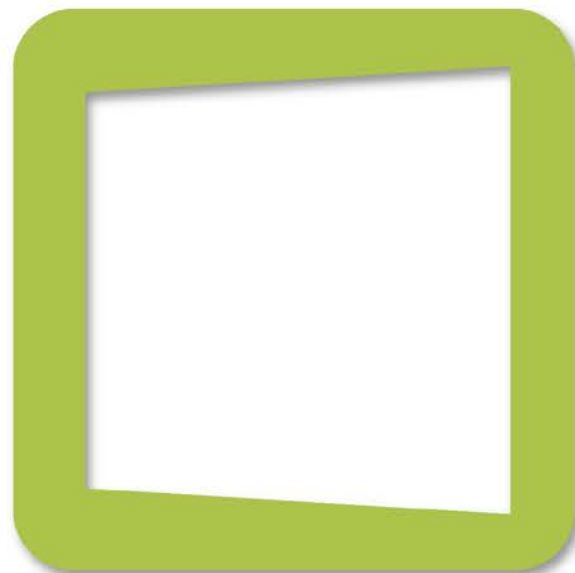


# *onderzoeksopzet woonvisie Lansingerland*

*onderzoek woonbeleid*

november 2020





## **1 inleiding**

### **1-1 achtergrond en context**

De laatste jaren is de vraag naar woningen in Nederland fors toegenomen en daarmee is het reeds lang bestaande woningtekort nog groter geworden. Zo formuleert de Nationale Woonagenda 2018-2021, een agenda van het ministerie van Binnenlandse Zaken en vele partijen uit het woonveld, een jaarlijkse bouwopgave van 75.000 woningen. Met name in het lagere en middensegment is de vraag fors groter dan het aanbod. Zoals de woonagenda beschrijft: “Starters hebben steeds meer problemen om aan een betaalbare woning te komen, in de huursector ontbreekt een volwaardig middensegment en het aanbod van betaalbare woningen is schaars.”<sup>1</sup>

Ook in Lansingerland is er sprake van een krappe woningmarkt. Vooral inwoners met lage en middeninkomens hebben relatief weinig keus, want ongeveer driekwart van de Lansingerlandse woningvoorraad bestaat uit koopwoningen,<sup>2</sup> waarvan een groot deel in een hoog prijssegment.<sup>3</sup> Dat maakt het met name voor groepen zoals jongeren, starters en ouderen lastiger een geschikte woning te vinden.

Als antwoord op de woningschaarste zetten rijk, provincie en gemeenten verschillende maatregelen in om de bouw van (vooral betaalbare) woningen te stimuleren.<sup>4</sup> Daarbij is het van belang dat de nieuwe woningvoorraad moet passen bij de vraag van huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Hoe deze vraag eruit ziet, en hoe hier met toevoegingen en verandering in de voorraad bij aangesloten kan worden, moet op lokaal en regionaal niveau worden onderzocht. Andere maatregelen beogen bijvoorbeeld de doorstroming op de sociale huurmarkt te bevorderen of om daar het zogeheten scheefwonen tegen te gaan. Ook deze maatregelen worden niet alleen op rijksniveau bepaald en ingezet, maar ook op regionaal en lokaal niveau.<sup>5</sup>

Er speelt dus veel op het gebied van wonen in de gemeente. Het thema leeft ook bij de gemeenteraad, onder meer vanwege de geconstateerde lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Bij een zogenaamde ‘stemkastsessie’ die de Rekenkamer Lansingerland in januari 2020 met de raad organiseerde, kwam het thema woonvisie dan ook als hoogste uit de bus. Daarom is een onderzoek naar de woonvisie en het woonbeleid opgenomen in het onderzoeksprogramma voor 2020.<sup>6</sup>

### **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.

<sup>1</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., ‘Nationale Woonagenda 2018-2021’, 23 mei 2018, p. 1.

<sup>2</sup> Gemeente Lansingerland, Woonvisie 2015-2020, vastgesteld op 9 juli 2015, p.6.

