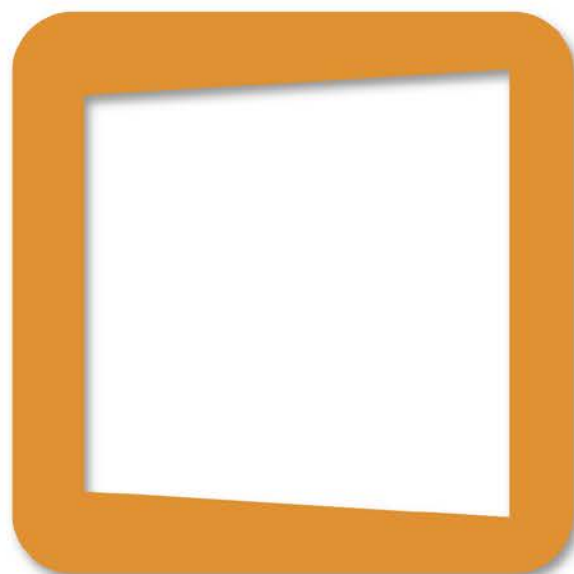
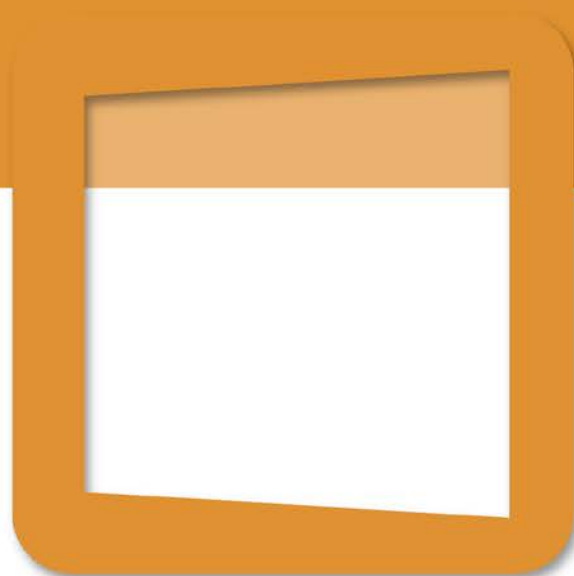


# *onderzoeksopzet*

## *woonvisie Capelle aan den IJssel*

*onderzoek woonbeleid*

september 2021



Rekenkamer

**CAPELLE AAN DEN IJSSEL**





## **1 inleiding**

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

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft decennia van forse bouwproductie achter de rug. Tussen 1960 en 1995 verzesvoudigde het aantal inwoners van de gemeente. Inmiddels heeft de 'kwantiteit' in de bouwproductie plaatsgemaakt voor 'kwaliteit' en is Capelle van een 'groeikern' een 'beheergemeente' geworden.<sup>1</sup> In plaats van een verdere uitbreiding van de gemeentegrenzen, ging de gemeente inzetten op stedelijke vernieuwing, herstructurering en een goede mix van woonmilieus. Niettemin leidde de druk op de woningmarkt ook in Capelle aan den IJssel recent tot nieuwe bouwplannen, zoals in het Nieuwe Rivium, waar plannen zijn voor de bouw van zo'n vijfduizend woningen.

In beleidsplannen voor de lokale woningmarkt wijst de gemeente op enkele mismatches tussen vraag en aanbod. Zo streeft de gemeente naar meer aanbod in het middensegment, eengezinswoningen, woningen voor jongeren en woningen voor ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd. Het aantal sociale huurwoningen daalde sinds 2010 licht, wat in lijn is met afspraken die hierover binnen de regio zijn gemaakt. Een relevante vraag is of de gemeente er met haar woonbeleid in slaagt vraag en aanbod op de lokale woningmarkt beter op elkaar te laten aansluiten.

Ook de gemeenteraad toonde interesse in de voortgang van het woonbeleid. Dit bleek tijdens een stamsessie die de Rekenkamer Capelle aan den IJssel in februari 2021 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 2021. Ook de rekenkamer voor Rotterdam, Barendrecht, Lansingerland en Albrandswaard en voert momenteel een onderzoek uit naar de woonvisie van de betreffende gemeenten.

### **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. Hoofdstuk 4 behandelt de normen en de aanpak. Tot slot staat in hoofdstuk 5 de planning van het onderzoek vermeld.

<sup>1</sup> Gemeente Capelle aan den IJssel, 'Woonvisie 2013-2020. Parkstad naast economische motor', februari 2013.

