



GEMEENTE
Schagen

Rekenkamercommissie

Rapportage

Rekenkameronderzoek naar de woningbouw in Schagen

**Wat is de effectiviteit van het woningbouwprogramma
voor de periode van 1 januari 2013-1 januari 2020?**

Colofon

Dit is een onderzoek van de Rekenkamercommissie Schagen. Deze rekenkamercommissie is door de gemeenteraad van Schagen ingesteld om de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het gevoerde bestuur te onderzoeken.

Leden

Dhr. mr. dr. drs. P. J.J. van der Kruit (voorzitter)

Mevr. drs. M. van der Meer (vicevoorzitter)

Mevr. dr. ir. P. Domburg

Ambtelijk secretaris

Mw. M. Teijema

Dhr. L. Hooghiemstra

Het onderzoek is in opdracht van de Rekenkamercommissie Schagen uitgevoerd door:



te Amersfoort

Schagen, 9 november 2020

© 2020 Rekenkamercommissie Schagen

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 5 |
| 1.1. Aanleiding en vraagstelling | 5 |
| 1.2. De aanpak | 6 |
| 1.3. Leeswijzer | 7 |
| 2. Conclusies/aanbevelingen, reactie college en het nawoord Rkc | 8 |
| 2.1 Hoofdconclusie | 8 |
| 2.2 Deelconclusies | 9 |
| 2.2.1 Ambities en doelen | 9 |
| 2.2.2 Doeltreffendheid | 10 |
| 2.2.3 Rol van de raad | 12 |
| 2.3 Aanbevelingen onder elkaar | 13 |
| 2.3.1 Aanbevelingen voor de raad | 13 |
| 2.3.2 Aanbevelingen voor het college | 13 |
| 2.4. Bestuurlijke reactie | 14 |
| 2.5. Nawoord Rekenkamercommissie Schagen | 15 |
| 3. Woonbeleid Schagen: ambities en doelen | 16 |
| 3.1 Beleidscontext | 16 |
| 3.1.1 Tijdelijk woonbeleid | 16 |
| 3.1.2 Context provinciaal en regionaal woonbeleid | 17 |
| 3.2 Analyse ambities en doelstellingen gemeentelijk woonbeleid | 18 |
| 3.3 Tussenbalans | 23 |
| 4. Uitvoering beleid en doelrealisatie | 25 |
| 4.1 Uitvoering beleid: regionaal | 25 |
| 4.2 Uitvoering beleid: lokaal | 25 |
| 4.2.1 Samenwerking met marktpartijen | 26 |
| 4.2.2 Samenwerking met woningcorporaties | 28 |
| 4.3 Doelrealisatie | 31 |
| 4.3.1 Doelrealisatie: kwantitatieve doelen | 31 |
| 4.3.2 Doelrealisatie: kwalitatieve doelen | 35 |
| 4.4 Tussenbalans | 39 |
| 5. Rol van de raad | 41 |
| 5.1 Betrokkenheid raad bij voorbereiding en vaststelling woningbouwbeleid | 41 |
| 5.1.1 Betrokkenheid raad bij opstellen van vigerend lokaal beleid uit 2014 en 2015 | 41 |
| 5.1.2 Betrokkenheid raad bij het opstellen van overig lokaal beleid middels collegebevoegdheden | 42 |
| 5.1.3 Perspectief raad op de betrokkenheid bij het opstellen van het woningbouwbeleid | 42 |
| 5.2 Betrokkenheid raad bij uitvoering van het woningbouwbeleid | 43 |
| 5.2.1 Informatievoorziening naar de raad bij uitvoering van het beleid | 43 |
| 5.2.2 Pro-activiteit raad ten aanzien van kaderstellende en controlerende rol | 44 |
| 5.3 Tussenbalans | 45 |

| | |
|---|----|
| 6. Bijlagen | 47 |
| 6.1 Achtergrond context provinciaal en regionaal beleid | 47 |
| 6.2 Achtergrond context lokaal beleid | 49 |
| 6.3 Overzicht respondenten | 51 |
| 6.4 Geraadpleegde bronnen | 51 |
| 6.5 Samenhang kwalitatieve doelen Lokale Woonvisie en andere documenten | 52 |

In Hoofdstuk 1 kunt u de aanleiding lezen van dit onderzoek.
Hoofdstuk 2 geeft de Conclusies en Aanbevelingen van dit onderzoek weer. Ook vindt u hier de reactie van het College van Burgemeester en Wethouders op dit onderzoek. Het nawoord van de Rekenkamercommissie sluit Hoofdstuk 2 af.
Vanaf Hoofdstuk 3 en verder begint de rapportage van het onderzoek naar de woningbouw in Schagen.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en vraagstelling

Sinds 2013 is het thema woningbouw een continu aandachtspunt binnen de gemeenteraad Schagen. Dit blijkt uit de grote hoeveelheid memo's, moties en nota's over dit onderwerp. Bovendien speelt het thema op verschillende niveaus;

- Het vindt plaats binnen de kaders zoals geformuleerd vanuit het Rijk en de provincie Noord-Holland
- Het veroorzaakt politieke discussies op gemeentelijk bestuurlijk niveau
- Het vraagt veel van het gemeentelijk apparaat en haar samenwerkingspartners
- Het heeft directe impact op de leefomgeving van inwoners

Bij een dergelijk complex thema zijn lessen te leren uit reeds uitgevoerd beleid, die handvatten bieden bij de invoering van een nieuw woningbouwprogramma.

De RKC Schagen hecht eraan onderwerpen te (laten) onderzoeken, waarbij de inwoners van Schagen een direct belang hebben. Het beschikbaar hebben van voldoende en op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag afgestemde huur- en koopwoningen is zo een onderwerp. Het onderwerp is ook van belang omdat het uiteenlopende activiteiten vraagt van het gemeentelijk apparaat. Bijvoorbeeld processen rond ruimtelijke ordening, aan- en verkopen van grond en ontwikkeling van kernen.

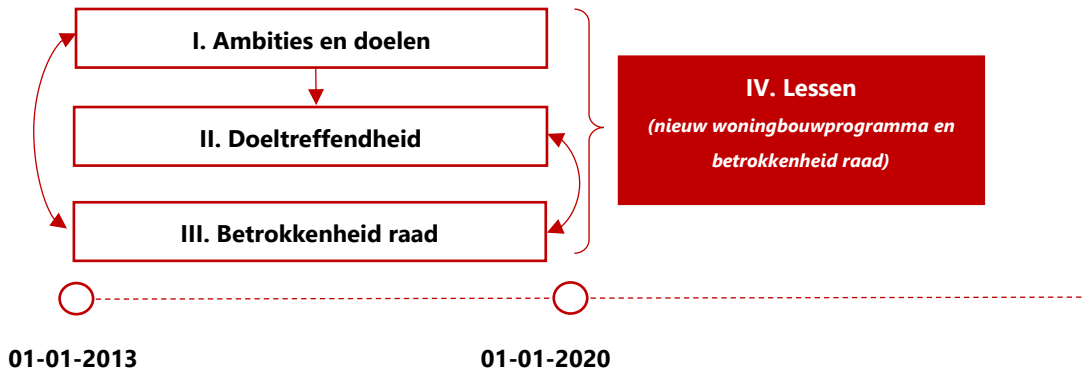
In het licht van bovenstaande wil de RKC Schagen het woningbouwbeleid en de woningbouw binnen de gemeente Schagen met al zijn woonkernen onderzocht hebben over de afgelopen periode. Daartoe heeft de RKC de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

Wat is de effectiviteit van het woningbouwprogramma voor de periode van 1 januari 2013-1 januari 2020?

In navolging hiervan zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Voldoen de doelen van het woningbouwprogramma aan de normen voor 'goed beleid'?
2. In hoeverre zijn de kwantitatieve en de kwalitatieve doelen van het woningbouwprogramma behaald?
3. Wat zijn de voornaamste redenen waarom doelen niet gehaald of bijgesteld zijn?
4. Is er op effectieve wijze samengewerkt met andere belanghebbenden, zoals woningbouwcorporaties en woningstichtingen, om de doelen te realiseren?
5. Is de raad actief, tijdig, juist en volledig geïnformeerd over de voortgang in de realisatie van de doelen?
6. Wat betekenen de uitkomsten van voorgaande vragen voor de invulling van een nieuw woningbouwprogramma en informatievoorziening aan de raad?

Bovenstaande deelvragen kunnen worden onderverdeeld in vier clusters (zie Figuur 1 op de volgende pagina). Dit helpt om focus in het onderzoek aan te brengen.



