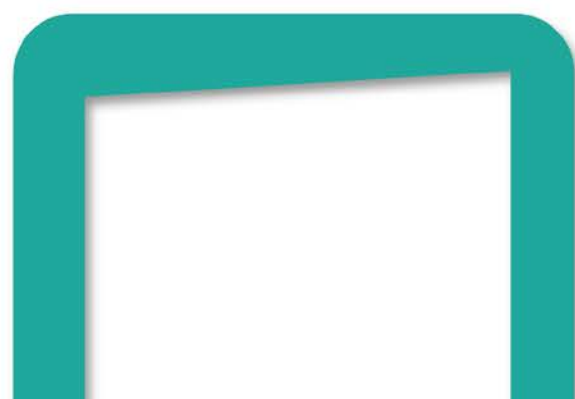
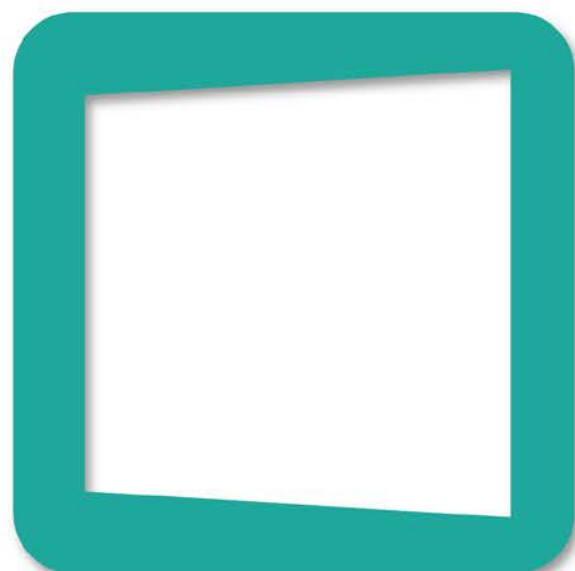
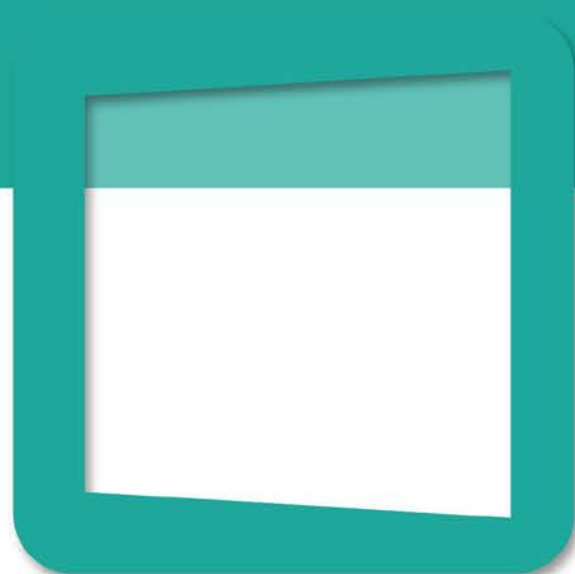


onderzoeksopzet woonvisie Barendrecht

onderzoek woonbeleid

december 2020



1 inleiding

1-1 achtergrond en context

In de gemeente Barendrecht is de afgelopen vijftientig jaar flink gebouwd. Met de aanleg van Carnisselande vanaf 1997 verdubbelde het inwoneraantal van de gemeente tot circa 50.000 inwoners. De laatste jaren nam het bouwtempo af, maar nog steeds bestaan er bouwplannen, nu onder meer voor het gebied Stationstuinen. Ook de rijksoverheid stuurt aan op het voortzetten van de woningbouw in de regio. Het landelijke woningtekort is sinds het einde van de financiële crisis namelijk verder opgelopen, in het bijzonder in de Randstad.

