kunnen worden gebruikt als bouwsteen voor de nieuwe Regionale Woonvisie.

Woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente beschikt over een actuele woningbouwprogrammering die gebaseerd is op een actuele gemeentelijke (danwel regionale) woonvisie

In de gemeente Terneuzen wordt niet gewerkt met een concrete woningbouwprogrammering waarin de ambities zijn weergegeven ten aanzien van de aantallen en categorieën en typologieën van te bouwen woningen. De Structuurvisie Terneuzen schetst de ontwikkelingen, de ambities en de daaruit volgende opgave op (onder meer) het gebied van wonen. Daarbij worden ook uitspraken gedaan over het kwalitatieve deel van de woningbouwopgave. De Regionale Woonvisie geeft op hoofdlijnen de kaders en ambities aan voor wat betreft nieuwbouw, herstructurering en sloop. De regionale woningmarktafspraken geven kaders voor het aantal te bouwen woningen, en voorts maakt Terneuzen gebruik van een ‘toetsingskader nieuwe initiatieven’. Specifieke nadere sturing of kaderstelling vanuit de gemeente op de categorieën en typologieën te bouwen woningen vindt niet plaats. De werkwijze in de praktijk is dat aan de markt en het maatschappelijk initiatief wordt overgelaten hoe het

woningbouwprogramma wordt ingevuld. De gedachte hierachter is dat daarmee flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. De programmering met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad is wel specifiek. Op basis van het strategisch voorraadbeleid²⁷ van de woningcorporaties zijn hierin aantallen en categorieën van te realiseren woningen opgenomen.

Duurzame verstedelijking

Norm: De gemeente stuurt via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op de woningbouwprogrammering.

Zoals voorgaand ook weergegeven geldt op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de afweging wordt gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of de realisatie binnen bestaand bebouwd gebied kan en – indien dat niet mogelijk is – of de locatie multimodaal ontsloten is of wordt.

Op basis van deze Ladder voor Duurzame Verstedelijking, kan een woningbouwplan dus alleen goedgekeurd worden als er voldoende behoefte is aan de woningen die in dat plan zijn opgenomen. In de voorbereiding en afweging van nieuwe ruimtelijke plannen die de bouw van woningen mogelijk maken, zorgt de gemeente Terneuzen voor een toetsing op dit aspect. Deze toets ziet er als volgt uit²⁸: berekening van de woningbehoefte (huishoudensgroei + inhaalvraag) + de geplande onttrekking = de totale woningbouwopgave – de harde plancapaciteit = de ladderruimte. Het te realiseren aantal woningen moet dan binnen het voor Terneuzen geldende aantal woningen op basis van de ladderruimte passen. Deze toetsing is kwantitatief van aard.

Bestemmingsplan

Norm: Voor zover de (regionale) woonvisie zich hierover uitsprekt, neemt de gemeente in het bestemmingsplan bepalingen op met betrekking tot de bouw van sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

Als genoemd geven de Structuurvisie en de Regionale Woonvisie op hoofdlijnen de kaders aan voor wat betreft nieuwbouw, herstructurering en sloop. Een specifieke uitwerking in een woningbouwprogrammering vindt niet plaats. In het verlengde van het initiatief van de markt of het maatschappelijk initiatief, vindt aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een toetsing van het betreffende bouwprogramma plaats en wordt dit verwerkt in het bestemmingsplan. In de bestemmingsplannen wordt gewerkt met de aanduidingen vrijstaand, tweeaanéén, aanéén en gestapeld. Bij de aanduiding gestapeld wordt in recentere bestemmingsplannen ook het aantal opgenomen (ter voorkoming van splitsing) en een wijzigingsbevoegdheid om het aantal te verlagen als er minder appartementen gerealiseerd worden. Een en ander geeft, in combinatie met de planregel dat ‘het aantal woningen dat binnen dit bestemmingsplan aanwezig is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan niet mag worden vermeerderd’, een beperking van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden binnen een bouwvlak.

In de bestemmingsplannen vindt dus een zekere mate van kaderstelling plaats, in de zin van maximering van het aantal te bouwen woningen. Dit sluit aan bij de gedachte dat daarmee flexibel kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is.

²⁷ Zie ook hierna de bevindingen met betrekking tot de norm *Prestatieafspraken*

²⁸ Berekeningswijze is als voorbeeld verstrekt, naar aanleiding van één van de gehouden interviews.

Naast de bestemmingsplannen, maakt Terneuzen ook gebruik van een ‘Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven’²⁹. Hiermee beoogt Terneuzen, in aanvulling op de bestemmingsplanmogelijkheden, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door toevoeging van nieuwe woningen c.q. woningeenheden. Het Toetsingskader bevat geen nadere onderdelen van een woningbouwprogrammering, maar illustreert het streven naar flexibel inspelen op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is.

Huisvestingsverordening

Norm: Voor zover de (regionale) woonvisie zich hierover uitsprekt, heeft de gemeente afgewogen of zij een Huisvestingsverordening toepast of niet.

De Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 spreekt zich niet uit over (de wenselijkheid van) het gebruik van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening wordt in de regel ingezet om schaarse woonruimte toe te delen aan specifiek te benoemen doelgroepen. De woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen en in Terneuzen wordt gekenschetst als relatief ontspannen. Aanleiding voor de inzet van een Huisvestingsverordening wordt door de gemeente niet gezien. Een expliciete en kenbare afweging over de toepassing van een Huisvestingsverordening is niet gemaakt.