<sup>3</sup> In 2019 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Lansingerland op bijna € 4 ton, tegenover ruim € 3 ton in Zuid-Holland en in Nederland.

Bron: CBS Statline, geraadpleegd op 30 juli 2020.

<sup>4</sup> <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>, geraadpleegd op 24 september 2020.

<sup>5</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., ‘Nationale Woonagenda 2018-2021’, 23 mei 2018.

<sup>6</sup> Rekenkamer Rotterdam, Barendrecht, Lansingerland, Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel, ‘Jaarverslag 2019, onderzoeksplannen 2020’, maart 2020.



## 2 beleidsmatige context

### 2-1 landelijk beleid en regelgeving

Het rijk voert als gezegd op landelijk niveau woningmarktbeleid. Het doet dit enerzijds middels wet- en regelgeving en anderszijds via (subsidie-)maatregelen voor gemeenten en lokale partijen zoals woningcorporaties.

#### 2-1-1 landelijk beleid

In het regeerakkoord 2017-2021 “Vertrouwen in de toekomst”<sup>7</sup> benoemen de coalitiepartijen de ontstane woningschaarste. Zij stellen zich voor de regeerperiode ten doel om meer nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen, voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren en flinke stappen te zetten in de verduurzaming van de woningvoorraad. Hiervoor is samenwerking nodig met private partijen, medeoverheden en corporaties. Daaraan is onder andere invulling gegeven middels de reeds genoemde Nationale Woonagenda 2018-2021, die oplossingsrichtingen en maatregelen formuleert voor het versnellen van de woningbouw, het betaalbaar houden van (sociale) woningen en het bevorderen van doorstroming.<sup>8</sup>

#### versnellen woningbouw

Een maatregel om de bouw versnellen zijn de zogeheten woondeals die het ministerie van Binnenlandse Zaken met zes (stedelijke) regio’s heeft gesloten. De Woondeal Zuidelijke Randstad werd in 2019 aangegaan door het rijk, de provincie Zuid-Holland en 24 gemeenten waaronder Lansingerland. Hierin is een aantal (binnenstedelijke) versnellingsprojecten aangewezen die ondersteuning krijgen van het rijk in de vorm van “procesgeld en expertise”. Eén daarvan is de locatie Wilderszijde in Lansingerland.<sup>9</sup>

Een tweede instrument dat het rijk heeft opgezet om de woningbouw te versnellen, is de regeling Woningbouwimpuls. Daarmee krijgen gemeenten een bijdrage voor de bouw van betaalbare woningen. Minimaal de helft van de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd, dient in de categorie ‘betaalbaar’ te vallen.<sup>10</sup> De regeling is in mei 2020 van start gegaan en in totaal stelt het ministerie van BZK € 1 mld. beschikbaar, verspreid over meerdere jaren.<sup>11</sup> In de eerste tranche is in totaal € 290 mln. toegekend aan projecten binnen 21 gemeenten. Lansingerland heeft subsidie aangevraagd voor de nieuwbouwlocatie Wilderszijde. Het rijk heeft deze echter in de eerste tranche, in september 2020, nog niet toegewezen.<sup>12</sup>

<sup>7</sup> VVD, CDA, D66 en ChristenUnie, ‘Vertrouwen in de toekomst. Regeerakkoord 2017-2021’, 10 oktober 2017, p. 31.

<sup>8</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Aedes, Bouwend Nederland, e.a., ‘Nationale Woonagenda 2018-2021’, 23 mei 2018.

<sup>9</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, provincie Zuid-Holland, gemeente Lansingerland e.a., ‘Woondeal Zuidelijke Randstad’, 3 juni 2019.

<sup>10</sup> Hieronder vallen sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of lager als de bovengrens van middenhuurwoningen door de gemeente lager is vastgesteld en betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-kostengrens (voor 2020 is dit € 310.000). Bron: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>, geraadpleegd op 25 september 2020.

<sup>11</sup> <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>, geraadpleegd op 25 september 2020.