Een belangrijke vraag is in welk tempo de Barendrechtse in- en uitbreidingen de laatste jaren verliepen. Een andere vraag is of deze nieuwbouwprojecten aansloten bij de Barendrechtse woningvraag. Veel van de woningen die in de laatste kwart eeuw werden toegevoegd horen namelijk tot het hogere prijssegment. De gemeente stelt in haar woonbeleid vast dat er nu vooral behoefte is aan woningen in het middeldure segment. Daarnaast ligt er vanuit de regio de vraag om (ook) meer goedkope woningen te realiseren en zo gezamenlijk zorg te dragen voor een toegankelijke woningmarkt. De gemeente stelt in haar woonbeleid daarom concrete doelen ten aanzien van bijvoorbeeld prijssegmentatie van nog te realiseren woningen. Het is interessant na te gaan of deze doelstellingen bereikt zijn.

Ook de gemeenteraad wil graag meer weten over de voortgang van het woonbeleid. Dit bleek tijdens een stemkastsessie die de Rekenkamer Barendrecht in december 2019 organiseerde. Daarom is een onderzoek naar het woonbeleid en de woonvisie, die als uitgangspunt dient voor de afspraken met woningcorporaties, opgenomen in het onderzoeksprogramma voor 2020.¹

1-2 leeswijzer

Na dit hoofdstuk behandelt hoofdstuk 2 de beleidsmatige context van het onderzoek. Het derde hoofdstuk gaat in op de doel- en vraagstelling. Tot slot behandelt hoofdstuk 4 het normenkader, de aanpak en de planning van het onderzoek.

¹ Rekenkamer Rotterdam, Barendrecht, Lansingerland, Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel, 'Jaarverslag 2019, onderzoeksplannen 2020', maart 2020.

2 beleid en context

2-1 landelijk beleid

In het regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst' uit 2017 constateerden de huidige regeringspartijen dat het woningaanbod al een aantal jaren sterk achterbleef bij de vraag. Samen met negen belangenorganisaties stelde het rijk daarom in 2018 de 'Nationale woonagenda 2018-2021' op, waarin een woningbouwopgave van 75.000 woningen tot 2025 wordt vastgesteld.² De agenda schrijft onder andere voor dat partijen "een lokaal woningmarktoverleg (...) oprichten", waarin spelers op de lokale woningmarkt samen afspraken maken.³

Woondeal Zuidelijke Randstad en Woningbouwimpuls

Aan het hierboven genoemde lokale woningmarktoverleg geven onder andere de zogeheten Woondeals invulling. Deze heeft het rijk vanaf januari 2019 met zes regio's gesloten. Eén daarvan is de Woondeal Zuidelijke Randstad.⁴ Hiermee willen de gemeenten in de zuidelijke Randstad – waaronder Barendrecht – het ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Zuid-Holland de spanning op de woningmarkt aanpakken. De gemeenten en de provincie zetten zich in voor voldoende plancapaciteit tot 2040 en voldoende productie in 2018-2025, waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment. Onderdeel van de woondeal zijn twaalf concrete 'verstedelijkingslocaties', waaronder ook het Stationsgebied (de 'Stationstuinen') in Barendrecht. Het rijk ondersteunt deze locaties door middel van ingehuurde kennis en expertise.⁵

Het kabinet besloot in 2019 ook de woningbouwimpuls te ondersteunen met € 1 miljard subsidie. Doel hiervan is bij te dragen aan de bouw van tenminste 65.000 betaalbare woningen in heel Nederland, in het bijzonder in regio's waar de schaarste het grootst is.⁶ Gemeenten kunnen hiervoor een aanvraag doen.

wettelijk kader

Naast beleidsprogramma's heeft het rijk ook grote invloed op het woonveld door middel van wetgeving. Belangrijke wetten in het woondomein zijn de Woningwet 2015, de Huisvestingswet, de Wet op de Huurtoeslag en de Wet doorstroming huurmarkt.

De Woningwet 2015 regelt met name de rol van de woningcorporaties. Deze wet heeft hun taak ingeperkt tot haast uitsluitend het verzorgen van woonruimte voor de zogeheten primaire doelgroep: de huishoudens met een laag inkomen. Ook creëert de wet de mogelijkheid voor gemeenten om prestatieafspraken met de lokale corporaties te maken. De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen, waarin regels over de toewijzing van huurwoningen staan. De gemeente stemt deze af met de overige gemeenten van de desbetreffende woningmarktregio. Het gaat dan bijvoorbeeld over het toewijzen van een deel van de woningen aan mensen met lokale binding of over de regels die voor

² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., 'Nationale Woonagenda 2018-2021', 23 mei 2018, p. 1.