Figuur 1 | Onderzoeksvragen onderverdeeld in vier clusters

De vier vastgestelde clusters, ook wel de te onderzoeken aspecten, zijn op hun beurt gevat in normen. De normen maken het mogelijk om een concrete toetsing op de onderzoeksaspecten uit te voeren. In Figuur 2 is het door de RKC vastgestelde normenkader weergegeven.

| Cluster | | Normen |
|---------|----|--|
| I. | a. | De ambities met betrekking tot het woningbouwprogramma zijn vanaf 1 januari 2013 concreet geformuleerd en vertaald in SMART-doelen die door de raad zijn vastgesteld. De ambities en doelen sluiten logisch aan op de provinciale en regionale afspraken. |
| II. | a. | De doelen zijn vertaald in inspanningen. De verantwoordelijkheden m.b.t. de uitvoering van de inspanningen zijn duidelijk belegd, zowel intern als bij samenwerkingspartners, op basis van concrete afspraken. |
| | b. | De inspanningen zijn uitgevoerd en de vastgestelde doelen zijn bereikt. Inzichtelijk is wat de mate van doeltreffendheid heeft bepaald. |
| III. | a. | De raad is betrokken geweest bij het voorbereiden en het vaststellen van het woningbouwbeleid. |
| | b. | De raad heeft gevraagd om en kreeg de informatie die hij nodig heeft voor het uitvoeren van zijn kaderstellende en controlerende rol. |
| | c. | De raad heeft (proactief) gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden in het licht van zijn kaderstellende en controlerende rol. |

Figuur 2 | Normenkader onderzoek

1.2. De aanpak

Het onderzoek is gestart met een documentstudie. Hierbij is met name gekeken naar documenten die informatie bevatten over de beleidsvorming op het dossier wonen en de uitvoering en realisatie hiervan (Zie bijlage 6.4 voor een overzicht van de geraadpleegde bronnen). De bevindingen uit de documentenanalyse hebben een eerste feitenbeeld opgeleverd. Dat beeld is tijdens interviews en groepsgesprekken geverifieerd en aangevuld. De onderzoeksvragen en het normenkader vormden de structuur voor de interviews. Er zijn verschillende betrokkenen, zoals wethouders en ambtenaren maar ook externe partners namens de provincie, marktpartijen en woningcorporaties, geïnterviewd (Zie bijlage 6.3). Raadsleden zijn door middel van een groepsgesprek betrokken bij het onderzoek.

Van alle interviews zijn verslagen gemaakt; deze zijn voorgelegd aan de geïnterviewde personen met de mogelijkheid om feitelijke onjuistheden te corrigeren. Daarna zijn de verslagen vastgesteld. Het geverifieerde en aangevulde feitenbeeld is vastgelegd in dit definitieve rapport waarin ook de opmerkingen vanuit het ambtelijk wederhoor zijn verwerkt.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen opgenomen. In hoofdstuk 3 staan we stil bij de doelstellingen van de gemeente Schagen in het kader van wonen en hoe deze in beleid zijn verankerd. Vervolgens kijken we in hoofdstuk 4 naar de wijze waarop er regionaal en lokaal uitvoering wordt gegeven aan het woningbouwbeleid. In dit hoofdstuk kijken we ook naar de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve doelen. Daarna staan we in hoofdstuk 5 specifiek stil bij de rol van de raad ten aanzien van het woningbouwbeleid.

Aan het eind van alle hoofdstukken wordt een tussenbalans opgemaakt aan de hand van het normenkader. Deze toets is inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van drie kleuren. Groen staat daarbij voor voldoende/goed. Oranje wil zeggen dat Schagen middelmatig scoort. Rood betekent dat Schagen op dit onderdeel (op dit moment) niet voldoende presteert.

2. Conclusies/aanbevelingen, reactie college en het nawoord Rkc

In dit hoofdstuk staan niet alleen de conclusies en aanbevelingen, maar ook de reactie van het College van Burgemeester en Wethouders en het nawoord van de Rekenkamercommissie Schagen.

2.1 Hoofdconclusie

In dit hoofdstuk formuleren wij de hoofdconclusie van het onderzoek met de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag. Dit doen wij aan de hand van een beantwoording van de eerste vijf deelvragen met deelconclusies waaraan concrete aanbevelingen zijn gekoppeld. In dit onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal:

Wat is de effectiviteit van het woningbouwprogramma voor de periode van 1 januari 2013-1 januari 2020?

De opzet van het woningbouwprogramma in de periode 1 januari 2013 tot 1 januari 2020 is toereikend, met name ten aanzien van de kwantitatieve doelen voor nieuwbouw (doelstelling: 950 nieuwbouwwoningen tot aan 2020 en voor de periode 2019-2022 per jaar 300 nieuwbouwwoningen). Deze zijn in het beleid concreet uitgewerkt en sluiten logisch aan op de regionale en provinciale beleidsontwikkelingen. Ook de percentages voor sociale woningbouw zijn scherp geformuleerd in het woningbouwprogramma. Ten aanzien van de kwalitatieve doelen concluderen we dat deze wel zijn opgenomen in het beleid, maar dat deze niet scherp genoeg zijn uitgewerkt om als raad op en mee te kunnen sturen. Een voorbeeld hiervan is 'het realiseren van voldoende starterswoningen in alle kernen'. Dergelijke doelen zijn niet uitgewerkt waardoor niet duidelijk is wat dit betekent voor de woningbouwopgave in de verschillende kernen. Hierdoor kan de raad ook niet goed volgen of deze doelen worden gehaald.

Wat betreft de effectiviteit van het woningbouwprogramma is niet eenduidig vast te stellen of de kwantitatieve doelen voor nieuwbouw zijn gerealiseerd. Er zijn verschillende cijfers in omloop over de gerealiseerde nieuwbouw. Ook wordt er niet gerapporteerd over de realisatie van andere doelen, bijvoorbeeld over de realisatie van het aandeel sociale woningen bij nieuwbouw. Voor zover een beeld te vormen is over de realisatie van kwantitatieve doelen, lijken deze niet geheel te worden behaald. Zo wordt het aantal van 300 nieuw te bouwen woningen in 2019, niet gerealiseerd.

Ook voor de kwalitatieve doelen geldt dat er beperkt kan worden gevolgd in hoeverre deze zijn gerealiseerd, omdat hier niet expliciet over wordt gerapporteerd. Het beeld dat we uit de documenten en gesprekken hebben opgemaakt, is dat de kwalitatieve doelen niet volledig zijn gerealiseerd. Met name het matchen van vraag en aanbod is in de afgelopen jaren onvoldoende uit de verf gekomen en vergt aandacht. De informatievoorziening voor de raad is op dit moment niet toereikend om de uitvoering van het totale woningbouwbeleid adequaat te kunnen controleren en zo nodig tot bijsturing (kaderstelling) te komen.

Deze hoofdconclusie wordt nader onderbouwd met de beantwoording van de eerste vijf deelvragen. Daaraan gekoppeld formuleren we aanbevelingen en beantwoorden we daarmee deelvraag 6 (Wat betekenen de uitkomsten van voorgaande vragen (conclusies) voor de invulling van een nieuw woningbouwprogramma en informatievoorziening aan de raad?).

2.2 Deelconclusies

2.2.1 Ambities en doelen

1. Voldoen de doelen van het woningbouwprogramma aan de normen voor 'goed beleid'?

Onder 'goed beleid' verstaan wij dat er 1) concrete ambities zijn geformuleerd; 2) dat deze ambities zijn doorvertaald naar SMART-doelen; 3) dat er een logische samenhang is tussen lokaal beleid en provinciale en regionale kaders en 4) dat het lokale beleid is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het lokale woonbeleid en de lokale woningbouwprogrammering van de gemeente Schagen zijn een logisch uitvloeisel van provinciale en regionale kaders en afspraken. Er is een heldere beleidsontwikkelingslijn zichtbaar van provinciaal via regionaal naar lokaal beleid. De verschillende beleidsdocumenten bouwen aantoonbaar op elkaar voort en in lokale beleidsstukken wordt ook systematisch verwezen naar eerder vastgesteld beleid (zie ook tijdlijn 3.1.1.). Met het huidige coalitieprogramma zet de gemeente Schagen ook in op het ontwikkelen van plannen die vooruitlopen op provinciale woningbouwprogrammering. Daarbij is er een risico, dat ontwikkelde plannen (ook op termijn) niet door de provincie worden goedgekeurd.

In het lokale woonbeleid en het woningbouwprogramma zijn de ambities van de gemeente Schagen helder uiteengezet. De ambities zijn als gevolg van diverse ontwikkelingen, doorlopend bijgesteld maar deze beleidsaanpassingen zijn altijd goed beargumenteerd en gedocumenteerd richting de raad. De raad heeft de belangrijkste lokale beleidsdocumenten ook zelf vastgesteld. Beleidsdocumenten die formeel als collegebevoegdheid gelden zijn altijd ter informatie aan de raad aangeboden (zie ook hoofdstuk 5).

Voor wat betreft de lokale beleidsdoelen zien we dat Schagen zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelen heeft geformuleerd. In de Lokale Woonvisie uit 2014 en de bijbehorende beleidsaanpak 2015 zijn concrete en exacte aantallen benoemd. In het geval van de kwalitatieve doelstellingen geldt dat deze niet allemaal even concreet en meetbaar zijn. Dit betekent echter niet dat dergelijke doelen geen waarde hebben. We stellen vast dat deze doelen wel degelijk kunnen bijdragen aan de lokale ambities op het gebied van wonen en dat er een sterke verwevenheid zit tussen de kwantitatieve en kwalitatieve doelen. De kwalitatieve doelen moeten daarom concreter worden uitgewerkt en worden gemonitord om de waarde van deze doelen beter inzichtelijk te maken.