<sup>12</sup> Gemeente Lansingerland, collegebrief ‘Uitslag eerste tranche woningbouwimpuls’, 10 september 2020.

### **positie starters en middenhuur verbeteren**

Ook heeft het rijk recentelijk nieuw beleid gemaakt om de positie van starters en middeninkomens op de woningmarkt te verbeteren. Zo worden koopstarters op de woningmarkt per 1 januari 2021 vrijgesteld van overdrachtsbelasting.<sup>13</sup> Verder heeft de minister van Binnenlandse Zaken in mei 2020 besloten de jaarlijkse huurstijging voor particuliere huurwoningent te maximeren. Ook creëerde ze toen voor gemeenten de mogelijkheid om een opkoopbescherming voor goedkope en middeldure woningen in te voeren.<sup>14</sup>

### **2-1-2 wetgeving**

Naast beleidsprogramma's heeft het rijk ook grote invloed op het Lansingerlandse woonbeleid via zijn 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 urgentie gelden. Ook kunnen op basis van deze wet wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gemaakt.<sup>15</sup> De Wet op de Huurtoeslag regelt wie huurtoeslag kan ontvangen en hoe hoog deze is. De Wet doorstroming huurmarkt, ten slotte, bestaat sinds 2015 en heeft vooral de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte verruimd.

Recent, in 2019, heeft het rijk nog wetgeving gemaakt om specifiek de woningnood in het middenhuursegment aan te pakken. Deze moet het voor woningcorporaties makkelijker maken om middeldure huurwoningen te bouwen, onder andere doordat de markttoetsprocedure die woningcorporaties hiervoor verplicht moeten doorlopen, wordt vereenvoudigd.<sup>16</sup> De minister is inmiddels ook voornemens deze toetsplicht voor corporaties vanaf 1 januari 2021 voor drie jaar op te schorten.<sup>17</sup>

## **2-2 regionaal beleid**

Lansingerland heeft ook te maken met regionaal woonbeleid. Belangrijk zijn het Regioakkoord en de regionale verordening woonruimteverdeling.

<sup>13</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/belastingwijzigingen-voor-ons-allemaal/overdrachtsbelasting>, geraadpleegd op 25 september 2020.

<sup>14</sup> De jaarlijkse maximale huurverhoging bedraagt 2,5% + inflatie, conform de maximale huurverhoging in de sociale sector. Minister van BZK, kamerbrief 'Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen', 15 mei 2020.

<sup>15</sup> <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/huisvestingswet>, geraadpleegd op 10 november 2020.

<sup>16</sup> Rijksoverheid, 'Nota van wijzigingen Wet maatregelen middenhuur', 31 januari 2019. Voor de toekomst werkt het rijk momenteel een set aan maatregelen uit die de betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen moet verbeteren, zoals de zelfbewoningsplicht en de mogelijkheid voor gemeenten om opkoopbescherming in te voeren.

<sup>17</sup> Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 'Kamerbrief met reactie op initiatiefnota over wonen en ouderenzorg', 23 november 2020.

### **Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam**

In de regio Rotterdam hebben Lansingerland, dertien andere gemeenten (verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam) en 25 corporaties afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de omvang van de totale en de sociale voorraad en over een “evenwichtigere” spreiding van de sociale voorraad over de regio. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de toewijzing en beschikbaarheid van sociale woningen.<sup>18</sup>

Op deze doelstellingen heeft iedere deelnemende gemeente, in overleg met de betrokken woningcorporaties, een zogeheten bod uitgebracht (dit is de door de gemeente geplande verandering in de sociale woningvoorraad en in de gehele voorraad tot 2030). De gemeente Lansingerland streeft er naar dat er in 2030 5.750 tot 7.000 woningen meer zijn dan er in 2016 waren. De sociale voorraad moet in 2030 770 tot 1.020 woningen meer bedragen dan in 2016 het geval was.<sup>19</sup> De provincie heeft dit bod van Lansingerland echter nog niet geaccepteerd; zij oordeelde in maart 2019 dat het bod wat betreft de sociale woningbouw te ver verwijderd is van de opgave.<sup>20</sup> De gemeente wil nu in de nieuwbouwwijk Wilderszijde meer woningen in het sociale segment bouwen dan eerst voorzien was.<sup>21</sup> Om het daardoor ontstane financiële tekort op de gemeentelijke grondexploitatie te dekken, heeft de gemeente in juli 2020 de reeds genoemde Woningbouwimpuls-aanvraag ingediend.