Bouwgrond

Norm: Indien de gemeente eigenaar is van de bouwgrond, stelt zij eisen ten aanzien van de typologie van de op deze gronden te bouwen woningen.

Terneuzen voert geen actief grondbeleid. Indien de gemeente eigenaar is van de bouwgrond voor woningen, laat zij het in de regel aan de koper om te bepalen welke categorieën en typologieën woningen daar gerealiseerd zouden moeten worden. De grondeigendom wordt in die zin niet gebruikt om te sturen op de realisatie van een bepaald type woningen. De gedachte hierachter is dat de koper op deze manier optimaal kan inspelen op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is.

Prestatieafspraken

Norm: De gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De gemeente Terneuzen maakt jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties. Het kader voor deze prestatieafspraken wordt gevormd door de Regionale Woonvisie en de regionale woningmarktafspraken die met de provincie Zeeland en de gemeenten Hulst en Sluis zijn gemaakt.

De prestatieafspraken worden gemaakt in samenspraak tussen de gemeente Terneuzen, de woningcorporaties Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de beide huurdersvertegenwoordingen Bewonersraad Clavis en Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

De prestatieafspraken³⁰ zijn ingedeeld naar de vijf kernthema's uit de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020.

²⁹ Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1^e wijziging, 12 november 2013

³⁰ Prestatieafspraken 2019, gemeente Terneuzen, Clavis, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis Bewonersraad en Stichting Huurdersbelangen Zeeuws-Vlaanderen, versie 1.0, d.d. 26-11-2018

Onder kernthema 1 *Herstructurering van woning en woonomgeving* worden aantallen en categorieën te verkopen, te slopen en nieuw te bouwen woningen weergegeven. Tevens worden hier te investeren bedragen in leefbaarheid benoemd. Onder kernthema 2 *Aanpak bestaande particulier woningvoorraad* is de bereidheid van één corporatie opgenomen, om particuliere panden aan te kopen ten behoeve van sloop. Met betrekking tot kernthema 3 *Kwaliteit staat voorop* zijn afspraken opgenomen over concreet te investeren bedragen in nieuwbouw, renovatie en de kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad. Tevens wordt hier ingegaan op de rol van de corporatie bij de huisvesting van verschillende doelgroepen die zorg nodig hebben. Onder kernthema 4 *Kansen grijpen* zijn afspraken opgenomen over het vergroten van verkoopkansen van corporatiewoningen en over het huisvesten van stathouders. Onder kernthema 5 *Naar een realistische woningbouwproductie* zijn afspraken over (de periodieke herijking van) het strategisch voorraadbeleid van de corporaties opgenomen. Tevens is hier een aantal specifieke prestatiethema's genoemd, te weten 'verkoop van corporatiewoningen', 'wonen en zorg', 'jongerenhuisvesting', 'beheer van openbare ruimte' en 'CO2 neutraal 2050'. Het document met de prestatieafspraken bevat tenslotte ook het originele bod dat de woningcorporaties ieder hebben gedaan. Dit is opgenomen in de bijlage.

Nakoming prestatieafspraken

Norm: De gemeente houdt bij of de prestatieafspraken worden nagekomen.

In kwartaaloverleggen³¹ tussen de gemeente en de corporaties wordt vier keer per jaar gesproken over de uitvoering van het beleid en over eventuele tussentijdse wijzigingen. De beleidsontwikkelingen, de verschillende acties die volgen uit de prestatieafspraken en de projecten die daaruit voortvloeien worden daarbij stuk voor stuk doorgenomen. De resultaten van de afspraken uit het ene jaar, vormen vervolgens onderdeel van de input voor de afspraken voor het volgende jaar.

Realisatie woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente houdt bij of de woningbouwprogrammering wordt gerealiseerd.

Via de kwartaaloverleggen (met betrekking tot de sociale sector), via de monitor uitvoeringsprogramma wonen, de kernprofielen en via de regionale woningmarktafspraken wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad bijgehouden. Daarnaast is de voortgang van de uitvoering van het beleid op het gebied van wonen opgenomen in de jaarcyclus van de begroting, de voorjaarsnota, de najaarsnota en het jaarverslag³².

In de begroting is onder Programma 8 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing het Taakveld Wonen en Bouwen opgenomen. Hier is aangegeven dat de Regionale Woonvisie is uitgewerkt in een gemeentelijk programma waarin concrete activiteiten zijn opgenomen. De voortgangsrapportage aan de raad vindt plaats via de Monitor Uitvoeringsprogramma Wonen. Onder het Taakveld Wonen en Bouwen in de begroting wordt voorts ingegaan op de rol van de woningcorporaties, op de regionale woningmarktafspraken en op projectmatige initiatieven. Voorts wordt ingegaan op de vragen 'Wat willen we bereiken?', 'Wat gaan we daarvoor specifiek doen (wanneer gereed)?' en 'Wat mag het kosten?'. Verder wordt een aantal indicatoren benoemd. In relatie tot de woningbouwprogrammering is wat dit betreft relevant de indicator 'Nieuw gebouwde

³¹ Verslagen d.d. 29 maart 2018, 21 juni 2018, 5 en 8 november 2018, 13 december 2018

³² Als voorbeeld is genomen de begroting 2018, de eerste en tweede bestuursrapportage 2018 en het jaarverslag en de jaarrekening 2017

woningen’, zijnde het aantal nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen, waarbij Zeeland als vergelijkend cijfer c.q. referentie wordt genoemd.