Het bovenstaande in ogenschouw nemend stellen we vast dat het woningbouwprogramma van de gemeente Schagen overwegend voldoet aan de normen van 'goed beleid', maar dat de formulering en uitwerking van kwalitatieve doelen aandacht behoeft.

Aanbeveling 1

Geef als raad de opdracht aan het college de kwalitatieve doelen verder uit te werken en stel deze daarna vast. Deze uitwerking vraagt om een concretiseringslag zodat de voortgang hierop beter kan worden gemonitord. Zorg er als raad voor dat deze aanscherping van de kwalitatieve doelen een plek krijgt in de nieuwe woonvisie.

Ter illustratie: voor een kwalitatieve doelstelling als 'het realiseren van voldoende starterswoningen in alle ker-
nen' moet inzichtelijk worden wat er per kern aan woningbouw nodig is om te zorgen voor voldoende star-
terswoningen.

2.2.2 Doeltreffendheid

2. In hoeverre zijn de kwantitatieve en de kwalitatieve doelen van het woningbouwprogramma behaald?

Voor wat betreft de kwantitatieve doelen geldt dat er voor een deel geen eenduidig beeld bestaat over de doelrealisatie en dat een deel niet is behaald. Voor wat betreft de kwalitatieve doelen komt in dit onderzoek naar voren dat het voor Schagen een uitdaging is om aanbod en vraag van woningbouw te matchen.

Over het doel om 950 nieuwbouwwoningen te realiseren tot aan 2020 zijn in de afgelopen jaren verschillende cijfers met de raad gedeeld. Het is hierbij niet duidelijk welke cijfers de juiste en/of leidend zijn. Ook wordt in het ambtelijk wederhoor aangegeven dat er met het sluiten van het Regionaal convenant Woningbouw in 2015 is uitgegaan van 30% overprogrammering in de Kop van Noord-Holland. Als duidelijk in de besluitvorming van de raad was opgenomen dat uitgegaan zou zijn van 30% overprogrammering, zouden de doelen en de doelrealisatie er anders uitzien. Dit laat onverlet dat er op basis van de verschillende cijfers die nu in omloop zijn niet goed kan worden vastgesteld of het doel kwantitatieve doel om een bepaald aantal nieuwbouwwoningen te realiseren is behaald.

Voor wat betreft het minimaal gelijk houden van de sociale woningvoorraad in de periode 2016-2020 constateren we dat hier niet expliciet over wordt gerapporteerd. Zelf geraadpleegde cijfers van het CBS laten zien dat de sociale woningvoorraad vanaf 2016 in aantal minimaal is gelijk gebleven maar relatief ten opzichte van het totaal (in percentage) is afgenomen. Ook constateren we dat de afspraken om 30-40% sociale woningbouw toe te voegen, wordt herkend door corporaties en marktpartijen maar dat niet kan worden vastgesteld of deze afspraken zijn nageleefd omdat er over de resultaten van deze doelstelling geen verantwoording plaatsvindt. Tenslotte stellen we vast dat het kwantitatieve doel om in de periode 2019-2022 per jaar 300 nieuwbouwwoningen te realiseren in 2019 niet is behaald.

De kwalitatieve doelen, zoals deze in hoofdstuk 3 zijn geanalyseerd, zijn niet altijd concreet en meetbaar geformuleerd. Ook wordt over de realisatie van de kwalitatieve doelen niet expliciet gerapporteerd. Vanuit de documenten en gesprekken hebben we ons echter wel degelijk een beeld gevormd van de doelrealisatie van de kwalitatieve doelen. Voor wat betreft de kwalitatieve doelen komt in dit onderzoek naar voren dat het voor Schagen een uitdaging is om aanbod en vraag van woningbouw te matchen. Dit is met name het geval op het gebied van sociale woningbouw.

In de afgelopen jaren is het de gemeente wel gelukt om de woningbouwprogrammering terug te brengen en de woningvoorraad gefaseerd en gedoseerd uit te breiden. Dit is gelukt in goede samenwerking met marktpartijen en corporaties. Aan deze samenwerking liggen overeenkomsten en (prestatie-)afspraken ten grondslag. Een goede monitoring van de marktvraag en adequaat prognosticeren zijn echter een blijvend aandachtspunt voor de gemeente Schagen. De in de afgelopen jaren ingezette lijn van adaptief programmeren moet echter bijdragen aan een continu proces van evaluatie en bijsturing. Bij adaptief programmeren gaat de gemeente Schagen aan de slag met het woningbouwprogramma, zowel lokaal als regionaal als met de provincie. Hieraan moet een continue monitoring worden gekoppeld, hetgeen Schagen in staat stelt zicht te houden op een gezonde woningmarkt.

Aanbeveling 2

Zorg als college voor een monitoringsysteem dat een helder overzicht biedt van de realisatie van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve doelen.

De monitoring van de uitvoering van het woningbouwbeleid en de verantwoording hierover moet sterk worden verbeterd. Om tot een helder overzicht van de doelrealisatie te komen is het van belang dat de kwalitatieve doelen zijn geconcretiseerd (aanbeveling 1) en dat hier de monitoring op wordt aangepast.

Aanbeveling 3

Betrek als college de raad meer bij deze ingezette koers en de kaders voor adaptief programmeren zodat de raad zijn kaderstellende en controlerende rol goed kan vervullen.

Het voldoende flexibel kunnen reageren op veranderingen in de woningmarkt is een worsteling voor de gemeente Schagen. Schagen staat hierin niet alleen. De ingeslagen weg naar adaptief programmeren moet bijdragen aan meer flexibiliteit.

3. Wat zijn de voornaamste redenen waarom doelen niet gehaald of bijgesteld zijn?

De belangrijkste bijstelling in de periode 2013-2020 die evident is in het lokale beleid, is het realiseren van 950 nieuwbouwwoningen tot aan 2020 in plaats van circa 2400 nieuwbouwwoningen. Deze bijstelling komt voort uit een verandering van de prognoses van de vraag naar woningen. Hoewel deze krimpprognose cijfermatig is onderbouwd, heeft de gemeente Schagen de afgelopen periode ervaren dat deze cijfers niet aansluiten bij wat zij in de praktijk merken. Volgens Schagen is er door behoudende prognoses in de periode 2013-2020 te weinig bijgebouwd voor de juiste doelgroepen. Met name voor sociale huur zijn de problemen hiervan evident. De gemeente Schagen geeft tevens aan dat men in kleine projecten steviger had kunnen sturen op het realiseren van woningen in het goedkope segment.

Buiten het bovenstaande constateren we dat er niet over elke vastgestelde doelstelling expliciet verantwoording plaatsvindt. Hierdoor kunnen we ook niet voor alle doelstellingen aangeven waarom deze wel of niet zijn behaald. Ter illustratie: alleen in het jaarverslag van 2019 wordt het niet kunnen realiseren van 300 nieuwbouwwoningen geweten aan vertraging in projecten vanwege flora en fauna wetgeving. Voor de andere jaren geldt dat de cijfers met name worden medegedeeld voor dat jaar en er geen duiding van de voortgang van de totale woningbouw-programmering plaatsvindt.

4. Is er op effectieve wijze samengewerkt met andere belanghebbenden, zoals woningbouwcorporaties en woningstichtingen, om de doelen te realiseren?

Zowel de regionale samenwerking met regiogemeenten als de lokale samenwerking met marktpartijen en de grootste woningcorporatie verloopt voorspoedig. De samenwerking tussen Schagen en de provincie behoeft wel aandacht. Dit is met name ingegeven vanuit de discussie over prognoses die volgens de gemeente niet goed aansluiten op de Schagense praktijk.

Lokale beleidsdoelstellingen zijn regionaal verankerd in het Regionaal Kwalitatief woningbouw-programma Kop van Noord-Holland (KWK). Met dit document als ruggensteun moet er snel en adequaat kunnen worden gestuurd op de programmering.

Zowel vanuit gemeentelijk perspectief als vanuit het perspectief van marktpartijen en woningcorporaties wordt de samenwerking op het dossier wonen als effectief bestempeld. Voor wat betreft de samenwerking met de marktpartijen geldt dat het Beleidsplan Aanpak Realiseren Woningbouwopgave (2015) een belangrijke impuls heeft gegeven aan de benodigde bijstelling van de programmering. Door uitvoering te geven aan dit plan zijn er goede afspraken gemaakt met de partijen over nieuwe plannen, het schrappen van plannen en herprogrammering. Marktpartijen bestempelen de gemeente Schagen als een prettige en betrouwbare samenwerkingspartner die bestuurlijk en ambtelijk op één lijn zit en deze lijn ook naar buiten toe gezamenlijk uitdraagt. Punt van aandacht hierbij is wel dat er een relatief hoog verloop in de ambtelijke organisatie wordt waargenomen, hetgeen een risico vormt voor de continuïteit van de samenwerking.

Met de woningcorporaties zijn prestatieafspraken gemaakt en jaarschijven opgesteld waarmee rollen en verantwoordelijkheden tussen de gemeenten en de corporaties helder zijn vastgesteld. Op het maken van deze prestatieafspraken vanaf 2016 is met de Lokale Woonvisie van 2014 reeds voorgesorteerd. We concluderen op basis van de inbreng van de corporaties echter wel dat de gemeente zich in de samenwerking primair focust op de grootste speler: Wooncompagnie. Met deze corporatie weet de gemeente goede afspraken te maken over de realisatie van nieuwe (sociale huur-) woningen. De afstemming van de jaarschijven met de twee kleinere woningcorporaties en de continuïteit van deze samenwerking met de gemeente vergt volgens deze partijen wel aandacht. Ook liggen er volgens de corporaties als collectief kansen om meer in gezamenlijkheid af te stemmen.