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., 'Nationale Woonagenda 2018-2021', 23 mei 2018, p. 3.

⁴ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, provincie Zuid-Holland, gemeente Barendrecht e.a., 'Woondeal Zuidelijke Randstad', 3 juni 2019.

⁵ <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/toolbox-slim/vliegende-brigade/>, geraadpleegd op 14 oktober 2020.

⁶ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woningbouwimpuls>, geraadpleegd op 11 november 2020.

urgentie gelden. Ook kunnen op basis van deze wet wijzigingen in de woningvoorraad vergunningsplichtig worden gemaakt.⁷ De Wet op de Huurtoeslag regelt wie huurtoeslag kan ontvangen en hoe hoog deze is. De Wet doorstroming huurmarkt bestaat sinds 2015 en heeft vooral de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte verruimd.

In 2019 is tot slot wetgeving aangenomen om specifiek de woningnood in het middenhuursegment aan te pakken. Dit moet het voor woningcorporaties makkelijker maken om middeldure huurwoningen te bouwen. Zo wordt de verplichte markttoetsprocedure voor woningcorporaties vereenvoudigd.

2-2 regionaal beleid

Barendrecht heeft ook te maken met regionaal woonbeleid. Belangrijk zijn het Regioakkoord en de regionale Verordening Woonruimteverdeling.

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In de regio Rotterdam hebben Barendrecht en dertien andere gemeenten (verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, of SvWrR) en 25 corporaties afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de omvang van de totale woningvoorraad en de sociale woningvoorraad alsook over een “evenwichtigere” spreiding van de sociale voorraad over de regio. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de toewijzing en beschikbaarheid van sociale woningen.⁸

Op deze doelstellingen heeft iedere deelnemende gemeente, in overleg met de betrokken woningcorporaties, een zogeheten bod uitgebracht. De provincie heeft het bod van de gemeente Barendrecht echter nog niet geaccepteerd. Het bod van de gemeente uit maart 2019 bedroeg 700 woningen in de sociale voorraad, terwijl provincie rekening houdt met een behoefte van 1.189 tot 1.318 woningen tot en met 2029. Het bod bleef volgens de provincie daarom ver “verwijderd van de gestelde opgave voor sociale woningbouw.”⁹

Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam

Regionaal woonbeleid is ook onderdeel van de Verordening Woonruimtebemiddeling, die regio's kunnen opstellen op basis van de Huisvestingswet 2014. De regio Rotterdam heeft sinds 2015 een gezamenlijke verordening. In 2020 hernieuwde de raden van deze gemeenten deze verordening, zonder daaraan veel inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.¹⁰

2-3 gemeentelijk beleid

2-3-1 coalitieakkoord en collegeprogramma 2014-2018

In het coalitieakkoord Barendrecht 2014-2018 geven de betrokken partijen aan het belangrijk te vinden dat in Barendrecht voor alle doelgroepen voldoende passende huisvesting aanwezig is. Ook willen ze onder meer dat zo veel mogelijk sociale

⁷ <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/huisvestingswet>, geraadpleegd op 11 november 2020.

⁸ SvWrR, Maaskoepel, provincie Zuid-Holland, e.a., 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam', januari 2019.

⁹ Provincie Zuid-Holland, 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio', 19 maart 2019, p. 10.

¹⁰ Gemeente Barendrecht, raadsbesluit 'Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020', 2 juni 2020.

huurwoningen aan Barendrechtters worden toegewezen, voor zover regionale kaders dat toelaten. In het collegeprogramma 2014-2018 wijst het college op de stijgende vraag naar betaalbare woningen voor jonge starters. Ook is er een groeiende groep ouderen waarvoor levensloopbestendige woningen nodig zijn. Doorstroming van deze ouderen kan bovendien helpen ruimte te creëren voor starters.¹¹