In de bestuursrapportages wordt gerapporteerd over de voortgang, volgens het volgende stramien:

Wat willen we bereiken?		
Wat gaan we daarvoor doen?	Status	Toelichting op de status

Het Jaarverslag rapporteert aan de hand van de vragen ‘Wat hebben we bereikt?’, ‘Wat hebben we gedaan?’ en ‘Wat heeft het gekost?’. Onder de Indicatoren wordt voorts aangegeven het aantal nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen.

Bijsturing woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente stuurt actief bij indien de woningbouwprogrammering niet of onvoldoende wordt gerealiseerd.

Terneuzen werkt niet met een woningbouwprogrammering waarin aantallen, categorieën en typologieën woningen zijn opgenomen. Uitgangspunt is dat het initiatief aan de markt en aan de maatschappij wordt gelaten. De gemeente betracht zo veel mogelijk flexibiliteit op basis waarvan zo goed mogelijk kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. De opstelling is faciliterend. Bijsturing op een woningbouwprogrammering is in die zin dan ook niet aan de orde. Tegelijkertijd vindt wel monitoring plaats, en sturing en kaderstelling op hoofdlijnen. Dit via de Structuurvisie, de Regionale Woonvisie, de Woningmarktafspraken, de monitor Uitvoeringsprogramma Wonen, de Prestatieafspraken, de documenten in de jaarcyclus en de acties en maatregelen die hieruit voortvloeien.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 CONCLUSIES

5.1.1 ONDERZOEKSVRAGEN

In hoofdstuk 1 zijn de vragen weergegeven waarop dit onderzoek antwoord geeft. De hoofdvraag van het onderzoek is:

Hoe sturen Hulst en Terneuzen op de woningbouwprogrammering in hun gemeenten en in hoeverre is dit doelmatig en doeltreffend?

De deelvragen voor dit onderzoek zijn:

- 1 Hoe is het beleid op het gebied van wonen in Hulst en Terneuzen vormgegeven?
- 2 Welke instrumenten hebben Hulst en Terneuzen om de woningbouwprogrammering in hun gemeenten te sturen?
- 3 Hoe c.q. in hoeverre maken Hulst en Terneuzen gebruik van de instrumenten die zij hebben om de woningbouwprogrammering in hun gemeenten te sturen?
- 4 Welke rol spelen de gemeenteraden van Hulst en Terneuzen in de sturing van de woningbouwprogrammering in Hulst en Terneuzen?
- 5 In hoeverre is de sturing op de woningbouwprogrammering in Hulst en Terneuzen doelmatig en doeltreffend?

De onderzoeksvragen worden in de vorm van een aantal conclusies beantwoord.

5.1.2 VORMGEVING WOONBELEID

De gemeente Hulst heeft het beleid op het gebied van wonen vastgelegd in meerdere documenten. De Structuurvisie Hulst 2025 benoemt een aantal uitgangspunten en kaders, en signaleert een kwalitatieve discrepantie tussen de bestaande voorraad en de verwachte vraag als één van de belangrijkste opgaven. Voorts is er de Woonvisie Regio Zeeuws Vlaanderen 2020, waarin het beleid voor de woningmarkt op de schaal van de regio Zeeuws Vlaanderen wordt weergegeven. Het beleid is verwoord in een vijftal kernthema's. Bijlage bij de regionale Woonvisie zijn de regionale woningmarktafspraken, die door Hulst, Sluis en Terneuzen en de provincie Zeeland zijn gemaakt. De regionale Woonvisie is door Hulst verder uitgewerkt en vertaald naar de gemeentelijke schaal, in de vorm van het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen 2015 – 2019. Dit Uitvoeringsprogramma heeft een concreet en actiegericht karakter. De Structuurvisie, de Woonvisie, de regionale woningmarktafspraken en het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma monden niet uit in een woningbouwprogrammering met specifieke aantallen, categorieën of typologieën te bouwen woningen.

Ook in de gemeente Terneuzen is het beleid op het gebied van wonen in een aantal documenten verwoord. De Structuurvisie Terneuzen 2025 benoemt een aantal hoofdlijnen en kaders en schetst een kwalitatieve discrepantie tussen de bestaande voorraad en de verwachte vraag als één van de belangrijkste aandachtspunten op het gebied van het woonbeleid. Verder is er de Woonvisie Regio Zeeuws Vlaanderen 2020, waarin het beleid voor de woningmarkt op de schaal van de regio Zeeuws Vlaanderen is vastgelegd. Het beleid laat zich samenvatten

in vijf kernthema's. De regionale woningmarktafspraken die op basis hiervan tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en de provincie Zeeland zijn gemaakt, vormen een bijlage bij de regionale Woonvisie. De regionale Woonvisie is door Terneuzen vertaald in een Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen. Voorts heeft Terneuzen zogenoemde kernprofielen uitgewerkt. Hierin wordt per woonkern ingegaan op de ontwikkelingen. De Structuurvisie, de Woonvisie, de regionale woningmarktafspraken en het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen zijn in Terneuzen niet vertaald naar een woningbouwprogrammering waarin de ambities zijn weergegeven ten aanzien van de specifieke aantallen, categorieën en typologieën te bouwen woningen.