Aanbeveling 4

Zorg er als college voor dat dat er voldoende ambtelijke capaciteit wordt vrijgemaakt die ook kan zorgen voor continuïteit in de samenwerking met de partners.

Om het woningbouwbeleid effectief te laten zijn, moet blijvend worden geïnvesteerd in de samenwerking met de samenwerkingspartners

Aanbeveling 5

- A. Richt je als college niet alleen op de grootste woningcorporatie in de gemeente, maar blijf investeren in de relatie met alle woningcorporaties.**
- B. Zorg als college voor periodieke vaststelling en evaluatie van samenwerkingsafspraken met alle woningcorporaties alsook de uitvoering van het Beleidsplan Aanpak Realiseren Woningbouwopgave. Betrek daarbij, in lijn met de Woningwet 2015, ook de huurdersorganisaties.**

Het organiseren van gezamenlijke afstemmings- en voortgangsmomenten met woningcorporaties en huurdersorganisaties draagt bij aan de effectiviteit van de samenwerking. Je stimuleert hiermee zowel samenwerking tussen alle dienstdoende partijen in de gemeente en je borgt hiermee een efficiënte inzet van eigen capaciteit en middelen.

2.2.3 Rol van de raad

5. Is de raad actief, tijdig, juist en volledig geïnformeerd over de voortgang in de realisatie van de doelen?

De raad krijgt niet de informatie op basis waarvan raadsleden kunnen vaststellen of de doelen worden gerealiseerd.

De raad wordt wel regelmatig geïnformeerd over de voortgang op het dossier wonen, zowel via financiële (tussen-) rapportages als op projectniveau bij oordeelsvormende vergaderingen in de commissie ruimte. De frequentie van de informatievoorziening wordt door de raadsleden gewaardeerd. De wijze waarop informatievoorziening plaatsvindt is daarmee echter veelal gericht op projectniveau (bij vergaderingen) en op het niveau van één begrotingsjaar (via jaarrekening). Hierdoor ontbreekt het voor raadsleden in de praktijk aan informatie over het totaal van het woningbouwprogramma over een langere periode waardoor zij ervaren niet goed en tijdig (bij) te kunnen sturen.

Wanneer raadsleden om dergelijke informatie vragen via moties en technische vragen ontvangt de raad deze informatie ook. De raad toont zich hiermee pro-actief en ook het college stelt zich bij technische vragen welwillend op. Raadsleden hebben echter behoefte aan een meer systematische informatievoorziening op het totaal van de doelrealisatie, waarbij aandacht is voor verklarende factoren, kwalitatieve resultaten en informatie die verschillen tussen kernen inzichtelijk maakt.

Aanbeveling 6

Zorg als college, op basis van de verbeterde monitoring (aanbeveling 2), dat de raad periodiek duidelijk wordt geïnformeerd over de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve doelen.

Doe dit als college zodanig dat de raad in positie wordt gebracht om tijdig (bij) te kunnen sturen op het woningbouwprogramma als geheel.

2.3 Aanbevelingen onder elkaar

2.3.1 Aanbevelingen voor de raad

Aanbeveling 1

Geef als raad de opdracht aan het college de kwalitatieve doelen verder uit te werken en stel deze daarna vast. Deze uitwerking vraagt om een concretiseringsslag zodat de voortgang hierop beter kan worden gemonitord. Zorg er als raad voor dat deze aanscherping van de kwalitatieve doelen een plek krijgt in de nieuwe woonvisie.

2.3.2 Aanbevelingen voor het college

Aanbeveling 2

Zorg als college voor een monitoringssystematiek die een helder overzicht biedt van de realisatie van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve doelen.

Aanbeveling 3

Betrek als college de raad meer bij deze ingezette koers en de kaders voor adaptief programmeren zodat de raad zijn kaderstellende en controlerende rol goed kan vervullen.

Aanbeveling 4

Zorg er als college voor dat dat er voldoende ambtelijke capaciteit wordt vrijgemaakt die ook kan zorgen voor continuïteit in de samenwerking met de partners.

Aanbeveling 5

- A. Richt je als college niet alleen op de grootste woningcorporatie in de gemeente, maar blijf investeren in de relatie met alle woningcorporaties.
- B. Zorg als college voor periodieke vaststelling en evaluatie van samenwerkingsafspraken met alle woningcorporaties alsook de uitvoering van het Beleidsplan Aanpak Realiseren Woningbouwopgave. Betrek daarbij, in lijn met de Woningwet 2015, ook de huurdersorganisaties.

Aanbeveling 6

Zorg als college, op basis van de verbeterde monitoring (aanbeveling 2), dat de raad periodiek duidelijk wordt geïnformeerd over de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve doelen.

2.4. Bestuurlijke reactie

Hieronder vindt u de reactie van het college van B&W. De tekst van deze reactie is in zijn geheel overgenomen.

Schagen, 29 oktober 2020

Geachte Rekenkamercommissie,

Namens het College bedanken wij u voor het aanbieden van het rapport "Evaluatie woningbouwprogramma" en de mogelijkheid om een reactie te geven op het onderzoek.

Wij hebben met genoegen meegewerkt en zijn blij dat de RKC ons versnellingsbeleid erkent. We begrijpen dat de kwalitatieve kant de woningbouwopgave nog nadere toelichting vraagt en we gaan graag over het rapport en de aanbevelingen het gesprek met de raad voeren.

In de meerjarenbegroting is de ambitieuze doelstelling opgenomen om jaarlijks 300 woningen te bouwen. Wij zijn ons als college zeer bewust van het belang om adequaat en direct te kunnen bijsturen in een continu veranderende omgeving, waarbij een gezonde woningvoorraad het uitgangspunt is. Dus ondanks dat het onderzoek specifiek over een bepaalde periode gaat is de hedendaagse dynamiek en het gegeven dat de effecten van de uitvoering van de kaders juist buiten deze periode zichtbaar zijn, voor ons zeer relevant. De tijd tussen planvorming en een daadwerkelijk opgeleverde nieuwbouwwoning kan, afhankelijk van de situatie, wel zeven jaar duren.

In 2020 is er tot op heden sprake van 255 woningen in aanbouw. Hiervoor zijn de acties gedurende de onderzoeksperiode de basis. Wij vinden het relevant om juist ook over start bouw te communiceren omdat dit directer beïnvloedbaar is door de gemeente en niet afhankelijk is van bouw tijden en een specifiek beeld geeft van de ontwikkeling van nieuwbouwplannen. Hierdoor kunnen we ook tijdig inspelen op de kwantitatieve kant en planvoorbereiding tijdig starten. Bij enkel rapporteren op gerealiseerde woningen kan minder adequaat gestuurd worden op de planvoorraad en, belangrijker, aanvullen van deze planvoorraad. Wij monitoren sinds 2019 start bouw naar aanleiding van de 300 woningen afspraak in het coalitieakkoord.

Afrondend is het goed om terug te zien in het rapport dat de raad bevestigt dat het college bij monde van de verantwoordelijk portefeuillehouder zijn informatieplicht naar de raad serieus neemt.

Dit achten wij van grote waarde. Ook herkennen wij ons in het geconstateerde dat in het lokale woonbeleid en het woningbouwprogramma de ambities van de gemeente Schagen helder uiteengezet zijn. Waarbij de ambities, als gevolg van diverse ontwikkelingen, doorlopend bijgesteld zijn, maar altijd goed beargumenteerd en gedocumenteerd richting de raad gecommuniceerd zijn.

Resumerend beschouwen wij dit als een waardevol onderzoek en bedanken we voor de inzichten die dit ons geeft.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders

2.5. Nawoord Rekenkamercommissie Schagen

De Rekenkamercommissie Schagen is verheugd om dit onderzoek over woningbouw in Schagen te mogen presenteren. Hierbij worden alle bestuurders, ambtenaren en anderen bedankt voor hun goede medewerking, ondanks de soms moeilijke omstandigheden veroorzaakt door het coronavirus.

Woningbouw en de programmering daarvan worden serieus genomen in Schagen, maar het blijkt dat er ruimte is voor verbetering. Kwalitatieve doelen kunnen beter uitgewerkt worden en de sturing daarop kan ook beter. Niet alle doelen zijn voldoende uitgewerkt, waardoor niet altijd duidelijk is wat dit betekent voor de woningbouwopgave in de verschillende kernen. Het is niet altijd mogelijk om vast te stellen of doelen worden gerealiseerd. Ook blijkt dat de raad niet alle informatie krijgt op basis waarvan raadsleden kunnen vaststellen of de doelen worden gerealiseerd.

Een ander belangrijk aandachtspunt voor het college is ook om oog te hebben voor de relaties met alle woningcorporaties en huurdersorganisaties in de gemeente in plaats van als college je alleen te richten op de grootste woningcorporatie.