2-3-2 woonvisie 2016-2025

Het belangrijkste gemeentelijke beleidsdocument op het gebied van wonen is de 'Woonvisie Barendrecht 2016-2025'. Hierin geeft het college aan dat het woonbeleid is gebaseerd op drie uitgangspunten. In de eerste plaats zijn dat de samenwerkingsafspraken die de gemeente heeft gemaakt met de subregio Zuidrand: de gemeente zal de concurrentiepositie ten opzichte van Rotterdam Zuid minimaliseren en daarom vooral inspelen op de lokale vraag van de bevolking.¹² Het tweede uitgangspunt is dat de gemeente een betere aansluiting wil tussen vraag en aanbod op de Barendrechts woningmarkt. Het aanbod aan sociale en dure woningen zou namelijk groter zijn dan het aantal huishoudens in deze inkomensgroepen. Daarentegen is er een tekort aan middeldure woningen voor huishoudens met een middeninkomen. Een derde uitgangspunt betreft duurzaamheid, wat inhoudt dat de gemeente inzet op levensloopbestendigheid en energiezuinigheid van de woningvoorraad.¹³

De gemeente stelt in de woonvisie ook enkele kwantitatieve doelstellingen. Ten eerste moeten er tot 2025 1.300 woningen worden gerealiseerd. Door middel van nieuwbouw moet bovendien de aansluiting verbeteren tussen de inkomenssamenstelling van de Barendrechtse huishoudens en de prijssegmentering van de woningvoorraad. Daarbij streeft de gemeente de volgende verhouding na: een kwart van deze nieuwe woningen zou goedkoop moeten zijn en een kwart middelduur. De overige nieuwbouw zal uit dure woningen bestaan. Daarmee wordt relatief veel middelduur toegevoegd, want slechts 17% van de bevolking heeft een middeninkomen.¹⁴ Het idee is dat daarmee het tekort in dit segment enigszins wordt ingelopen. Verder wil de gemeente de bestaande 4.100 sociale huurwoningen "behouden voor het sociale segment". Het doel is dat 50% van deze sociale huur wordt toegewezen aan huishoudens met een lokale binding. Ook streeft de gemeente naar een verdeling binnen de sociale huurvoorraad van 70% goedkope sociale huurwoningen en 30% overige sociale huurwoningen – binnen de sociale huursector wordt namelijk een onderscheid gemaakt tussen huurwoningen in verschillende prijscategorieën.

Een andere concreet voornemen zijn startersleningen voor jongeren met een lokale binding, zodat zij een middelduur huis kunnen kopen.¹⁵ Ook wil de gemeente goedkope 'scheefwoners' stimuleren om door te stromen naar een huurwoning in de vrije sector.

¹¹ Gemeente Barendrecht, 'Collegeprogramma 2014- 2018 – Een sterk Barendrecht. Doe mee!', 1 oktober 2014.

¹² Gemeente Barendrecht, 'Woonvisie 2016-2025', 26 april 2016, p. 26.

¹³ Gemeente Barendrecht, 'Woonvisie 2016-2025', 26 april 2016, p. 27.

¹⁴ Berekend door de gemeente. De gemeente heeft hierbij de helft van de huishoudens met zowel een laag inkomen als een eigen woning heringedeeld bij de midden- en hoge inkomensgroepen. Gemeente Barendrecht, 'Woonvisie 2016-2020', 26 april 2016, p. 28.

¹⁵ Dat wil zeggen: huren tot de liberalisatiegrens.

De woonvisie onderscheidt verder als bijzondere doelgroepen onder meer statushouders en mensen die intramurale of extramurale zorg nodig hebben. Ten aanzien van deze doelgroepen bevat de woonvisie echter geen concrete maatregelen.