### **Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam**

Regionaal woonbeleid is ook vervat in de regionale huisvestingsverordeningen die regio's als gezegd kunnen maken op basis van de Huisvestingswet. De gemeenten van de voormalige stadsregio Rotterdam, waaronder Lansingerland<sup>22</sup>, hadden tussen 2006 en 2015 voor het eerst zo'n gezamenlijke verordening.<sup>23</sup> In 2015 stelden de raden van deze gemeenten, nu verenigd in de regio Rotterdam, als opvolger de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 vast. Deze werd in de zomer van 2020 opgevolgd door een nieuwe verordening, overigens zonder veel inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de vorige.<sup>24</sup>

## **2-3 gemeentelijk beleid**

Het woonbeleid van de gemeente Lansingerland is vastgelegd in de coalitieakkoorden en collegeprogramma's, het Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten van de gemeente, maar vooral in de Woonvisie 2015-2020.

### **2-3-1 coalitieakkoord en collegeprogramma 2014-2018**

In het coalitieakkoord van 2014 komt wonen ter sprake, maar formuleerden de coalitiepartijen geen kwantitatieve doelstellingen. Wel gaven ze aan een “juiste mix in de woningvoorraad van huur-, koop-, starters- en seniorenwoningen” na te streven en

<sup>18</sup> SvWRR, Maaskoepel, provincie Zuid-Holland, e.a., 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam', januari 2019. Voor gemeenten met een relatief grote sociale voorraad, zoals Rotterdam en Schiedam, wordt in dit akkoord een afname van de sociale voorraad voorzien, voor de overige gemeenten een toename. Dit met het doel “meer evenwicht” te creëren.

<sup>19</sup> Gemeente Lansingerland, 'Bijlage: Bod gemeente Lansingerland', ongedateerd.

<sup>20</sup> Provincie Zuid-Holland, 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio', 28 maart 2019, p.6.

<sup>21</sup> interview ambtenaren.

<sup>22</sup> In 2006 ging het hier nog om de gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek.

<sup>23</sup> Stadsregio Rotterdam, 'Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam', vastgesteld door de regioraad van de stadsregio Rotterdam in juni 2006.

<sup>24</sup> Gemeente Lansingerland, raadsbesluit 'Vaststelling Verordening Woonruimtebemiddeling 2020', 25 juni 2020.

in het bijzonder aandacht te willen geven aan goedkope koopwoningen en de beschikbaarheid van deze woningen voor de doelgroep. Het college wilde verder de sociale voorraad beter benutten door het percentage scheefwoners omlaag te brengen.<sup>25</sup>

Het collegeprogramma 2014-2018 stelt dat het college streeft naar “het maximaliseren van de vraag naar woningbouw” en het goed laten aansluiten van het woningbouwprogramma bij de vraag. Politieke aandacht voor starterswoningen wordt belangrijk gevonden. Er is ook een kwantitatieve doelstelling: tot en met 2018 dienen er minimaal 1.600 woningen bij te komen, gemiddeld 400 per jaar.<sup>26</sup>

### 2-3-2 Woonvisie 2015-2020

De Woonvisie 2015-2020 werd vastgesteld in juli 2015 en omvat het woonbeleid van de gemeente dat tot nu toe vigerend is.<sup>27</sup> De gemeente stelt zichzelf hierin drie doelen:

- 1 Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.  
De gemeente wil dat er voor iedereen een passende woning beschikbaar is. Extra aandacht gaat naar betaalbaarheid, de toegenomen vraag naar huurwoningen en naar de doelgroepen jongeren, empty-nesters<sup>28</sup> en ouderen. Ook het aanbod voor middeninkomens is beperkt, stelt de gemeente vast.
- 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus.  
De gemeente wil “blijven uitblinken” in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter.
- 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.  
Dit doel heeft betrekking op onder andere het terugdringen van energiegebruik, duurzame bouwmaterialen en klimaatadaptatiemaatregelen in de wijken.