Het college noemt het een waardevol rapport, maar spreekt zich niet uit over onderschrijving en opvolging van de conclusies en aanbevelingen. Het college wil wel het gesprek daarover aangaan met de raad.

Het college stelt verder dat zij, sinds 2019, de start van de huizenbouw monitort, omdat dit directer beïnvloedbaar is. Dit kan zeker een goede gang van zaken zijn, maar laat onverlet dat de aantallen gerealiseerde woningen pas laten zien of de doelstellingen op dat terrein zijn gehaald. De raad moet kunnen controleren of het toegezegde aantal woningen daadwerkelijk is gerealiseerd.

De Rekenkamercommissie Schagen adviseert de raad om de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoeksrapport over te nemen en daar waar nodig deze te implementeren in haar taakstellende en controlerende taken. De conclusies en aanbevelingen rusten op een hiertoe uitgevoerd onderzoek. Maak met het college afspraken over de opvolging van de aanbevelingen.

De Rekenkamercommissie Schagen heeft gedurende het onderzoek een aantal aanvullende vragen vanuit de raad en een raadsfractie ontvangen. Voor zover deze binnen de scope van het onderzoek lagen en beantwoord konden worden zijn deze vragen verwerkt in de rapportage en de bijlagen. Enkele vragen konden niet beantwoord worden omdat die informatie niet voorhanden is en/of niet wordt bijgehouden.

De Rekenkamercommissie hoopt dat haar onderzoek mag bijdragen aan het woongenot van alle mensen die behoefte hebben aan een huis in Schagen.

w.g.

Peter van der Kruit
Voorzitter Rekenkamercommissie Schagen

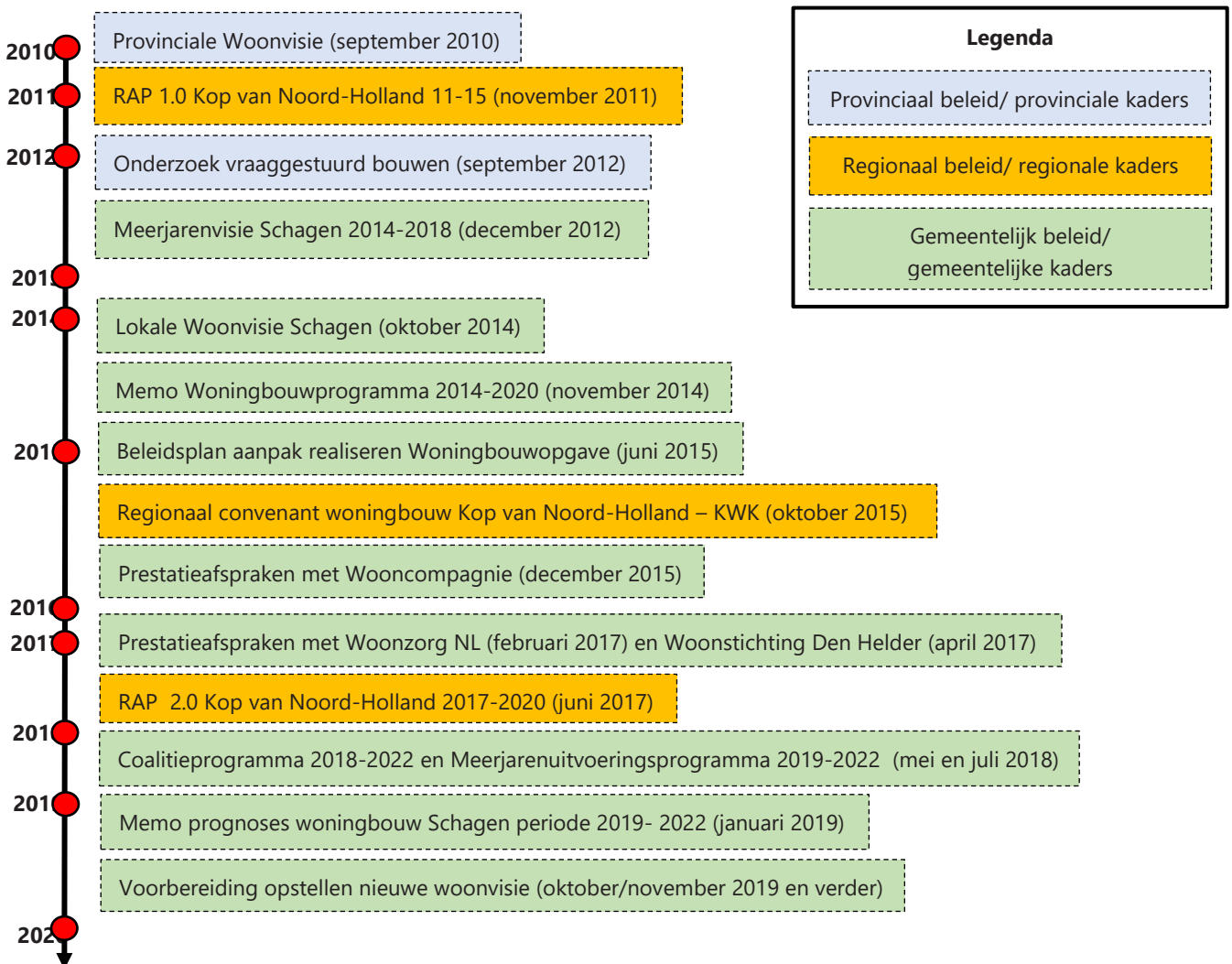
3. Woonbeleid Schagen: ambities en doelen

In dit hoofdstuk staan de ambities en doelen van het gemeentelijke woningbouwbeleid in Schagen centraal. Het hoofdstuk start met een chronologische beschrijving van de beleidscontext. Vervolgens wordt een analyse gemaakt van de ambities en doelstellingen uit het gemeentelijke woningbouwbeleid. Op basis van deze analyse vindt in de laatste paragraaf de toetsing aan de eerste norm (1a) plaats.

3.1 Beleidscontext

3.1.1 Tijdlijn woonbeleid

Deze paragraaf start met een chronologische weergave van relevante beleidsontwikkelingen die in de loop der jaren van invloed zijn geweest op het woningbouwbeleid in Schagen. In Figuur 3 hieronder is dit door middel van een tijdlijn chronologisch weergegeven.



Figuur 3 | Tijdlijn beleidsontwikkelingen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau

Hoewel deze evaluatie zich richt op de periode tussen 2013 en 2020, start de tijdlijn in 2010. Dit is het jaar waarin de laatste provinciale woonvisie is vastgesteld. De provinciale woonvisie dient als belangrijke basis voor de verdere regionale en lokale afstemming van woningbouwambities en beleidsdoelstellingen in de jaren die volgden op de vaststelling van de visie. De tijdlijn eindigt op 1 januari 2020, de einddatum van de evaluatieperiode.

3.1.2 Context provinciaal en regionaal woonbeleid

Veel van de ambities en doelstellingen uit het gemeentelijke woonbeleid hangen nauw samen met beleidskeuzes die op provinciaal en regionaal niveau zijn gemaakt. Om het gemeentelijke woonbeleid in de juiste context te kunnen plaatsen is in onderstaand schema een beknopte beschrijving van relevant provinciaal en regionaal beleid uit de tijdlijn opgenomen. Een meer uitgebreide beschrijving van de provinciale en regionale beleidsontwikkeling is opgenomen in Bijlage 6.1: Achtergrond context provinciaal en regionaal woonbeleid.

| | |
|-------------|---|
| 2010 | <i>Provinciale Woonvisie: 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010 – 2020' (september 2010)</i> Met de vaststelling van de provinciale woonvisie in 2010 wordt woningbouw meer benaderd vanuit een kwalitatief perspectief (type woningen, doelgroepen), i.p.v. alleen een kwantitatief perspectief (aantallen). Hiertoe moet er volgens de provincie regionale afstemming plaatsvinden. Dit document legt hiermee de basis voor de regionale afstemming voor de woningbouwprogrammering in de Kop van Noord-Holland waar Schagen toe behoort. |
| 2011 | <i>RAP 1.0: Regionaal Actieprogramma Regio Kop van Noord-Holland (november 2011)</i> De colleges in de regio Kop van Noord-Holland bekrachtigen hun regionale samenwerking met het RAP 1.0 in 2011. In het RAP maken de gemeenten afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Volgens prognoses is de woningbehoefte in de regio 4000. Om in te spelen op risico van planuitval wordt met een overplanning van 30% gezamenlijk overeengekomen dat er 5.200 woningen tot 2020 in plancapaciteit voor de Kop mochten vastliggen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe zijn in het eerste RAP akkoord gegaan met een totale opgave van 2.390 woningen tot 2020. |
| 2012 | <i>Onderzoek vraaggestuurd bouwen, Provincie Noord-Holland (september 2012)</i> Het onderzoek vraaggestuurd bouwen introduceert een 'vraaggestuurde prognose'. Deze prognose gaat er bij de verdeling van de woningbehoefte over de provincie van uit dat de woningbehoefte zich concentreert in de regio's waar de vraag het grootst is, met name in de Metropoolregio Amsterdam. Voor de Kop van Noord-Holland betekende deze vraaggestuurde benadering een verder afname van de woningbehoefte ten opzichte van de eerdere uitgangspunten in het RAP. Een ontwikkeling die vroeg om het nog verder terugbrengen van de plancapaciteit in de regio |
| 2015 | <i>Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland en het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (2015)</i> In oktober 2015 is een convenant gesloten tussen de regiogemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie. Hierin zijn afspraken gemaakt over woningbouw in de Kop en de onderlinge afstemming. In het convenant conformeren de regiogemeenten zich aan het Regionaal Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK). Dit is een belangrijk sturingsinstrument voor nieuwbouw in de regio. De gemeente Schagen heeft zich in het convenant geconformeerd aan een nieuwbouw-productie van 900 tot 950 woningen in de periode 2014-2020. Een aantal dat beduidend lager ligt dan de uitgangspunten van de eerste RAP. |
| 2017 | <i>RAP 2.0: Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020 (juni 2017)</i> Het RAP voor de tweede beleidsperiode is vastgesteld in 2017. Met dit RAP 2.0 worden de gemaakte afspraken (kwalitatief en kwantitatief) uit RAP 1.0 bestendigd voor de periode 2017-2020. |