5.1.3 INSTRUMENTARIUM WONINGBOUWPROGRAMMERING

De kern van het instrumentarium gericht op de sturing van de woningbouwprogrammering bestaat uit ruimtelijk-juridische instrumenten, de gronduitgifte en de verkoop van gemeentelijk bezit, financiële impulsen, de totstandkoming van afspraken tussen verschillende partijen en monitoring.

Binnen het ruimtelijk-juridische instrumentarium kunnen meer specifiek onderscheiden worden de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Woningwet, uitmondend in bestemmingsplannen en prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Voorts zijn er de meer beleidsmatige instrumenten in de vorm van het gemeentelijke woonbeleid (in de vorm van een woonvisie of sectorale nota's), de structuurvisie en het grondbeleid. Deels naar keuze en deels verplicht kan een aantal dan wel het geheel van deze instrumenten worden ingezet om in het samenspel tussen gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en particulieren tot realisering van de gewenste woningbouwprogrammering te komen. Het werkveld van de woningcorporaties is hierbij afgebakend tot sociale en middeldure (DAEB³³ en een begrensd deel niet-DAEB) huurwoningen. Hieromtrent maken de gemeenten Hulst en Terneuzen en de woningcorporaties Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Woonstichting Hulst, Clavis en de betrokken huurdersorganisaties prestatieafspraken. De duurdere huurwoningen en koopwoningen in de vrije sector zijn aan marktpartijen en particulieren.

5.1.4 HET GEBRUIK VAN HET INSTRUMENTARIUM

De gemeente Hulst beschikt niet over een concrete woningbouwprogrammering waarin de ambities zijn weergegeven ten aanzien van de specifieke aantallen en categorieën en typologieën van te bouwen woningen. De Structuurvisie Hulst schetst de ontwikkelingen, de ambities en de daaruit volgende opgave op (onder meer) het gebied van wonen. Daarbij worden ook uitspraken gedaan over het kwalitatieve deel van de woningbouwopgave. De Regionale Woonvisie en de uitwerking daarvan in een Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma geven, zoals voorgaand geschetst, op hoofdlijnen de kaders aan voor wat betreft nieuwbouw, herstructurering en sloop. Specifieke nadere sturing of kaderstelling vanuit de gemeente op de aantallen, categorieën en typologieën te bouwen woningen vindt niet plaats. Sturing via de gronduitgifte en/of financiële impulsen vindt niet plaats en het ruimtelijk juridische instrumentarium wordt niet specifiek ingezet om te sturen op de woningbouwprogrammering.

³³ DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang

De werkwijze in de praktijk is dat aan de markt en het maatschappelijk initiatief wordt overgelaten hoe het woningbouwprogramma wordt ingevuld. De gedachte hierachter is dat daarmee flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. De programmering met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad is wel specifiek. Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties zijn hierin aantallen en categorieën van te realiseren woningen opgenomen.

In de gemeente Terneuzen wordt niet gewerkt met een concrete woningbouwprogrammering waarin de ambities zijn weergegeven ten aanzien van de specifieke aantallen en categorieën en typologieën van te bouwen woningen. De Structuurvisie Terneuzen schetst de ontwikkelingen, de ambities en de daaruit volgende opgave op (onder meer) het gebied van wonen. Daarbij worden ook uitspraken gedaan over het kwalitatieve deel van de woningbouwopgave. De Regionale Woonvisie geeft op hoofdlijnen de kaders en ambities aan voor wat betreft nieuwbouw, herstructurering en sloop. Specifieke nadere sturing of kaderstelling vanuit de gemeente op de specifieke aantallen, categorieën en typologieën te bouwen woningen vindt niet plaats.

Sturing via de gronduitgifte en/of financiële impulsen vindt niet plaats en het ruimtelijk juridische instrumentarium wordt niet specifiek ingezet om te sturen op de woningbouwprogrammering. Er wordt gewerkt met een gemeentelijk ‘toetsingskader nieuwe initiatieven’, maar dit impliceert geen specifieke sturing op de woningbouwprogrammering. De werkwijze in de praktijk is dat aan de markt en het maatschappelijk initiatief wordt overgelaten hoe het woningbouwprogramma wordt ingevuld. De gedachte hierachter is dat daarmee flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. De programmering met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad is wel specifiek. Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties zijn hierin aantallen en categorieën van te realiseren woningen opgenomen.

Zowel in de gemeente Hulst als in de gemeente Terneuzen wordt dus een deel van het beschikbare instrumentarium ingezet. Voor zover er sprake is van een woningbouwprogrammering en sturing daarop, betreft deze met name de sociale woningvoorraad (DEAB woningen in het huursegment).

5.1.5 DE ROL VAN DE GEMEENTERAAD

In de basis is de rol van de gemeenteraad driedig, volksvertegenwoordigend, kaderstellend en controlerend. Deze rollen zijn ook alle drie aan de orde in relatie tot de sturing van de woningbouwprogrammering. De vaststelling van het beleid, in de vorm van de Structuurvisie en de Regionale Woonvisie is aan de gemeenteraad. Zowel in Hulst als in Terneuzen zijn deze documenten vastgesteld door de raad. De regionale woningmarktafspraken maken als bijlage deel uit van de Woonvisie en zijn dus eveneens voorgelegd aan de raden. Met de vaststelling van de genoemde beleidsdocumenten geven de gemeenteraden met name invulling aan de volksvertegenwoordigende rol en de kaderstellende rol.