## 2 beleid en context

### 2-1 landelijk beleid

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

#### 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.<sup>4</sup> Hiermee willen de gemeenten in de zuidelijke Randstad – waaronder Capelle aan den IJssel –, 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 Nieuwe Rivium in Capelle aan den IJssel. Het rijk ondersteunt deze locaties door middel van ingehuurd kennis en expertise.<sup>5</sup>

Het kabinet besloot in 2019 ook de woningbouwimpuls te ondersteunen met € 1 mld. subsidie. Doel hiervan is bij te dragen aan de bouw van ruim 95.000 nieuwe woningen waarvan tenminste 65.000 betaalbare woningen. Dit initiatief is gericht op heel Nederland, maar in het bijzonder de regio's waar de schaarste het grootst is.<sup>6</sup> Gemeenten kunnen hiervoor een aanvraag doen. Capelle aan den IJssel heeft dat op dit moment niet gedaan.<sup>7</sup>

#### wettelijk kader

Naast beleidsprogramma's heeft het rijk ook grote invloed op het woonveld door middel van wetgeving. Relevante wetten 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 biedt de wet gemeenten die een woonvisie hebben opgesteld de mogelijkheid om prestatieafspraken met lokale corporaties te maken. De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen, waarin

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

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

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

<sup>5</sup> Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Woondeal zuidelijke Randstad. Samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking', 3 juni 2019, pp. 17.

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

<sup>7</sup> Een overzicht van goedgekeurde projecten is te vinden op: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>.

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 vergunningsplichtig worden gemaakt.<sup>8</sup> 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.

Tot slot is in 2019 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.<sup>9</sup> De minister wil deze toetsplicht voor corporaties vanaf 1 januari 2021 bovendien met terugwerkende kracht voor drie jaar opschorten.<sup>10</sup>

## 2-2 regionaal beleid

Capelle aan den IJssel 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 Capelle aan den IJssel 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 “evenwichtiger” spreiding van de sociale voorraad over de regio. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de toewijzing en beschikbaarheid van sociale woningen.<sup>11</sup>

Op deze doelstellingen heeft iedere deelnemende gemeente, in overleg met de betrokken woningcorporaties, een zogeheten bod uitgebracht. In het bod van de gemeente uit maart 2019 neemt de sociale voorraad in Capelle tot 2030 met 800 woningen af naar een totale omvang 15.101 woningen. De provincie stemde in met dit bod.<sup>12</sup>

### **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 hernieuwden de

<sup>8</sup> <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/huisvestingswet>, geraadpleegd op 11 november 2020.

<sup>9</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>10</sup> Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 'Kamerbrief met reactie op initiatiefnota over wonen en ouderenzorg', 23 november 2020; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Kamerbrief inzake 'Aanwijzing Autoriteit woningcorporaties o.b.v. artikel 60, tweede lid, van de Woningwet', 4 december 2020

<sup>11</sup> SvWrR, Maaskoepel, provincie Zuid-Holland, e.a., 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam', januari 2019.

<sup>12</sup> Gedeputeerde Staten Zuid-Holland, brief 'Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio', 19 maart 2019. Zie ook Maaskoepel, Provincie Zuid-Holland en SvWrR, 'Regioakkoord. Nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam, 2018-2030, 28 januari 2019, pp. 20.



raden van de betreffende gemeenten deze verordening, zonder daaraan veel inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.<sup>13</sup>

De verordening biedt de mogelijkheid om regels op te stellen voor categorieën woningzoekenden die moeilijk aan een sociale huurwoning komen. Zo bevat de verordening de mogelijkheid om bij 50% van de vrijkomende sociale corporatiewoningen voorrang te geven aan mensen met een regionale binding. Voor de helft van deze woningen mogen corporaties voorrang geven aan mensen met een lokale binding.

## **2-3 gemeentelijk beleid**

In dit onderzoek staat het gemeentelijk woonbeleid centraal, zoals dat is uitgewerkt in de Woonvisie 2013-2020, de actualisatie in het Programma wonen 2019-2022 en afgeleiden van deze beleidsdocumenten, zoals de prestatieafspraken met lokale woningcorporaties.

### **2-3-1 Woonvisie 2013-2020**

De Woonvisie 2013-2020 volgde op de Woonvisie 2007 en de Stadsvisie 2030, dat de kaders schetste waarbinnen de gemeente zich op de langere termijn zal ontwikkelen.<sup>14</sup> Met de afronding van de laatste uitleglocatie Fascinatio werd een periode van voortdurende stadsuitbreiding afgesloten en ging Capelle aan den IJssel “van groeikern naar beheergemeente”. Daarmee werd het uitgangspunt om te bouwen voor een stad van minimaal 65.000 inwoners losgelaten. De nadruk kwam te liggen bij stedelijke vernieuwing door middel van herstructurering van verouderde stadsgebieden en aandacht voor wijken met gevarieerde woonmilieus. Het aandeel sociale woningbouw zou moeten afnemen van 39% in 2011 naar 36% in 2015 en 33% in 2020. Bijzondere aandacht ging uit naar drie ‘kansengebieden’: het centrumgebied (bovenal De Hoven en de Wiekslag), het ‘s Gravenweggebied en De Bongerd Wingerd.