3.2 Analyse ambities en doelstellingen gemeentelijk woonbeleid

Met de regionale context in het achterhoofd, wordt in deze paragraaf een analyse gemaakt van de ambities en doelstellingen van het gemeentelijke woningbouwbeleid in Schagen, op basis van de beleidsdocumenten uit de tijdlijn. Per beleidsdocument wordt een korte beschrijving gegeven. Deze beschrijving wordt aangevuld met een analyse¹ van:

- de ambities van het gemeentelijke beleid rond woningbouw in de gemeente Schagen
- vertaling van de ambities naar kwantitatieve en kwalitatieve beleidsdoelstellingen voor woningbouw in de gemeente Schagen
- samenhang van het beleidsstuk met overig lokaal, regionaal en/of provinciaal woonbeleid
- vaststelling van het beleid door de gemeenteraad.

Op basis van de analyse wordt in de volgende paragraaf getoetst in hoeverre met het gemeentelijke woonbeleid in de periode 2013 tot 2020 is voldaan aan deze norm. Extra context bij het lokale woonbeleid is opgenomen in Bijlage 6.2: Achtergrond context provinciaal en regionaal woonbeleid.

Meerjarenvisie Schagen 2014-2018

Het eerste relevante gemeentelijke beleidsdocument voor deze evaluatie is de Meerjarenvisie Schagen 2014-2018. In de meerjarenvisie beschrijft de gemeente haar ambities op diverse beleidsdomeinen. In de meerjarenvisie is het thema woningbouw ondergebracht binnen het economisch domein. Dit domein richt zich op het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid in de gemeente. Een passend woonaanbod werd hierbij door de gemeente gezien als randvoorwaarde om deze doelstelling te kunnen bereiken. De gemeente beschrijft in de meerjarenvisie dat zij zorg wil dragen voor een regionaal kwalitatief goed woningaanbod dat is afgestemd op de (toekomstige) vraag van werknemers, zodat zij zich willen vestigen in de regio en daar willen blijven.

Figuur 5 | Ambities en beleidsdoelstellingen voor woningbouw in de gemeente Schagen o.b.v. Meerjarenvisie 2014-2018

| Meerjarenvisie Schagen 2014-2018 | |
|-----------------------------------|---|
| Ambitie(s) | Het realiseren van een regionaal kwalitatief goed woningaanbod dat is afgestemd op de (toekomstige) vraag van werknemers, zodat zij zich willen vestigen in de regio en daar willen blijven. |
| Doel(en) | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen kwantitatieve doelen voor woningbouw opgenomen <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een aantrekkelijk woonklimaat voor (toekomstige) werknemers - Beter afstemming tussen vraag en aanbod voor woonconsumenten door middel van een integraal vraaggestuurd regionaal woningbouwprogramma, een lokale woonvisie en een lokaal woningbouwprogramma. |
| Samenhang met overig woonbeleid | De meerjarenvisie bouwt voort op: <ul style="list-style-type: none"> - Coalitieakkoord CDA, VVD en PVDA Schagen, 2013-2018 |
| Vastgesteld door de gemeenteraad? | Ja (datum vaststelling: 2 juli 2013) |

Lokale woonvisie Schagen 'Een nieuwe gemeente, een nieuwe koers' (oktober 2014)

In vervolg op de meerjarenvisie heeft de gemeenteraad van Schagen op 28 oktober 2014 de woonvisie 'Een nieuwe gemeente, een nieuwe koers' vastgesteld. Het was de eerste woonvisie van de fusiegemeente Schagen. Centraal in de visie staan 4 thema's, namelijk: (1) Eigen kracht, verantwoordelijke inwoners, (2) Kwaliteit van de kernen, krachtige gemeenschap, (3) Bestaande woningvoorraad en (4) Gezonde woningmarkt, beweging van meer naar beter. Het is vooral het laatstgenoemde thema, waarin de beleidsambities rond woningbouw zijn vastgelegd.

¹ De bovengenoemde vier onderdelen komen voort uit norm 1a.

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering is vraaggestuurd bouwen in de kernen van de gemeente Schagen het uitgangspunt in de woonvisie. Minder gericht op groei, meer op kwaliteit. Met de woonvisie wenste de gemeente een omslag te maken van een op groei gerichte benadering naar een meer gedoseerde benadering, waarbij woningen worden toegevoegd op basis van de marktvrage. In kwantitatieve zin gaat de woonvisie uit van een toename van 900 tot 1.300 woningen in de periode 2013-2020². De omslag naar gedoseerd ontwikkelen heeft tot consequentie dat er keuzes gemaakt moesten worden in de plancapaciteit. In de woonvisie worden het doorschuiven, schrappen of aanpassen van plannen hiervoor als mogelijkheden benoemd.

Figuur 6 | Ambities en beleidsdoelstellingen voor woningbouw in de gemeente Schagen o.b.v. Woonvisie 2014-2018

| Woonvisie Schagen 2014-2018 | |
|-----------------------------------|---|
| Ambitie(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Geschikte woningen en een gezonde woningmarkt in combinatie met goede vitaliteit van de gemeenschappen in 26 kernen. - Realistisch woningbouwprogramma dat op kenniveau aansluit bij de lokale marktvrage, het gewenste woonmilieu en de behoefte op lange termijn. - Beweging van meer naar beter als het gaat om woningbouw. |
| Doel(en) | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwen van 900 – 1.300 nieuwe woningen tot 2020. <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vraaggestuurde toevoeging van woningbouw (bouwen naar behoefte). - Vergroten van betaalbaar woningaanbod (koop en huur). - Gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad. - Doorschuiven, schrappen van plannen en/of minder woningen programmeren. - Meer faciliterende rol voor de gemeente bij gebiedsontwikkelingen (minder regisseren). - Samenwerking en afspraken maken met corporaties en marktpartijen over toevoeging van woningaanbod. - Kleinschalig en vraaggestuurd bouwen in de kernen. - Jaarlijks monitoren van de marktvrage en daar met het beleid op inspelen. - De uitvoering van de woonvisie jaarlijks evalueren en bijsturen waar nodig. |
| Samenhang met overig woonbeleid | <p>De woonvisie bouwt voort op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek vraaggestuurd bouwen van de provincie Noord-Holland (2012) - Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 - <u>De woonvisie sorteert voor op de vaststelling van het KWK (in 2015)</u> |
| Vastgesteld door de gemeenteraad? | Ja (datum vaststelling: 28 oktober 2014) |

Memo Woningbouwprogramma gemeente Schagen 2014-2020

In de memo 'Woningbouwprogramma gemeente Schagen 2014-2020' wordt het woningbouwprogramma voor de gemeente Schagen nader uitgewerkt volgens de uitgangspunten van de woonvisie. De memo geeft een beschrijving van de beleidsontwikkelingen in de regionale context, waarin wordt toegewerkt naar het regionale KWK. In de memo wordt het dilemma rond nieuwbouw geagendeerd. Na regionale afstemming is ruimte voor toevoeging van 950 nieuwe woningen, terwijl in de gemeentelijke plancapaciteit voor 2.400 woningen aan plannen zijn opgenomen. Dit stelt de gemeente voor de opgave om de plancapaciteit terug te dringen. In de memo wordt de hiervoor gehanteerde werkwijze toegelicht. Omdat het uitvoering van de woonvisie betreft, dat valt onder de bevoegdheid van het college, is het stuk als raadsinformatiememo gedeeld met de gemeenteraad.

Beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouw', gemeente Schagen (juni 2015)

Ten behoeve van de uitvoering van de woonvisie is in 2015 het beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouw' opgesteld. Het beleidsplan heeft tot doel: het daadwerkelijk realiseren van de toegekende 950 woningen tot 2020, uitsluitend op locaties waar vrage is en die passend zijn in het regionaal KWK en de Lokale Woonvisie. Het kwantitatieve doel van 950 te bouwen woningen is hiermee sterk verweven met het kwalitatieve doel om vraaggestuurd te bouwen.

² Dit is in het latere regionale convenant uit 2015 vastgesteld op 950 woningen in de periode 2014-2020.