Om deze doelen te bereiken formuleerde de gemeente ook twee cijfermatige doelen. Ten eerste wil de gemeente in aansluiting op het collegeakkoord 400 woningen per jaar bouwen. Ten tweede wil ze dat de sociale voorraad in 2020 minimaal 4.122 woningen bedraagt (dat wil zeggen minstens evenveel woningen als de voorraad in 2012). De toename wil ze afhankelijk maken van “de ontwikkeling van de doelgroep binnen de eigen gemeente”.<sup>29</sup>

Daarnaast formuleerde de gemeente 39 uitvoeringsmaatregelen, die niet zijn gekwantificeerd (een uitzondering zijn twee “maatregelen” die eigenlijk doelen betreffen en in bovenstaande alinea reeds zijn beschreven). De maatregelen zijn meestal gericht op specifieke doelgroepen: verschillende gaan over starters en semi-starters.<sup>30</sup> Hiervoor wil de gemeente huurwoningen bouwen in de prijsklasse

<sup>25</sup> Leefbaar 3B, CDA, D66 en Christenunie, ‘Coalitieakkoord 2014-2018 – Samen aan de slag!’, 26 mei 2014.

<sup>26</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Collegeprogramma 2014-2018 - Delen, durven, doen!’, 2014.

<sup>27</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Woonvisie 2015-2020’, vastgesteld op 9 juli 2015, p.6.

<sup>28</sup> Dit zijn inwoners, meestal tussen de 50 en 70 jaar, die te maken krijgen met uit huis vertrekende kinderen en/pf met pensioen en daardoor mogelijk op zoek gaan naar een nieuwe woning.

<sup>29</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Woonvisie 2015-2020’, vastgesteld op 9 juli 2015, p.6. Onder de sociale voorraad vallen zowel sociale huurwoningen als koopwoningen in de prijsklasse tot € 140.000 (in de Woonvisie is niet nader gespecificeerd of het hierbij gaat om de WOZ-waarde of de verkoopprijs van een woning). Ook onzelfstandige woonruimte in wooncomplexen voor zorg, arbeidsmigranten en studenten vallen hieronder, waarbij twee wooneenheden als één woning tellen

<sup>30</sup> De gemeente definieert starters als personen tussen 18 en 30 jaar. De gemeente definieert ook “semi-starters” als doelgroep. Dit zijn inwoners, meestal tussen de 30 en 50 jaar, die gaan scheiden en vanuit die positie behoefte hebben aan woonruimte, meestal in het betaalbare segment.



€ 710 - € 850 en koopwoningen tot € 180.000. Verder wil ze voor deze groepen ook de beschikbaarheid van de sociale huursector bevorderen, bijvoorbeeld door bij toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen voorrang te geven aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten of aan scheefwonende sociale huurders.<sup>31</sup> Voor ouderen wil de gemeente onderzoek doen naar de factoren waaronder zij in Lansingerland willen blijven wonen. Verdere specifieke doelgroepen zijn statushouders, kwetsbare doelgroepen met lichamelijke of geestelijke beperkingen of ggz-problematiek en arbeidsmigranten. Deze laatste doelgroep heeft een grote omvang en de gemeente wil dan ook in 2015 en 2016 “het vraagstuk Huisvesting arbeidsmigranten in Lansingerland” beleidsmatig vormgeven.

