**Rekenkamer: Gemeenten regio Rotterdam onvoldoende zicht op woningmarkt**

**Niet alleen Rotterdam, maar ook regiogemeenten Barendrecht, Lansingerland, Albrandswaard en Capelle aan den IJssel, hebben onvoldoende inzicht in de vraag naar en het aanbod van woningen in de gemeente. Hierdoor is het woonbeleid in deze gemeenten onvoldoende onderbouwd en is het vaak onduidelijk of woondoelen worden bereikt. Ook worden regionale afspraken niet goed genoeg omgezet in lokale plannen, concludeert de** **rekenkamer in haar rapport ‘Huizen in de regio’.**

Woonbeleid is voor elke gemeente een prominent thema want vrijwel niets is zo belangrijk als een dak boven je hoofd. Volgens de wet moet de overheid zich bezighouden met de “bevordering van voldoende woongelegenheid”. De rekenkamer publiceerde in 2022 en 2023 een reeks van vijf onderzoeken naar hoe goed het gemeentelijk woonbeleid erin slaagt om het aanbod aan woningen te laten aansluiten bij de vraag, voor de gemeenten Barendrecht, Lansingerland, Albrandswaard, Capelle aan den IJssel en Rotterdam. In dit afsluitende onderzoek vergelijkt de rekenkamer de eerdere bevindingen om knelpunten én oplossingen te vinden voor de hele regio.

In haar rapport ‘Bouwen in Beweging’, dat in juli 2022 gepubliceerd werd, concludeerde de rekenkamer al dat de spanning tussen vraag en aanbod in de gemeente Lansingerland tijdens de onderzochte periode toenam. Streefwaarden voor nieuwe woningen werden niet gehaald. Hoewel de inzet van het beleid was om het aanbod aan sociale woningen te laten meegroeien met de doelgroep, werd niet bijgehouden hoeveel vraag er was naar dit soort woningen. Het woonbeleid droeg daarmee onvoldoende bij aan een betere aansluiting tussen het woningaanbod en de vraag.

**gebrekkige cijfers**
De rekenkamer stelt nu vast dat alle vijf gemeenten met grotendeels dezelfde problemen kampen: er is slecht zicht op hoe de vraag naar woningen is opgebouwd en of het aanbod daarbij past. Als je goed woonbeleid wil maken, moet je namelijk eerst zo precies mogelijk weten hoeveel woningen er zijn in elke prijsklasse. Dat aanbod moet zo goed mogelijk aansluiten bij de vraag: hoeveel mensen zijn op zoek naar een woning en wat mag die woning kosten. Een belangrijk deel van die cijfers zijn onbetrouwbaar of ontbreken helemaal. Vooral het aantal sociale huurwoningen van particuliere huisbazen is moeilijk scherp te krijgen: die cijfers kwamen van een commercieel bureau dat een schatting maakte op basis van een steekproef onder verhuurders. Die schatting bleek er vaak behoorlijk naast te zitten.

De gemeenten maken het zichzelf ook niet makkelijk door steeds andere indelingen in doelgroepen en woningaanbod te gebruiken. Daardoor is het ook moeilijk om te volgen of doelstellingen worden bereikt en welke maatregelen effect hebben. De rekenkamer raadt de colleges van burgemeester en wethouders van de vijf gemeenten dan ook aan om te investeren in het verzamelen van betere cijfers. Tegelijkertijd, zo schrijft rekenkamerdirecteur Marjolein van Asselt in haar voorwoord, “is de kunst om te roeien met de riemen die er zijn”. Soms zit er niets anders op dan gebruik te maken van gegevens die tekortkomingen hebben, maar de gemeenteraad zou hier dan wel over geïnformeerd moeten worden, zodat zij die onzekerheid kunnen meewegen in de besluitvorming.

**gescheiden werelden**
Regionaal wordt er samengewerkt binnen het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam, waar twaalf gemeenten deel van uitmaken, waaronder de vijf gemeenten waar de rekenkamer onderzoek heeft gedaan. Op regionaal niveau zijn er concrete afspraken tussen gemeenten, maar deze doelstellingen worden niet gehaald. In de woonregio was afgesproken dat sociale woningen beter gespreid zouden worden, maar in gemeenten waar het aantal zou dalen, gaat de daling te hard en in gemeenten waar de sociale voorraad zou moeten toenemen, gaat de stijging juist te langzaam. Daardoor wordt het voor mensen met een laag inkomen lastiger om een woning te vinden.

De rekenkamer merkt op dat het gemeentelijke woonbeleid en de regionale afspraken te vaak gescheiden werelden zijn. De ambities voor het vergroten en beter spreiden van de sociale voorraad die op regionaal niveau werden afgesproken, werden te weinig omgezet in gemeentelijke actieplannen. Volgens de rekenkamer zou er daarom meer aandacht moeten komen voor de wisselwerking tussen het lokale en regionale woonbeleid. Dat zou kunnen door een werkwijze te ontwikkelen voor het vertalen van regionale afspraken naar lokaal beleid. Daar zou bovendien de gemeenteraad actiever bij betrokken moeten worden. Ook is het volgens de rekenkamer belangrijk om tijdens het vaststellen van de regionale afspraken alvast na te denken over waar het mis zou kunnen gaan. Tegenslagen in de uitvoering kunnen zich snel opstapelen, dus is het belangrijk om die risico’s vooraf te benoemen zodat er sneller op ingespeeld kan worden.

**contact**

Het rapport is digitaal beschikbaar op <https://rekenkamer.rotterdam.nl/huizen-in-de-regio>. Voor meer informatie of als u beeldmateriaal uit het rapport wilt gebruiken, kunt u contact opnemen met media@rekenkamer.rotterdam.nl.

***over de rekenkamer***

*De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het beleid, het financieel beheer en de organisatie van het gemeentebestuur. De rekenkamer doet dat ten behoeve van de gemeenteraden van Rotterdam, Barendrecht, Lansingerland, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en Albrandswaard. Hiermee draagt de rekenkamer bij aan het versterken van de lokale democratie en de kwaliteit van het gemeentebestuur.*