Het beleidsplan legt de basis voor het (her)overwegen van plannen en het creëren van duidelijkheid over hoeveel en wat er precies gebouwd gaat worden. Met de vaststelling van de 950 woningen in het KWK, wenst de gemeente dat vastgestelde vergunningen en bouwrechten daadwerkelijk tot ontwikkeling worden gebracht. Daarvoor streeft zij ernaar om locaties die stilliggen op gang te brengen. Dat doet de gemeente in eerste instantie door betreffende partijen aan te schrijven en te activeren en stimuleren. Wanneer de initiatiefnemer niet binnen de gestelde termijnen tot resultaat is overgegaan, wordt de onbenutte bouwvergunning ingetrokken. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Ondanks dat het beleidsplan formeel gezien uitvoering van de woonvisie betreft, is door de Commissie Ruimte besloten het als bespreekstuk aan de raad aan te bieden.

Figuur 7 | Ambities en beleidsdoelstellingen voor woningbouw in de gemeente Schagen o.b.v. Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave

| Beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouwopgave' | |
|--|---|
| Ambitie(s) | - Vraaggestuurd bouwen in de kernen staat centraal. Hiertoe is het noodzakelijk om locaties die (te) lang stilliggen of niet ontwikkeld worden en de niet benutte bouwtitels uit bestemmingsplannen terug te dringen. |
| Doel(en) | <i>Kwantitatieve doelen</i> - Het daadwerkelijk realiseren van de toegekende 950 woningen tot 2020, uitsluitend op locaties waar vraag is en die passend zijn in het KWK en de Lokale Woonvisie. <i>Kwalitatieve doelen</i> - Initiatiefnemers stimuleren om met concrete plannen te komen en deze binnen een vooraf vast te stellen periode tot ontwikkeling te (laten) brengen. - Initiatieven die niet van de grond komen schrappen uit van het woningbouwprogramma. |
| Samenhang met overig woonbeleid | Het beleidsplan bouwt voort op: <ul style="list-style-type: none"> - Provinciale woonvisie Goed Wonen in Noord-Holland 2010 – 2020 - Onderzoek vraaggestuurd bouwen van de provincie Noord-Holland (2012) - Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 - Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) - Lokale Woonvisie Schagen 2014-2018 |
| Vastgesteld door de raad? | Ja (datum vaststelling: 30 juni 2015). <u>Toelichting:</u> In de commissie Ruimte is besloten het beleidsdocument als bespreekstuk aan de raad aan te bieden. Aanleiding om het als bespreekstuk op te voeren is de vraag of het houden van inspraak op het beleidsplan noodzakelijk is. Het betreft volgens de commissie om motiverende redenen geen essentiële beleidswijziging, maar uitvoering van de woonvisie. De raad heeft hiermee ingestemd en het beleidsplan vastgesteld. |

Prestatieafspraken woningcorporaties (2015/2017)

Op basis van de nieuwe woningwet zijn prestatieafspraken gesloten tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De gemeentelijke woonvisie is hiervoor vanuit de Woningwet een belangrijke onderlegger. De afspraken tussen de gemeente Schagen, Wooncompagnie en de Huurderskoepel Schagen e.o. voor de periode 2016-2020 zijn ondertekend eind 2015. De prestatieafspraken met Woningstichting Den Helder (WSDH) en Stichting Huurdersbelang Den Helder en de prestatieafspraken met Woonzorg Nederland (WZNL) en H.B.V. Aca-ciaplein zijn een jaar later gesloten en hebben betrekking op de periode 2017-2020 (WSDH) en 2017 (WZNL). Het is destijds een bewuste keuze geweest van de Commissie Ruimte om prioriteit te geven aan de prestatieafspraken met Wooncompagnie³, omdat dit veruit de grootste corporatie is in de gemeente en het bezit van de overige corporaties relatief beperkt is⁴. In alle gevallen hebben partijen gekozen voor een raamcontract met afspraken voor de langere termijn, met een uitwerking in jaarschijven. Uit de documentstudie en de gespreksronde blijkt dat alleen met Wooncompagnie elk jaar de jaarschijven zijn uitgewerkt in prestatieafspraken. Voor de andere corporaties is dit niet met jaarlijkse frequentie gedaan. Wat betreft het huurwoningaanbod in Schagen is met alle corporaties overeengekomen om de sociale voorraad gedurende de looptijd van de prestatieafspraken minimaal gelijk te houden.

³ Zie ook bespreeknotitie 'Onderwerpen voor prestatieafspraken met Wooncompagnie', Commissie Ruimte, d.d. 23 maart 2015.

⁴ Wooncompagnie bezit ca. 3.900 huurwoningen in de gemeente, Wst. Den Helder ca. 130 huurwoningen, Woonzorg Nederland ca. 500 huurwoningen

Figuur 8 | Ambities en beleidsdoelstellingen voor woningbouw in de gemeente Schagen o.b.v. Prestatieafspraken

| Prestatieafspraken sociale huursector | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|
| Corporatie | Wooncompagnie | Wst. Den Helder | Woonzorg NL |
| Ambitie(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Dat in de kernen waar huuraanbod voor lagere inkomens beschikbaar is, dit aanbod behouden blijft. - Dat het aanbod sociale huurwoningen aansluit bij de markt vraag. | <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende huuraanbod voor lagere inkomens in Callantsoog. - Dat het aanbod huurwoningen in de sociale sector aansluit bij de vraag. | <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende huuraanbod voor ouderen met een lager inkomen. |
| Doel(en) | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale huurvoorraad gedurende de looptijd van de afspraken. - Nieuwbouw in exacte aantallen is opgenomen in de jaarschijven. <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betaalbare huurwoningen realiseren in de gemeente Schagen. - Aangepaste (sociale) grondprijzen voor nieuwbouw van sociale huur. - Verkoop van sociale huurwoningen gebeurt alleen als er in gelijke mate nieuwbouw tegenover staat. - Bij aantoonbare oplopende vraag in een kern overgaan tot nieuwbouw in de kern. | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale huurvoorraad in Callantsoog gedurende de looptijd van de afspraken. <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen voorgenomen verkoop van huurwoningen van Wst. Den Helder. | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen nieuwbouwambities in de gemeente Schagen. <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen voorgenomen verkoop van huurwoningen van Woonzorg Nederland in Schagen. |
| Samenhang met overig woonbeleid | De prestatieafspraken bouwen voort op: <ul style="list-style-type: none"> - Woonvisie Schagen 2014-2018 | | |
| Vastgesteld door de raad? | Nee <u>Toelichting:</u> de ondertekening en vaststelling van prestatieafspraken is een collegebevoegdheid. De prestatieafspraken zijn gedeeld met de raad via een raadsinformatiememo. | | |

Coalitieprogramma gemeente Schagen 2018-2022 en Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 is een coalitie gevormd tussen CDA, JESS en PvdA. De coalitie spreekt in het coalitieprogramma voor de jaren 2018 tot 2022 de ambitie uit om de woningvoorraad in Schagen uit te breiden. Hierbij zet zij in op nieuwbouw in alle kernen van de gemeente. De gemeente streeft naar een productie van 300 nieuwe woningen per jaar en de bouw van koop- en huurwoningen voor alle inkomensgroepen, verspreid over de gehele gemeente. Daarbij stelt zij de eis van minimaal 40% sociale nieuwbouwwoningen (koop en huur⁵) bij grootschalige projecten. Bij kleinschalige projecten gaat de gemeente gemiddeld uit van minimaal 30% sociale woningbouw.

⁵ Voor sociale koop wordt uitgegaan van een koopprijs van € 185.000 VON, voor huur geldt een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 620 in 2020)

Figuur 9 | Ambities en beleidsdoelstellingen voor woningbouw in de gemeente Schagen o.b.v. Coalitieprogramma 2018-2022

| Coalitieakkoord 2018-2022 en Meerjarenuivoeringsprogramma 2019-2022 | |
|---|--|
| Ambitie(s) | - In alle dorpen en in de stad moet meer gebouwd worden om aan de eigen vraag te voldoen. |
| Doel(en) | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realiseren van een nieuwbouwproductie van 300 woningen per jaar, huur en koop. - 40% sociale woningbouw bij grootschalige projecten, huur en koop - 30% sociale woningbouw bij kleinschalige projecten, huur en koop <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Meer koop- en huurwoningen bouwen voor alle inkomensgroepen, verspreid over de gemeente. - Voldoende starterswoningen in alle kernen. - Bouwen zoveel mogelijk voor de lokale vraag. - Nieuwe woningbouwplannen zo snel mogelijk realiseren, bijvoorbeeld door bestemmingsplannen al klaar te hebben liggen nog voordat de provincie daarvoor ruimte biedt. - Streng beleid rond voorzienbaarheid om projecten te verplichten snel van start te gaan. - Meer mogelijkheden voor woningbouw bovenop de provinciale woningbouwprogrammering blijven gezocht worden, ook in het buitengebied (buiten de rode contouren). - Experimenteren met bouw voor specifieke doelgroepen, zoals 'Tiny Houses' en Kangoeroewoningen. - CPO-projecten krijgen voorrang bij aankopen van grond van de gemeente. - Onderzoeken met bestaande capaciteit of het mogelijk is om een Knarrenhof te faciliteren, dat is een woonvorm in een hofje waar ouderen samen wonen en eventuele zorg regelen. - Meer sociale woningbouw. |
| Samenhang met overig woonbeleid | <p>Het beleidsplan bouwt voort op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Provinciale woonvisie Goed Wonen in Noord-Holland 2010 – 2020 - Onderzoek vraaggestuurd bouwen van de provincie Noord-Holland (2012) - Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 - Lokale Woonvisie Schagen 2014-2018 - Regionaal KWK (2015) |
| Vastgesteld door de raad? | Het Meerjarenuivoeringsprogramma 2019-2022 is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 3 juli 2018. |

Prognoses woningbouw Schagen 2019-2022 (januari 2019)

Op 16 januari 2019 ontvangt de raad een raadsinformatiememo⁶ met daarin het meest recente overzicht van woningbouwprojecten binnen de gemeente Schagen voor de komende vier jaar. Met deze memo verkrijgt de raad inzicht in de geprognoseerde woningbouwaantallen. De genoemde aantallen sluiten aan bij (en overstijgen) de gewenste ambitie uit het coalitieprogramma Schagen 2018-2022 om 300 woningen per jaar te realiseren. Omdat het een informatieve memo betreft en geen beleid, is hiervan geen nadere analyse opgenomen.