### **2-3-3 coalitieakkoord en collegeprogramma 2018-2022**

De huidige coalitiepartijen stellen in het coalitieakkoord 2018-2022 dat zij willen dat de gemeente groeit naar 75.000 inwoners. Ze stellen hierbij een woningbouwopgave vast van 4.000 tot 7.000 woningen tot 2030. De coalitie zet hierbij in op groene en ruim opgezette woongebieden en op het vergroten van het woningaanbod voor lage en middeninkomens en de doelgroepen ouderen, jongeren en gebroken gezinnen. De coalitie wil verder vasthouden aan 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuw te ontwikkelen wijken.<sup>32</sup> Het college geeft vervolgens in het collegeprogramma 2018-2022 aan in deze collegeperiode te streven naar een toename van gemiddeld 400 woningen per jaar.<sup>33</sup>

### **2-3-4 huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland**

In Lansingerland werken veel arbeidsmigranten. Het gaat naar schatting om dagelijks 2.000 tot 3.000 mensen, actief in de glastuinbouw en logistiek.<sup>34</sup> Zoals hierboven beschreven ziet de gemeente in haar woonvisie ook een woonbeleidsopgave voor deze groep. De gemeenteraad heeft daarom in oktober 2019 de nota Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland vastgesteld. Hierin staat dat de gemeente de huisvesting van deze groep “optimaal wil faciliteren”. Buiten de 800 reeds gehuisveste arbeidsmigranten schat de gemeente in dat er nog ongeveer 700-1.450 “bedden” nodig zijn voor de overige arbeidsmigranten.<sup>35</sup> In juni 2020 stelde het college ook een toetsingskader vast om ingediende voorstellen voor huisvestingsontwikkeling te kunnen beoordelen.<sup>36</sup>

### **2-3-5 betrokken partijen**

Iedere 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 voor Lansingerland zijn het rijk, de provincie, de andere gemeenten van de woningmarktregio Rotterdam waarvan de samenwerking is verankerd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), private bouwers en verhuurders (projectontwikkelaars, beleggers, investeerders, kleinere particuliere verhuurders) en de corporaties. De gemeente

<sup>31</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Woonvisie 2015-2020’, vastgesteld op 9 juli 2015, p.6.

<sup>32</sup> Leefbaar 3B, CDA, D66 en Christenunie, ‘Coalitieakkoord 2014-2018 – Samen aan de slag!’, 26 mei 2014, p.6. Met de kanttekening dat dat ze hier bij inbreidlocaties en herontwikkeling vanaf kan wijken.

<sup>33</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Collegeprogramma Lansingerland 2018-2022 - Lansingerland doet ‘t’, ongedateerd.

<sup>34</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland’, mei 2019.

<sup>35</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland’, ongedateerd.

<sup>36</sup> Gemeente Lansingerland, ‘Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland’, 23 juni 2020.



noemt in haar woonvisie zelf daarnaast nog zorgaanbieders (ten aanzien van kwetsbare doelgroepen), bewonersorganisaties en eventueel initiatiefnemers van nieuwe woonconcepten als partners.

**2-3-6 bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheid**

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het onderwerp woonvisie ligt bij de wethouder Wonen en voor de uitvoering van het beleid ook bij de de wethouder Financiën, Grondzaken, VINEX en Glastuinbouw. De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het onderwerp wonen ligt bij het domein Ruimte, team Ruimtelijke Economische Strategie.

### 3 doel- en vraagstelling

#### 3-1 doelstelling

De gemeente wil dat er voor iedereen een passende woning beschikbaar is, met extra aandacht voor betaalbaarheid voor de doelgroepen jongeren, empty-nesters en ouderen. Uit de uitvoeringsmaatregelen blijkt voorts dat zij ook specifiek aandacht heeft voor de krapte die door starters, semi-starters en middeninkomens (deze groepen kunnen overlappen) wordt ervaren. Zij wil met andere woorden dat er een goede aansluiting is tussen vraag en aanbod op de Lansingerlandse woningmarkt en verwacht dat dit vooral voor jongeren, lage- en middeninkomens, ouderen (waaronder empty-nesters), (semi-)starters en middeninkomens nog verbeterd zou moeten worden. De rekenkamer wil daarom in de eerste plaats graag bezien in welke mate het woonbeleid van de gemeente Lansingerland leidt tot een goede **aansluiting tussen vraag en aanbod**, voor met name deze groepen. Wat betreft het aanbod voor de doelgroep ouderen geldt overigens dat dit vraagstuk reeds aan de orde is gekomen in het onderzoek “Kwetsbaar en uit beeld” dat de rekenkamer Lansingerland in mei 2020 publiceerde (zie ook paragraaf 3-3 van deze opzet). Daarom zal het woonbeleid voor ouderen niet opnieuw worden onderzocht.