2-3-3 coalitieakkoord en collegeprogramma 2018-2022 en hoofddossiers

In het coalitieakkoord 2018-2022 stelden de coalitiepartijen te willen zorgen voor een “goede verdeling van koop- en huurwoningen voor alle doelgroepen in Barendrecht” en voor “diversiteit in betaalbare huisvesting” voor alle doelgroepen. Ook wil het college conform de woonvisie dat 25% van de nieuwbouw het sociale segment betreft en wil ze de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.¹⁶ In het collegeprogramma geeft het college aan dat er in de periode 2018-2022 minimaal 750 woningen worden bijgebouwd. Ook vraagt het college aandacht voor de benarde positie van starters op de woningmarkt. Verder kondigt het aan zich te blijven verzetten tegen het afstoten van sociale woningen door woningcorporatie Vestia en een doorstroomregeling voor de sociale sector te willen opzetten.¹⁷

Ten slotte heeft het college in juni 2020 ‘betaalbaar wonen’ benoemd tot een van de acht zogeheten hoofddossiers. Dat moest in 2020 leiden tot een actieplan om meer betaalbare woningen in Barendrecht te realiseren.¹⁸

2-3-4 doorstroomregeling grote woningen

Sinds juli 2017 heeft Barendrecht een doorstroomregeling grote woningen:¹⁹ ouderen die een grote sociale huurwoning (minimaal drie slaapkamers) bewonen, worden gestimuleerd om door te stromen naar een kleinere woning, waardoor de grotere woning beschikbaar komt voor gezinnen en jongeren, met voorrang aan Barendrechtse. Zowel de aanvrager als de corporatie ontvangen per doorstroming een financiële bijdrage van de gemeente. In 2017, 2018 en 2019 heeft de gemeente hier jaarlijks € 22.500 voor vrijgemaakt. Er is jaarlijks plaats voor tien ‘doorstromingen’.

2-3-5 Verordening Middeldure huur

Ongeveer een kwart van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen, waarvan het grootste deel corporatiewoningen.²⁰ De particuliere huurmarkt is dan ook redelijk klein. Om meer middeldure huurwoningen te stimuleren, heeft de raad eind 2019 de Verordening Middeldure huur vastgesteld.²¹ Deze bevat regels over nieuwe Barendrechtse middeldure huurwoningen. Ten eerste wordt met de verordening geregeld dat huishoudens die nu scheefwonen (dat wil zeggen: mensen die een te hoog inkomen hebben voor de huurwoning waarin zij wonen) voorrang krijgen bij de toewijzing van de nieuwe middeldure huurwoningen.²² Daarnaast wordt afgedwongen dat de huur maar beperkt mag stijgen en dat deze middeldure huurwoningen minstens twintig jaar voor de middeninkomens beschikbaar dienen te blijven. Het is verboden om middeldure huurwoningen eerder aan de woningvoorraad

¹⁶ Gemeente Barendrecht, ‘Coalitieakkoord 2018-2022 – Eenheid in verscheidenheid’, mei 2018.

¹⁷ Gemeente Barendrecht, ‘Collegeprogramma 2018-2022 – Barendrecht toekomstbestendig!’, november 2018.

¹⁸ Gemeente Barendrecht, ‘Stand van zaken Hoofddossier Betaalbaar Wonen’, 2 juni 2020.

¹⁹ Gemeente Barendrecht, ‘Doorstroomregeling grote woningen’, 7 juli 2017.

²⁰ CBS Statline.

²¹ Gemeente Barendrecht, ‘Verordening middeldure huur gemeente Barendrecht’, 17 december 2019.

²² De gemeente maakte hierbij onderscheid tussen huurwoningen tussen de liberalisatiegrens (ofwel een maandhuur boven de € 720,42 wat betekent dat de woning geen sociale huurwoning is) en € 850 (categorie 1) en woningen tussen € 850,01 en € 1.000 per maand (categorie 2) (prijspeil 2019).



te onttrekken. Ten slotte hebben verhuurders gedurende die twintig jaar een meldingsplicht bij de gemeente als zij een woning willen verhuren.²³

2-3-6 betrokken partijen

De gemeente is in het woonveld afhankelijk van een groot aantal andere groepen en instituties. De gemeente is immers zelf bijna nooit de partij die bouwt, sloopt of koop- of huurprijzen bepaalt. Ook moet zij haar woonbeleid afstemmen met andere gemeenten en hogere overheden. Met name belangrijk zijn het rijk, de provincie Zuid Holland, de andere gemeenten van de woningmarktregio Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), private bouwers en verhuurders (projectontwikkelaars, beleggers, investeerders, kleinere particuliere verhuurders) en corporaties.