### **2-3-2 Programma wonen 2019-2022**

De actualisatie van de woonvisie uit 2019 markeerde een omslag in het woonbeleid. Het woonveld was inmiddels ingrijpend veranderd: de crisis op de woningmarkt was omgeslagen in schaarste en de nieuwe Woningwet van 2015 gaf gemeenten een grotere rol binnen het woonbeleid. Ook waren er op regionaal niveau afspraken gemaakt over de sociale voorraad (zie paragraaf 2-2) en ging Capelle weer uit van een bevolkingsgroei van maximaal 13.000 inwoners. Het Programma wonen 2019-2022 rust op de onderstaande vier pijlers. De rekenkamer richt zich in dit onderzoek vooral op de eerste twee pijlers.

- pijler 1: duurzaam wonen met kwaliteit.
  - speerpunt: toekomstbestendig ontwikkelen;
  - speerpunt: stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
- pijler 2: voor iedereen een (t)huis.
  - speerpunt: consolideren, spreiden en vernieuwen van de sociale woningcorporaties huurwoningen voorraad;
  - speerpunt: vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27) en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd.

<sup>13</sup> Gemeente Capelle aan den IJssel, raadsbesluit ‘Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020’, 2 juni 2020.

<sup>14</sup> Gemeente Capelle aan den IJssel, ‘Sterk en verbindend. Parkstad naast economische motor. Stadsvisie 2030’.



- pijler 3: wonen met zorg en welzijn.
  - speerpunt: vergroten huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen.
- pijler 4: samen wonen in de wijk.
  - speerpunt: vernieuwde inzet op leefbaarheid in de wijken.

### **2-3-3 coalitieakkoorden 2014-2018 en 2018-2022**

In het coalitieakkoord 2014-2018 streefden de collegepartijen Leefbaar Capelle, VVD en D66 ernaar “Capelle meer in balans te brengen”. Daarvoor was nieuwbouw in het middeldure en dure segment nodig, evenals eengezinswoningen en woningen voor starters en senioren. Bijzondere aandacht zou daarbij moeten uitgaan naar het centrumgebied en de overige kansengebieden die in de structuurvisie waren geïdentificeerd.<sup>15</sup>

In het coalitieakkoord 2018-2022 gaan collegepartijen Leefbaar Capelle en VVD uitgebreider in op bouwen en wonen. Aandacht is onder meer voor een “gevarieerd woningaanbod” voor starters, alleenstaanden en senioren. Ook noemen de collegepartijen het belang van regionale samenwerking voor een evenwichtige verdeling van de sociale voorraad binnen de regio. Een lijst van zeventien voorgenomen maatregelen vermeldt onder meer het streven naar meer levensloopbestendig bouwen en de aankondiging om woningzoekenden met een lokale binding voorrang te geven.<sup>16</sup>

### **2-4 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. Vooral belangrijk zijn het rijk, de provincie Zuid Holland, de andere gemeenten binnen de woningmarktregio die zijn verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), private bouwers en verhuurders (projectontwikkelaars, beleggers, investeerders, kleinere particuliere verhuurders) en corporaties.

### **2-5 bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheid**

De bestuurlijke verantwoordelijkheid ligt bovenal bij de wethouder Wonen. De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het onderwerp wonen ligt bij de afdeling Stadsontwikkeling. Op deelonderwerpen als zorg of veiligheid vindt samenwerking plaats met andere afdelingen.

<sup>15</sup> ‘Voor Capelle denken, durven, doen. Coalitieakkoord 2014-2018’, ongedateerd, pp. 12.

<sup>16</sup> ‘Met het oog op morgen. Coalitieakkoord 2018-2022’, ongedateerd, pp. 12.



### **3 doel- en vraagstelling en afbakening**

#### **3-1 doelstelling**

De gemeente constateert in haar woonvisie dat de aansluiting tussen de (gewenste) inkomenssamenstelling van de Capelse huishoudens en de prijssegmentering van de woningvoorraad niet optimaal is. Dit uit zich bovenal in de bouwplannen voor het midden en hogere segment. 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 Capelle aan den IJssel tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de Capelse 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 Capelse woningmarkt?