In de tweede plaats wil de rekenkamer de **afspraken** van de gemeente **met haar samenwerkingspartners** in het wonen onderzoeken, en de nakoming daarvan. Het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de woningmarkt kan de gemeente immers niet alleen. De gemeente is zoals hierboven beschreven niet zelf aan zet om te bouwen, te verhuren of te verkopen. Ook is er op dit beleidsveld vaak bovengemeentelijke afstemming en ondersteuning nodig. Zo geeft de gemeente Lansingerland bijvoorbeeld aan steun van het rijk nodig te hebben om beter aan regionale doelstellingen te kunnen voldoen (zie paragraaf 2-2). Gemeentelijk woonbeleid is daarmee bij uitstek een onderwerp waarvoor geldt dat de realisatie ervan sterk afhangt van het opereren van externe partijen. De kwaliteit van de relaties met die externe partijen is daarom belangrijk.

In de derde plaats wil de rekenkamer onderzoeken hoe het beleid voor **de huisvesting van arbeidsmigranten** is opgezet en hoe het functioneert. De gemeente ziet als gezegd in de woonvisie een opgave met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze groep is qua omvang veel groter dan de andere in het woonbeleid gedefinieerde bijzondere doelgroepen<sup>37</sup> en 2019 heeft de gemeente voor deze groep ook een specifieke nota Huisvestingsbeleid vastgesteld. De rekenkamer wil daarom kijken hoe dit beleid vorm heeft gekregen en hoe het in de praktijk wordt uitgevoerd.

#### 3-2 vraagstelling

Aan de hand van de bovenstaande doelstelling formuleert de rekenkamer de volgende centrale vraag voor het onderzoek naar de woonvisie:

*Hoe en in welke mate leidt het woonbeleid van de gemeente Lansingerland tot een goede aansluiting tussen vraag en aanbod op de Lansingerlandse woningmarkt?*

<sup>37</sup> De gemeente definieerde verder als bijzondere doelgroepen: statushouders, woonwagenbewoners en huishoudens met ggz problematiek of een lichamelijke of geestelijke beperking. Gemeente Lansingerland, ‘Woonvisie 2015-2020’, 2014, p. 14.

Daarbij hanteert de rekenkamer de volgende deelvragen:

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

De Woonvisie 2015-2020 bevat geen kwantitatieve beschrijving van het aanbod van en de vraag naar woningen in Lansingerland. De rekenkamer wil kijken in welke mate er inzicht bij de gemeente is in de woningvraag onder Lansingerlanders, nu en in de toekomst, en specifiek voor de (elkaar soms overlappende) doelgroepen jongeren, lage inkomens, middeninkomens, (semi-)starters en arbeidsmigranten. Vervolgens wil de rekenkamer ook onderzoeken welke mate van inzicht de gemeente heeft in het woonaanbod in de gemeente als geheel, en in het woonaanbod dat geschikt is voor deze groepen.

Voorts wil de rekenkamer onderzoeken of het gemeentelijk instrumentarium past bij de opgave. Hierbij horen de 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 2015 tot nu. De onderzoeksperiode komt daarmee overeen met de looptijd van de woonvisie tot nu toe.
- De rekenkamer beperkt zich in dit onderzoek met name 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 Lansingerlandse huishoudens, het aanbod en de WOZ-segmentatie van de woningvoorraad. De andere twee doelen van de woonvisie (woonmilieus met een dorps en landelijk

karakter en duurzame woon- en leefomgeving) komen in dit onderzoek niet aan de orde.