2-3-7 bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheid

De bestuurlijke verantwoordelijkheid ligt vooral bij de wethouder Wonen. De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het onderwerp wonen ligt bij het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling.

²³ Gemeente Barendrecht, 'Verordening middeldure huur gemeente Barendrecht', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2019.

3 doel, vraagstelling en afbakening

3-1 doelstelling

De gemeente constateert in haar woonvisie dat de aansluiting tussen de inkomenssamenstelling van de Barendrechtse huishoudens en de prijssegmentering van de woningvoorraad niet optimaal is. Dit uit zich bovenal in een tekort aan middeldure woningen. De rekenkamer wil daarom onderzoeken in hoeverre de woonvisie heeft geleid tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod. Zij wil inzicht krijgen in:

- de manier waarop de gemeente middels het woonbeleid de aansluiting tussen vraag en aanbod wilde verbeteren;
- de mate waarin dat doel is bereikt;
- de bijdrage die het beleid heeft geleverd aan het bereiken van dat doel.

3-2 onderzoeksvragen

centrale vraag

Hoe en in welke mate leidt het woonbeleid van de gemeente Barendrecht tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de Barendrechtse woningmarkt?

deelvragen

De centrale onderzoeksvraag zal worden beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen:

- 1 Heeft de gemeente adequaat inzicht in de vraag en het aanbod op de Barendrechtse woningmarkt?

Het gaat hierbij om inzicht in de omvang en samenstelling van de Barendrechtse woningvoorraad en in de samenstelling van de Barendrechtse huishoudens naar inkomen.

Voorts wil de rekenkamer onderzoeken of het gemeentelijk instrumentarium past bij de opgave. Hierbij horen de volgende deelvragen:

- 2 Zijn de gemeentelijke instrumenten en maatregelen om de aansluiting tussen vraag en aanbod te verbeteren in opzet adequaat?
- 3 Zet de gemeente deze instrumenten en maatregelen adequaat in?

Zoals hierboven beschreven hangt veel af van de gemeentelijke afspraken met externe partijen en de uitvoering daarvan. Hierbij horen de volgende deelvragen:

- 4 Heeft de gemeente in opzet adequate afspraken gemaakt met de andere spelers in het woondomein?
- 5 Voeren de gemeente en haar samenwerkingspartners de afspraken over maatregelen en resultaten adequaat uit?
- 6 Handelt de gemeente adequaat wanneer afspraken niet volledig worden nagekomen?

Ten slotte wil de rekenkamer weten of tijdens de uitvoeringsperiode van de huidige woonvisie het ingezette beleid de aansluiting uiteindelijk heeft verbeterd.



- 7 Is er sinds het vaststellen van de woonvisie een betere aansluiting van aanbod en vraag?
- 8 Is een eventuele betere aansluiting van aanbod en vraag het gevolg van gemeentelijk handelen?

3-3 afbakening

Met betrekking tot de afbakening van dit onderzoek zijn de volgende punten relevant:

- De rekenkamer concentreert zich in dit onderzoek op de periode vanaf 2015 tot nu. De onderzoeksperiode richt zich op de situatie net voor de invoering van de woonvisie en de situatie erna.
- De rekenkamer beperkt zich in dit onderzoek tot de doelen en activiteiten in het woonbeleid gericht op het versterken van de aansluiting tussen behoefte en aanbod, omdat deze opgave centraal staat in de woonvisie. De behoefte wordt dan begrepen in termen van de inkomensverdeling van de Barendrechtse huishoudens, het aanbod als de WOZ-segmentatie van de woningvoorraad.
- Ook andere actuele onderwerpen in het woondomein - zoals de aansluiting tussen wonen en zorg of de huisvesting van arbeidsmigranten - worden in principe niet in dit onderzoek betrokken, tenzij zij van grote invloed blijken te zijn op de activiteiten voor het versterken van de aansluiting tussen behoefte en aanbod zoals hierboven gedefinieerd.

4 normenkader en aanpak

Hieronder is bij elke onderzoeksvraag aangegeven welke normen en criteria en welke methoden de rekenkamer zal hanteren. Wanneer hiervoor aanleiding is, zullen de normen in de loop van het onderzoek nader aangevuld en/of aangescherpt worden.