Het gaat hierbij om inzicht in de omvang en samenstelling van de Capelse woningvoorraad en in de samenstelling van de Capelse 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 onderzoeksperiode richt zich op de situatie vanaf de vaststelling van de woonvisie (2012) tot nu.
- 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 Capelse huishoudens, het aanbod als de WOZ-segmentatie van de woningvoorraad.
- Andere actuele onderwerpen in het woondomein – zoals de aansluiting tussen wonen en zorg, de huisvesting van arbeidsmigranten of leefbaarheid – 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 normen en aanpak

### 4-1 normen deelvragen

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

#### *deelvraag 1*

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

Bij deze deelvraag formuleert de rekenkamer de volgende norm: de gemeente heeft in de opzet en tijdens de uitvoering van haar beleid adequaat inzicht in de woonbehoefte en het woonaanbod. Om deze norm te toetsen kijkt de rekenkamer of de gemeente voor haar bepaling van vraag en aanbod gebruikmaakt van adequate analyses en bronnen.

#### *deelvragen 2 en 3*

- 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?

Voor deelvraag 2 hanteert de rekenkamer als norm dat de gemeente adequate instrumenten voor haar woonbeleid heeft ontwikkeld. Ze kijkt daarbij per instrument of de gemeente heeft beargumenteerd waarom het instrument bijdraagt aan een betere aansluiting. Ook kijkt de rekenkamer of het instrument gericht is op een lokaal woningmarktsegment waarvoor verbetering van de aansluiting geboden is. Verder onderzoekt de rekenkamer of de gemeente tijdens de uitvoering van de Woonvisie adequaat de ontwikkelingen in woningbehoefte monitort.

Deelvraag 3 wordt beantwoord aan de hand van de norm: de gemeentelijke instrumenten zijn benut zoals in het beleid beoogd werd. De rekenkamer kijkt daarvoor of de gemeente de inzet en uitkomsten van haar instrumenten monitort en, zo ja, of deze uitkomsten wijzen op een bijdrage aan verbetering van de aansluiting tussen woonvraag en -aanbod in de gemeente.

#### *deelvragen 4, 5 en 6*

- 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?

Bij deze deelvragen formuleert de rekenkamer als norm dat de gemeente haar regierol voor de afspraken met samenwerkingspartners adequaat uitvoert. Daarbij gaat het er in de eerste plaats om dat de afspraken passen bij de waargenomen problemen in de aansluiting tussen woonvraag en -aanbod. Vervolgens is het belangrijk dat er voor de uitvoering van de afspraken een looptijd wordt overeengekomen en dat daarna de uitvoering en de uitkomsten van de afspraken worden gemonitord. Wanneer de

partijen hun afspraken niet (voldoende) nakomen, spreekt de gemeente hen hierop aan.

*deelvragen 7 en 8*

- 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?

Deelvraag 7 wordt beantwoord aan de hand van de norm dat het Capelse woonaanbod sinds 2013 beter past bij de vraag. De rekenkamer kijkt hiervoor onder meer naar de ontwikkeling van de inkomens in de gemeente gedurende die periode en de ontwikkeling van woningprijzen en van de beschikbaarheid van sociale huur, zoals in de rest van dit hoofdstuk zal worden uitgewerkt.

Deelvraag 8 is analyserend van aard. De rekenkamer heeft daarom geen te toetsen norm geformuleerd.

#### **4-2 methoden aanpak**

Om de normen 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 de betrokken ambtenaren bij beleid en uitvoering van de woonvisie en medewerkers van woningcorporaties worden geïnterviewd. Daarnaast kan de rekenkamer ook interviews voeren met andere betrokkenen en/of deskundigen op het beleidsterrein, bijvoorbeeld 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.

##### **CBS-microdata**

Om deelvraag 7 te beantwoorden is de rekenkamer voornemens om op basis van zogeheten microdata-bestanden van het CBS na te gaan hoe de omvang van de vraag (de aantallen Capelse huishoudens die in (landelijk) woonbeleid worden gerekend tot de lage-, midden- en hoge-inkomensgroep) en het aanbod (de aantallen woningen in Capelle aan den IJssel per prijssegment, uitgedrukt in WOZ-waarden) zich sinds 2013 ontwikkeld hebben. Ook wil de rekenkamer kijken in welke mate huishoudens in Capelle aan den IJssel 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 een (t)huis” 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.

De analyse van CBS-microdatabestanden wordt ook toegepast in vier andere woonvisie-onderzoeken in de gemeenten Rotterdam, Barendrecht, Lansingerland en Albrandswaard. De bevindingen uit deze onderzoeken kunnen relevant zijn voor de analyse van het Capelse woonbeleid. In ieder geval kunnen interviews die gedaan worden voor het onderzoek naar de situatie in andere gemeenten ook worden benut voor het Capelse 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:

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

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

De voorbereiding van dit onderzoek is in juni 2021 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 eind 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.