In de gemeente Hulst is het beleid verder uitgewerkt en vertaald naar de gemeentelijke schaal, in de vorm van het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Wonen 2015 – 2019. De raad wordt middels een periodieke rapportage geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van dit programma. Voorts is er de raamovereenkomst inzake de prestatieafspraken. De jaarlijkse uitvoeringsgerichte afspraken die hieruit voortkomen worden ter kennis gebracht aan de raad. Daarnaast is het beleid op het gebied van wonen onderdeel van de jaarcyclus van de begroting, de voorjaarsnota, de najaarsnota en de jaarrekening en het jaarverslag. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan vooral de controlerende rol en (met name via de begroting) een deel van de kaderstellende rol.

Wat betreft de woningbouwprogrammering in relatie tot bestemmingsplannen werkt Hulst in de regel met heel globale kaders. De vaststelling van de bestemmingsplannen vindt plaats door de gemeenteraad. Van specifieke sturing op de woningbouwprogrammering via de vaststelling van de woningbouwprogrammering is in die zin geen sprake.

In de Gemeente Terneuzen zijn de Structuurvisie en de Regionale Woonvisie uitgewerkt in het gemeentelijke Uitvoeringsprogramma Wonen. Over de voortgang van de uitvoering van dit programma wordt jaarlijks gerapporteerd aan de gemeenteraad. Daarnaast heeft Terneuzen de zogenoemde kernprofielen. Aan de hand hiervan worden de ontwikkelingen per woonkern gevolgd.

In de begroting is onder Programma 8 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Ontwikkeling het taakveld Wonen en Bouwen opgenomen. In de bestuursrapportages en in het jaarverslag wordt ingegaan op de voortgang van de uitvoering van de voornemens die in de begroting zijn opgenomen. De indicator ‘Nieuw gebouwde woningen’ is het meest concreet, en benoemt het aantal nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen.

In de bestemmingsplannen werkt Terneuzen met de aanduidingen vrijstaand, tweeaanéén, aanéén en gestapeld. Bij de aanduiding gestapeld wordt in recentere bestemmingsplannen ook het aantal opgenomen (ter voorkoming van splitsing) en een wijzigingsbevoegdheid om het aantal te verlagen als er minder appartementen gerealiseerd worden. In de bestemmingsplannen vindt dus een zekere mate van kaderstelling plaats, in de zin van maximering van het aantal te bouwen woningen. Dit sluit aan bij de gedachte dat daarmee flexibel kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is.

Zowel in de gemeente Hulst als in de gemeente Terneuzen is de gemeenteraad dus betrokken bij het beleid op het gebied van het wonen. De vaststelling van het beleid vindt plaats door de raad en over de voortgang van de uitvoering van het beleid vindt periodiek terugkoppeling plaats naar de raad. Dit geldt tevens voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Voorts maakt het woonbeleid deel uit van de planning en controlcyclus rond de begroting en het jaarverslag. Voor zover er sprake is van een planologische vertaling van het woonbeleid, zijn de gemeenteraden hierbij betrokken via de vaststelling van de bestemmingsplannen.

5.1.6 DOELMATIGHEID EN DOELTREFFENDHEID

Zowel voor de gemeente Hulst als voor de gemeente Terneuzen geldt dat er niet gewerkt wordt met een concrete woningbouwprogrammering waarin de ambities zijn weergegeven ten aanzien van de specifieke aantallen en categorieën en typologieën van te bouwen woningen.

In de praktijk wordt vooral aan de markt en het maatschappelijk initiatief overgelaten hoe het woningbouwprogramma wordt ingevuld. De gedachte hierachter is dat daarmee flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op de woningvraag die op dat moment en op die locatie het meest actueel is. De programmering met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad is wel specifiek. Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties zijn hierin aantallen en categorieën van te realiseren woningen opgenomen.

In het verlengde van deze werkwijze, wordt zowel in Hulst als in Terneuzen een deel van het beschikbare instrumentarium ter sturing op de woningbouwprogrammering ingezet. Voor zover er sprake is van een woningbouwprogrammering en sturing daarop, betreft deze met name de sociale woningvoorraad (DEAB woningen in het huursegment).

In het onderhavige onderzoek wordt doelmatigheid opgevat als de mate waarin gebruik wordt gemaakt van het instrumentarium dat beschikbaar is om te sturen op de woningbouwprogrammering. Dit instrumentarium wordt gedeeltelijk ingezet, en in die zin is er dus zowel voor Hulst als voor Terneuzen sprake van een gedeeltelijke doelmatigheid.

Doeltreffendheid wordt in dit onderzoek opgevat als de mate waarin de gemeentelijke woningbouwprogrammering in de praktijk ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Voor zover het de sociale woningvoorraad betreft, kan worden geconstateerd dat de voorgenomen woningproductie in de sociale voorraad zowel in Hulst als in Terneuzen niet geheel, maar wel voor een belangrijk deel is gerealiseerd. Voor het overige deel van de woningvoorraad geldt dat er geen sprake is van een concrete woningbouwprogrammering, en de doeltreffendheid daarvan dus ook niet kan worden vastgesteld.

5.1.7 HOOFDVRAAG: DOELMATIGHEID EN DOELTREFFENDHEID VAN DE STURING OP DE WONINGBOUWPROGRAMMERING

Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel in de gemeente Hulst als in de gemeente Terneuzen sprake is van een gedeeltelijke doelmatigheid en een gedeeltelijke doeltreffendheid van de sturing op de woningbouwprogrammering.