Om de criteria te toetsen zullen verschillende methoden worden gebruikt, mede om de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten te borgen. De rekenkamer gebruikt als methoden in ieder geval interviews met betrokken partijen. Het ligt in de lijn der verwachting dat in ieder geval de verantwoordelijke wethouder en de betreffende ambtenaren betrokken bij beleid en uitvoering worden geïnterviewd. Daarnaast kan de rekenkamer ook interviews voeren met andere betrokkenen en/of deskundigen op het beleidsterrein, bijvoorbeeld met de corporatie Patrimonium en met de betrokken afdelingen bij provincie en rijk. Ook voert de rekenkamer desk research uit (waaronder het bestuderen van monitoringsrapportages van onder meer gemeente, Maaskoepel en SvWrR) en zal zij analyse verrichten op CBS-data, onder meer de zogeheten micro-databestanden.

Bij deelvraag 1 formuleert de rekenkamer de volgende norm en criteria.

tabel 4-1: norm en criteria adequaat inzicht aanbod en behoefte

norm	criteria
De gemeente heeft in de opzet en tijdens de uitvoering van haar beleid adequaat inzicht in de woonbehoefte en het woonaanbod.	<ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de omvang van de vraag naar en het aanbod van woningen is gebaseerd op adequate analyses / bronnen. • De gemeente maakt hierbij gebruik van logische segmenten en prijsgrenzen. • De gemeente maakt een realistische / logische aansluiting tussen het aantal woningzoekenden en het woningaanbod in deze segmenten. • De gemeente past adequate monitoring toe om ontwikkelingen in woningbehoefte en -aanbod tijdens de uitvoering te volgen.

Bij deelvraag 2 formuleert de rekenkamer de volgende norm en criteria:

tabel 4-2: norm en criteria adequate opzet instrumenten

norm	criteria
De gemeente heeft adequate instrumenten voor haar woonbeleid ontwikkeld.	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de maatregelen ligt een adequate probleemanalyse of beleidstheorie ten grondslag • Voor de instrumenten wordt voldoende budget gereserveerd. • De instrumenten hebben betrekking op de doelgroepen en segmenten waar geen goede aansluiting is.

Bij deelvraag 3 horen de volgende norm en criteria:

tabel 4-3: normen en criteria adequate inzet gemeentelijke instrumenten

norm	criteria
Het is aannemelijk dat de inzet van de gemeentelijke instrumenten bijdraagt aan een verbetering van de aansluiting tussen vraag en aanbod.	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeentelijke instrumenten zijn benut zoals in het beleid beoogd werd. • De uitkomsten van de inzet van de gemeentelijke instrumenten zijn gemonitord en wijzen op een positieve bijdrage.

Bij de deelvragen over de samenwerkingsafspraken (4, 5 en 6) formuleert de rekenkamer als norm en criteria:

tabel 4-4: norm en criteria adequate afspraken met andere spelers

norm	criteria
De gemeente voert haar regierol voor de afspraken met samenwerkingspartners adequaat uit.	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken met de andere spelers zijn in opzet consistent met het woonbeleid. • Er is een planning voor de afspraken opgesteld. • Afspraken met de andere spelers worden conform planning uitgevoerd. • De uitkomsten van de afspraken worden gemonitord. • De gemeente spreekt de samenwerkingspartners erop aan wanneer deze de afspraken niet (voldoende) nakomen. • Geschillen tussen partijen worden naar tevredenheid van de betrokkenen opgelost.

Bij de deelvraag over het resultaat van het woonbeleid (7 en 8) horen de volgende norm en criteria:

tabel 4-5: norm en criteria aansluiting behoefte en aanbod

norm	criteria
De omvang van de verschillende prijssegmenten in het Barendrechtse woonaanbod past sinds 2015 steeds beter bij de vraag.	<ul style="list-style-type: none"> • Behoefted-indicatoren voor de sociale huurwoningen van corporaties (gemiddelde wachtduur, mutatiegraad, slaagkans, aantal nieuwe verhuringen per jaar) duiden minder op krapte of overmaat dan in 2015 het geval was. • Het aantal woningen in het sociale segment past sinds 2015 beter bij het aantal Barendrechtse huishoudens met een laag inkomen. Hetzelfde geldt voor de aansluiting tussen behoefte en vraag in het midden- en in het hoge segment.