- Hoewel ook een belangrijk onderwerp in het Lansingerlandse woonbeleid (overigens zonder kwantitatieve doelstellingen), onderzoekt de rekenkamer als gezegd niet het woonaanbod voor ouderen, aangezien dit in haar rapport “Kwetsbaar en uit beeld” reeds aan de orde kwam.

**rekenkameronderzoek “Kwetsbaar en uit beeld”**

Het onderzoek ‘Kwetsbaar en uit beeld’ gaat over de gemeentelijke ondersteuning voor ouderen bij langer thuis wonen en werd gepubliceerd in mei 2020. Hierin onderzocht de rekenkamer onder meer in hoeverre de gemeente een toereikend woonaanbod heeft voor kwetsbare ouderen in Lansingerland, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De rekenkamer concludeert dat de gemeente onvoldoende zicht heeft op de vraag van ouderen naar passende woonruimte. Ook stelt de rekenkamer vast dat de gemeente onvoldoende inspanningen pleegt om ouderen passende woningen te bieden.

- De gemeente definieerde in haar woonvisie naast tijdelijke arbeidsmigranten ook statushouders, woonwagenbewoners en huishoudens met ggz-problematiek of een lichamelijke of geestelijke beperking als bijzondere doelgroepen. Deze onderwerpen worden niet in het onderzoek betrokken als het gaat om de aansluiting van vraag en aanbod. De reden is dat zij betrekking hebben op (veel) kleinere groepen mensen.

#### 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, bijvoorbeeld met de corporatie 3BWonen 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 (Heeft de gemeente adequaat inzicht in de vraag en aanbod op de Lansingerlandse woningmarkt?) formuleert de rekenkamer de volgende norm en criteria.

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

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

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

**tabel 4-2: norm en criteria adequate opzet instrumenten**

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

Bij deelvraag 3 horen de volgende norm en criteria:

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

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

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

**tabel 4-1: norm en criteria adequate afspraken met andere spelers**

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

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
<ul style="list-style-type: none"> <li>De omvang van de verschillende prijssegmenten in het Lansingerlandse woonaanbod past sinds 2015 steeds beter bij de vraag.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behoeft-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.</li> <li>Het aantal woningen in het sociale segment past sinds 2015 beter bij het aantal Lansingerlandse huishoudens met een laag inkomen. Hetzelfde geldt voor de aansluiting tussen behoefte en vraag in het midden- en in het hoge segment.</li> </ul>

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 Lansingerlandse huishoudens die in (landelijk) woonbeleid worden gerekend tot de lage-, midden- en hoge-inkomsgroep) en het aanbod (de aantallen

woningen in Lansingerland per prijssegment, uitgedrukt in WOZ-waarde) zich sinds 2015 ontwikkeld hebben. Ook wil de rekenkamer kijken in welke mate huishoudens in Lansingerland blijven wonen (en dus niet wegverhuizen 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 waar de onderzoekers van dit onderzoek bij betrokken zijn. Namens de Rekenkamer Rotterdam werken zij ook aan een woonvisie-onderzoek voor Rotterdam en hetzelfde doen zij als Rekenkamer Barendrecht met betrekking tot het Barendrechtse woonbeleid. De bevindingen uit deze twee onderzoeken zijn wellicht ook relevant voor de analyse van het Lansingerlandse woonbeleid. In ieder geval kunnen interviews die gedaan worden voor het Rotterdamse onderzoek, ook worden benut voor het Lansingerlandse onderzoek waar het de regio-afspraken betreft. Met het gelijktijdig uitvoeren van de onderzoeken wordt zodoende meer efficiency bereikt.

#### **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.



## **5 organisatie en planning**

### **5-1 organisatie**

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

- Eva Bosch;
- Daisy de Vries;
- Samantha Langendoen.

### **5-2 planning en procedure**

De voorbereiding van dit onderzoek is in september 2020 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 aanbidding van het rapport aan de gemeenteraad staat in rond de zomer van 2021 gepland.