5.2 AANBEVELINGEN

Uit de conclusies van het gedane onderzoek volgt een drietal aanbevelingen. Deze zijn voor de gemeente Hulst en voor de gemeente Terneuzen gelijkloidend.

- A. Weeg nader af of je het beschikbare instrumentarium ter sturing van de woningbouwprogrammering opneemt in de nieuw te formuleren woonvisie, c.q. de eventuele gemeentelijke uitwerking daarvan.

Een van de aanleidingen voor het onderhavige onderzoek, vormt het gegeven dat er bij een aantal raadsleden beperkt zicht bestaat op de mogelijkheden tot sturing op de woningbouwprogrammering. Voorliggende rapportage geeft dit zicht op hoofdlijnen. Voor de inzichtelijkheid van het woonbeleid, kan het dienstig zijn om bij de formulering van het beleid ook in te gaan op de (mogelijkerwijs) in te zetten sturingsinstrumenten ten behoeve van de

realisering van dit woonbeleid. Dit zal dan tevens ten goede kunnen komen aan de doeltreffendheid van het beleid. Voorts sluit een dergelijke aanpak aan bij de werkwijze die ook is gevolgd bij de Structuurvisie Hulst 2025 en bij de Structuurvisie Terneuzen 2025. In deze beide structuurvisies is een hoofdstuk opgenomen waarin wordt ingegaan op de wijze van uitvoeren van de visie.

B. Weeg nader af in hoeverre je gebruik wenst te maken van het beschikbare instrumentarium ter sturing van de woningbouwprogrammering.

Zowel in de structuurvisies als in de woonvisie van de gemeente Hulst en Terneuzen wordt als één van de belangrijkste opgaven genoemd de aanpak van de kwalitatieve discrepantie tussen de bestaande woningvoorraad en de verwachte vraag. Aannemelijk is dat de aanpak van deze discrepantie ook in de nieuwe woonvisie een belangrijke opgave zal zijn. Met de huidige manier van werken in de gemeenten Hulst en Terneuzen, wordt deze opgave maar gedeeltelijk en in een laag tempo aangepakt. Strikt genomen is er in die zin sprake van een suboptimale uitvoering van het vastgestelde beleid. Het hoort uiteraard tot de eigen politieke en bestuurlijke verantwoordelijkheid van raad en college om dit aldus te doen, maar het kan van belang worden geacht dat men dit dan ook welbewust doet.

C. Optimaliseer de communicatie en terugkoppeling met de gemeenteraad.

Uit het onderhavige onderzoek blijkt dat er zowel in Hulst als in Terneuzen sprake is van meerdere communicatie- en rapportagelijnen waarlangs het beleid en de voortgang van de uitvoering daarvan aan de gemeenteraden wordt voorgelegd. Tegelijkertijd vormde het gegeven dat een aantal raadsfracties graag meer zicht zou willen krijgen op het geheel van de materie met betrekking tot de woningbouwprogrammering de aanleiding tot het onderhavige onderzoek. De bedoeling van dit onderzoek is uiteraard, om ook bij te dragen aan dit overzicht en inzicht. Het voeren van een dialoog tussen college en raad over hoe de huidige communicatie- en rapportagelijnen verder kunnen worden geoptimaliseerd, zodat de gemeenteraden het woonbeleid en de woningbouwprogrammering ook structureel beter in beeld houden, kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Aan de hand van deze aanbevelingen kan er, met het oog op het optimaliseren van de uitvoering van het woonbeleid, aldus meer dan nu geprogrammeerd worden gepresteerd.

HOOFDSTUK 6 BESTUURLIJKE REACTIE

Rekenkamercommissie gemeente Hulst en
Terneuzen
T.a.v. de heer H. Mulder

Uw kenmerk	Ons kenmerk VB/20.1113	Bijlage(n)
Behandeld door S. Vonderhorst	Zaaknummer SO.00026055	Datum 17 maart 2020
E-mailadres S.Vonderhorst@gemeentehulst.nl	Telefoonnummer	Verzenddatum
Onderwerp Bestuurlijke reactie op conceptrapport		

Geachte leden van de rekenkamercommissie,

Met belangstelling heeft het college van B&W kennis genomen van het conceptrapport van de rekenkamercommissie commissie "Geprogrammeerd Presteren, woningbouwprogrammering en prestatieafspraken. Het rapport schetst een helder beeld met betrekking tot hoe het woonbeleid, en meer in het bijzonder de woningbouwprogrammering, in de gemeente is vormgegeven. U geeft helder weer hoe het woonbeleid in de gemeente is vormgegeven en op basis hiervan doet u aanbevelingen om de doelmatigheid en doeltreffendheid van de sturing op de woningbouw in de gemeente te vergroten. Graag maken wij gebruik van de bij uw aanbiedingsbrief geboden mogelijkheid om op het conceptrapport te reageren.

Het college herkent zich in uw beschrijving van de sturing op de woningbouw en de wijze waarop dit in de gemeente Hulst is georganiseerd. We onderschrijven de conclusie dat er sprake is van een gedeeltelijke doelmatigheid en gedeeltelijke doeltreffendheid van de sturing op de woningbouwprogrammering.