Om deelvraag 7 te beantwoorden is de rekenkamer voornemens om middels de zogeheten microdata-bestanden van het CBS na te gaan hoe de omvang van de vraag (de aantallen Barendrechtse huishoudens die in (landelijk) woonbeleid worden gerekend tot de lage-, midden- en hoge-inkomensgroep) en het aanbod (de aantallen woningen in Barendrecht per prijssegment, uitgedrukt in WOZ-waarde) zich sinds 2015 ontwikkeld hebben. Ook wil de rekenkamer kijken in welke mate huishoudens in Barendrecht blijven wonen (en dus niet verhuizen naar een andere gemeente). Dat gegeven is immers ook een indicatie voor de mate waarin de doelstelling “voor iedereen passende een woning” behaald wordt. Het is dan interessant om te weten hoeveel mensen verhuisden uit de gemeente en om welke typen huishoudens (bijvoorbeeld hun inkomens- of leeftijdsprofiel) het ging.

Bovengenoemde methode, het analyseren van CBS microdata-bestanden, wordt ook toegepast in twee andere woonvisie-onderzoeken, namelijk een woonvisie-onderzoek door de Rekenkamer Rotterdam en de Rekenkamer Lansingerland. De bevindingen uit deze twee onderzoeken kunnen ook relevant zijn voor de analyse van het Barendrechtse woonbeleid. In ieder geval kunnen interviews die gedaan worden voor het onderzoek naar de situatie in Rotterdam, ook worden benut voor het Barendrechtse onderzoek waar het de regio-afspraken betreft. Met het gelijktijdig uitvoeren van de onderzoeken wordt zodoende meer efficiency bereikt.

5 organisatie en planning

5-1 organisatie

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een onderzoeksteam van de rekenkamer bestaande uit:

- mevrouw Yiman Fung (projectleider)
- de heer Guido van Eijck (onderzoeker)

5-2 planning en procedure

De voorbereiding van dit onderzoek is in oktober 2019 gestart. De bevindingen uit het onderzoek worden in een concept nota van bevindingen vastgelegd. De rekenkamer stelt de gemeente in de gelegenheid op deze bevindingen te reageren door de concept nota van bevindingen voor ambtelijk wederhoor aan te bieden. Na verwerking van de ambtelijke reactie stelt de rekenkamer een bestuurlijke nota op. Daarin presenteert de rekenkamer de conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek. De bestuurlijke nota zal, met de nota van bevindingen als bijlage, voor wederhoor aan het college van B en W worden voorgelegd. De reactie van het college van B en W wordt samen met het nawoord van de rekenkamer in het definitieve rapport opgenomen. De aanbieding van het rapport aan de gemeenteraad staat rond de zomer van 2021 gepland.

5-3 privacy

Ten behoeve van het onderzoek zullen algemene persoonsgegevens worden verwerkt van medewerkers van de gemeente en andere organisaties, zoals corporaties. De gegevens van deze medewerkers zullen beperkt zijn tot hun naam, functie en zakelijke contactgegevens. Daarnaast zal de rekenkamer in dit onderzoek statistische analyses verrichten op bestanden van het CBS, waaronder zogeheten microdata: gegevens op persoons-, adres- en huishoudensniveau. De rekenkamer acht een uiterst zorgvuldige omgang met deze gegevens van groot belang. Alle persoonsgegevens in dit onderzoek zullen verwerkt worden conform de bepalingen van de AVG, het daarop gebaseerde privacybeleid rekenkamer en het protocol verwerking persoonsgegevens Rekenkamer Rotterdam – gemeente Rotterdam (zie verschillende documenten op <https://rekenkamer.rotterdam.nl/informatie/omgang-gevoelige-informatie>) en ten slotte conform de privacybepalingen en -toetsing van het CBS.