Met het onlangs afgeronde Zeeuws-brede "Kwalitatief Woononderzoek Zeeland" en het regionale "Woonbehoefte onderzoek" hebben wij waardevol inzicht gekregen in de huidige stand van de woningvoorraad in onze gemeente en hoe deze zich verhoudt tot de toekomstige behoefte. Daarbij is de behoefte zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in beeld gebracht. Dit is een duidelijke vernieuwing en verbetering ten opzichte van de kennis over de woningmarkt in het verleden. Wij zijn van mening dat met deze waardevolle informatie, meer dan voorheen, specifiekere sturing gegeven kan worden aan het verfijnen van de woningbouwprogrammering en deze blijvend aan te laten sluiten bij de (toekomstige) behoefte van onze inwoners.

Beide voorgenoemde onderzoeken zijn, gezien de waardevolle informatie en inzichten die zij bieden, belangrijke bouwstenen voor de nieuwe regionale woonvisie, waarbij tevens een gemeentelijk uitvoeringsprogramma zal worden opgesteld. Uitgangspunt is dat de regionale woonvisie en het gemeentelijk uitvoeringsprogramma dit jaar zullen worden vastgesteld. In uw aanbevelingen geeft u aan meer aandacht te hebben voor het

Afdeling: Wonen & Werken

Bezoekadres:

Grote Markt 24 4561 EB Hulst

Telefoon 14 0114
Vanuit buitenland +31 114 389000
Telefax +31 114 314627
WhatsApp +31 6 13323399

Postadres:

Grote Markt 21 4561 EA Hulst
Postbus 49 4560 AA Hulst

Website www.gemeentehulst.nl

Bankgegevens:

IBAN NL 21 BNGH 0285044370
BIC BNGHNL2G
BTW Nummer NL810988707B01
KvK Nummer 20165080



instrumentarium ter sturing van de woningbouwprogrammering. Nu inzichtelijk is waar de opgaven in de bestaande voorraad liggen evenals wat de kwalitatieve behoefte is, kan bij de herijking van de woonvisie de stap worden gezet naar welke instrumenten voor deze opgaven kunnen worden ingezet; welke vervolgens door vertaald kunnen worden in het gemeentelijke uitvoeringsprogramma. Het maken van realistische doch effectieve keuzes met betrekking tot het beschikbare instrumentarium dient hierbij centraal te staan. Hieraan zal expliciet aandacht worden besteed bij de herijking van de regionale woonvisie. Bovenstaande draagt naar onze mening bij aan het verhogen van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de sturing op de woningbouwprogrammering.

Daarnaast benadrukt u in uw aanbevelingen het belang van een goede communicatie en terugkoppeling met de gemeenteraad over de woningbouwprogrammering en het woonbeleid in het algemeen. Zoals u zelf reeds aangeeft, is onderhavig onderzoek een gedegen eerste stap om het inzicht van de gemeenteraad in de betreffende materie te vergroten. Met betrekking tot de communicatie en terugkoppeling met de gemeenteraad willen wij aangeven dat de gemeenteraad vroegtijdig zal worden betrokken bij het proces van de herijking van de regionale woonvisie. De betrokkenheid van de gemeenteraad bij het proces van de herijking van de woonvisie biedt naar onze mening een kans om het inzicht van raadsleden op het gebied van het gemeentelijk woonbeleid en woningbouwprogrammering te vergroten. Uw aanbeveling om een dialoog te voeren tussen het college en de raad over hoe de huidige communicatie- en rapportagelijnen verder kunnen worden geoptimaliseerd nemen wij hierin mee.

Uw aanbevelingen ondersteunen onze inspanningen om de sturing op de woningbouwprogrammering doeltreffender en doelmatiger vorm te geven. Het optimaliseren van de woningbouwprogrammering draagt immers bij aan het doel om de woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht aan te laten sluiten bij de (toekomstige) behoefte. Wij willen de commissie hiervoor bedanken.

Wij vertrouwen erop hiermee op een passende wijze op uw conceptrapport te hebben gereageerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,

De secretaris,

De burgemeester,



Rekenkamercommissie Hulst / Terneuzen

uw brief van : ongedateerd
uw kenmerk :
zaaknummer : 306251
contactpersoon : W.M. van Dalen
telefoon : 14 0115
e-mail : w.vandalen@terneuzen.nl
verzonden :

Terneuzen, 7 april 2020

Onderwerp: bestuurlijke reactie op concept onderzoeksrapport

Geachte leden van de rekenkamercommissie,

Op 10 maart 2020 ontvingen wij het conceptrapport Geprogrammeerd presteren (woningbouwprogrammering en prestatieafspraken) van de rekenkamercommissie Hulst / Terneuzen. We hebben hier met belangstelling kennis van genomen. Op uw verzoek treft u hierbij onze reactie aan.

Het in onze ogen uitgebreide en goed onderbouwde rapport schetst een helder beeld van het gemeentelijk woonbeleid. Het geeft onder andere inzicht in de systematiek van woningbouwprogrammering en de bijbehorende sturingsinstrumentaria. Als onderdeel van het onderzoek wordt daarbij steeds de doelmatigheid en doeltreffendheid van beleid en instrumentaria als uitgangspunt genomen. Deze kwalificaties zijn voor ons van belang om te kunnen constateren of bijsturing al dan niet noodzakelijk is.

Wij herkennen ons in de beschrijving van de sturing op de woningbouw en de wijze waarop dit in de gemeente Terneuzen is georganiseerd. We onderschrijven ook de conclusie dat er sprake is van een gedeeltelijke doelmatigheid en gedeeltelijke doeltreffendheid van de sturing op de woningbouwprogrammering.

Met het onlangs afgeronde Zeeuws-brede "Kwalitatief Woononderzoek Zeeland" en het regionale "Woonbehoefte onderzoek" hebben wij waardevol inzicht gekregen in de huidige stand van de woningvoorraad in onze gemeente. En ook hoe deze zich verhoudt tot de toekomstige behoefte. Daarbij is de behoefte zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in beeld gebracht. Dit is een duidelijke vernieuwing en verbetering ten opzichte van de kennis over de woningmarkt in het verleden. Wij zijn van mening dat met deze waardevolle informatie, meer dan voorheen, specifiekere sturing gegeven kan worden aan het verfijnen van de woningbouwprogrammering. Deze sluit dan blijvend aan op de (toekomstige) behoefte van onze inwoners.

Beide genoemde onderzoeken zijn belangrijke bouwstenen voor de nieuwe regionale woonvisie en bijbehorend uitvoeringsprogramma. Ze geven ons waardevolle informatie en inzichten. Uitgangspunt is dat de regionale woonvisie en het gemeentelijk uitvoeringsprogramma dit jaar zullen worden vastgesteld.

In uw aanbevelingen geeft u aan meer aandacht te vragen voor het instrumentarium ter sturing van de woningbouwprogrammering.

Uit de conclusies van het onderzoek doet u een drietal aanbevelingen. Dat zijn:

1. Weeg nader af of je het beschikbare instrumentarium ter sturing van de woningbouwprogrammering opneemt in de nieuw te formuleren woonvisie, c.q. de eventuele gemeentelijke uitwerking daarvan.
2. Weeg nader af in hoeverre je gebruik wenst te maken van het beschikbare instrumentarium ter sturing van de woningbouwprogrammering.
3. Optimaliseer de communicatie en terugkoppeling met de gemeenteraad

Met betrekking tot de aanbevelingen reageren wij puntsgewijs als volgt:

1. Het gaat hier met name over de inzichtelijkheid van het woonbeleid voor de raad. Voorgesteld wordt om bij de formulering van het beleid ook in te gaan op de (mogelijkerwijs) in te zetten sturingsinstrumenten ten behoeve van de realisering van dit woonbeleid. Dit komt dan tevens ten goede aan de doeltreffendheid van het beleid. Deze aanbeveling wordt dan ook onderschreven en krijgt in ieder geval aandacht bij het herijken van de regionale woonvisie.
2. De discrepantie tussen de bestaande voorraad en de verwachte vraag (van de toekomst) onderschrijven we. Hier is soms sprake van een mismatch. In de bestaande voorraad ligt dan ook een grote uitdaging. Het kan niet anders dat dit een belangrijk onderdeel wordt van de te herijken regionale woonvisie (met uitvoeringsprogramma). De omvang van de opgave is niet alleen wat het complex maakt. Ook de deelname en betrokkenheid van marktpartijen en de financiële haalbaarheid spelen een belangrijke rol. Hiervoor zal ook in de regionale woonvisie zeker aandacht zijn.
In relatie tot de huidige en toekomstige kansen en opgaven wordt er dan ook nadrukkelijk aandacht besteed aan het inzetten van bestaande sturingsinstrumentaria. Het ontwikkelen van nieuwe sturingsinstrumentaria is daarbij niet ondenkbeeldig. In een gemeentelijk uitvoeringsprogramma wordt het instrumentaria concreet uitgewerkt.
3. De betrokkenheid van de gemeenteraad in dit proces vergroot niet alleen het gewenste inzicht in het woonbeleid, maar draagt ook bij aan het vergroten van het draagvlak van het beleid. Deze aanbeveling onderschrijven wij van harte. In het proces van herijking van de regionale woonvisie is dit onderdeel opgenomen.

Uw aanbevelingen ondersteunen onze inspanningen om de sturing op de woningbouwprogrammering doeltreffender en doelmatiger vorm te geven. Het optimaliseren van de woningbouwprogrammering draagt immers bij aan het doel om de woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht aan te laten sluiten bij de (toekomstige) behoefte.

Wij vertrouwen erop hiermee op een passende wijze op uw conceptrapport te hebben gereageerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

gemeentesecretaris,

burgemeester,

J.G. (Jan) Princen

J.A.H. (Jan) Lonink

HOOFDSTUK 7 NASCHRIFT VAN DE REKENKAMERCOMMISSIE

De colleges van Hulst en Terneuzen herkennen zich in de beschrijving van de sturing van de woningbouwprogrammering en onderschrijven de conclusies van de rekenkamercommissie. De colleges nemen de aanbevelingen uit het onderhavige onderzoek ter harte en geven aan dat deze aanbevelingen worden doorgevoerd in het beleid dat thans verder wordt vormgegeven. De rekenkamercommissie is hier verheugd over, en heeft er alle vertrouwen in dat de doelmatigheid en doeltreffendheid van de sturing op de woningbouwprogrammering in beide gemeenten verder geoptimaliseerd wordt.

Met het recent opgeleverde ‘Kwalitatief Woononderzoek Zeeland’ en het regionale ‘Woonbehoefte onderzoek’ hebben de gemeenten Hulst en Terneuzen belangrijke bouwstenen in handen voor een nieuwe regionale woonvisie, als kader voor een gemeentelijk uitvoeringsprogramma.

Naar onze verwachting zal er zowel in de gemeente Hulst als in de gemeente Terneuzen beter geprogrammeerd worden gepresteerd, met als resultaat een betere aansluiting van de toekomstige woningvoorraad op de woningbehoefte.