Opstart opstellen nieuw woonbeleid gemeente Schagen (oktober/ november 2019)

Als opmaat naar nieuw woonbeleid zijn eind 2019 bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd. Hierin wordt gesproken over de woonbehoeften in Schagen. Voor wat betreft woningbouw wordt in het verslag van de bijeenkomsten nadruk gelegd op zaken als nieuwbouw in alle (en vooral kleine) kernen, woonaanbod voor starters en senioren en betaalbaarheid van het woningaanbod. Het nieuwe woonbeleid van de gemeente Schagen zal naar verwachting onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe omgevingsvisie. Omdat het enkel een verslag van twee bijeenkomsten betreft, is hiervan geen nadere analyse opgenomen.

⁶ Raadsinformatiememo woningbouw 2019-2022, d.d. 16 januari 2019

3.3 Tussenbalans

Op basis van de analyse van ambities en doelen in het gemeentelijke woningbouwbeleid in paragraaf 3.2., wordt in deze paragraaf getoetst in hoeverre het beleid voldoet aan de eerste norm. De betreffende norm is als volgt geformuleerd:

| Cluster | | Normen |
|---------|----|--|
| I. | a. | De ambities met betrekking tot het woningbouwprogramma zijn vanaf 1 januari 2013 concreet geformuleerd en vertaald in SMART-doelen die door de raad zijn vastgesteld. De ambities en doelen sluiten logisch aan op de provinciale en regionale afspraken. |

De norm kan grofweg worden onderverdeeld in 4 aspecten, namelijk: (1) formuleren van concrete ambities, (2) vertaling van ambities naar SMART-doelen, (3) vaststelling van beleid door de gemeenteraad en (4) samenhang met provinciale en regionale afspraken. Onderstaand zijn de bevindingen getoetst aan deze 4 onderdelen.

| Norm I a | Beknopte toelichting |
|---|--|
| <i>Formuleren van concrete ambities</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Uit de analyse van de gemeentelijk beleidsstukken blijkt duidelijk welke ambities de gemeente heeft als het gaat om woningbouw in de gemeente Schagen. Op hoofdlijnen gaat het vooral om vraaggestuurd bouwen in aantallen die passen bij de lokale marktvraag. - Als gevolg van diverse ontwikkelingen zijn de gemeentelijke ambities in de loop der jaren doorlopend bijgesteld. Het meest prominent komt dit naar voren in de fluctuatie in het nieuwbouwprogramma en de plancapaciteit, als gevolg van de continue bijstelling van de prognoses op provinciaal en regionaal niveau. |
| <i>Vertaling ambities naar SMART-doelen</i> | <ul style="list-style-type: none"> - In kwantitatieve zin zijn de beleidsdoelen voor het woningbouwprogramma concreet en meetbaar geformuleerd. In de woonvisie, het beleidsplan en het coalitieakkoord worden de aantallen nieuw te bouwen woningen telkens in concrete en exacte aantallen benoemd. - In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat de sociale voorraad minimaal behouden blijft. Dit is eveneens een afspraak die exact meetbaar is. Verder worden concrete nieuwbouwaantallen met Wooncompagnie overeengekomen in de jaarschijven van de prestatieafspraken. De andere corporaties hadden in de jaren tot 2020 geen voornemens voor woningbouw in de gemeente. <div style="background-color: #FFD700; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - In kwalitatieve zin zijn de beleidsdoelen niet altijd concreet en meetbaar. Dat past ook bij dit type doelstellingen. Kwalitatieve doelstellingen zijn vaak zachte doelen die lastiger SMART te maken zijn. In dit geval gaat het om doelen zoals: experimenteren met innovatieve woonvormen, stimuleren van initiatiefnemers om plannen tot ontwikkeling te brengen of het vraaggestuurd toevoegen van woningbouw. </div> <ul style="list-style-type: none"> - Hoewel kwalitatieve doelen niet altijd SMART zijn, betekent het niet dat deze geen functie hebben. Ze zijn wel degelijk dienend aan de ambities uit het woningbouwbeleid. - Er zit een zekere verwevenheid tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve doelen. Zo kan het bouwen van 950 nieuwe woningen in de periode 2014-2020 (kwantitatief doel) alleen effect sorteren als deze naar behoefte worden gebouwd (kwalitatief doel: vraaggestuurd). |
| <i>Vaststelling van beleid door de gemeenteraad</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Het gemeentelijke woningbouwbeleid in de periode 2013-2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betreft de lokale woonvisie en het beleidsplan aanpak woningbouwopgave. - Documenten die betrekking hebben op de uitvoering van het woonbeleid zijn formeel een collegebevoegdheid. Dit gaat bijvoorbeeld om de prestatieafspraken. Dit soort documenten worden wel ter informatie gedeeld met de gemeenteraad en ook besproken tijdens de raadsvergadering. |
| <i>Samenhang met provinciale en regionale afspraken</i> | <ul style="list-style-type: none"> - De opbouw van het woningbouwbeleid in Schagen kent een logische en consistente opbouw in de lijn van provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de beleidslijn van provinciale woonvisie naar een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) naar de gemeentelijke woonvisie. Verschillende beleidsdocumenten bouwen aantoonbaar op elkaar voort. - In de verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten zijn eveneens concrete verwijzingen opgenomen naar eerder vastgesteld beleid op gemeentelijk, regionaal of provinciaal niveau. <div style="background-color: #FFD700; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - Een kleine uitzondering hierop is het coalitieprogramma. Dit programma stelt voor om vooruitlopend op de provinciale woningbouwprogrammering al plannen in ontwikkeling te nemen. </div> <ul style="list-style-type: none"> - Het voornoemde is enigszins een koerswijziging ten opzichte van de eerdere beleidsstukken, maar past bij een coalitieakkoord als ambitiedocument. In het Meerjaren-uitvoeringsprogramma 2019-2022, volgend op het coalitieakkoord uit 2018, wordt de relatie met eerder regionaal en lokaal beleid wel expliciet gemaakt. |

4. Uitvoering beleid en doelrealisatie

In dit hoofdstuk staan we stil bij de uitvoering en realisatie van het beleid. Er wordt in paragraaf 4.1 en 4.2 ingezoomd op de wijze waarop de doelen – zoals geanalyseerd in hoofdstuk 3 – zijn vertaald in inspanningen op regionaal (4.1) en lokaal niveau (4.2). In paragraaf 4.3 kijken we naar de doelrealisatie.

4.1 Uitvoering beleid: regionaal

Het belang van het KWK en gestructureerde regionale afstemming

Met het vaststellen van het KWK op 28 oktober 2015 zijn regionale afspraken tussen gemeenten vastgelegd, samen met provincie, over kwantitatief en kwalitatief programmeren. Conform het afwegingskader van het KWK wordt gestuurd op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken. Het KWK is een analyse van de plannen waarmee gekeken wordt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het KWK geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het hiermee dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen.

Het KWK wordt gedefinieerd als een dynamisch document⁷ dat periodiek regionaal wordt afgestemd in een regionaal ambtelijk overleg (RAO) en in een regionaal portefeuillehoudersoverleg. Hierbij is ook de provincie Noord-Holland aangehaakt. Deze borging van de regionale overlegstructuur wordt als noodzakelijk geacht omdat er ten aanzien van het woondossier veel gebeurt op een hoge snelheid en afstemming met regiogemeenten op dit thema nodig is. Het KWK als onderlegger stimuleert de regiogemeenten om het juiste gesprek te voeren. Ambtelijk en bestuurlijk is men dus overwegend tevreden over deze manier van werken omdat het helpt om elkaar als gemeenten de ruimte te gunnen om te groeien⁸.

Men geeft daarentegen zowel bestuurlijk als ambtelijk aan dat het werken met het KWK in de praktijk wel kan leiden tot een onevenredige administratieve last voor de gemeenten⁹. Dit geldt voor situaties waarbij er moet worden afgestemd over kleine plannen van slechts enkele woningen. De vraag speelt of er niet scherper kan worden afgewogen wat er wel en niet regionaal dient te worden afgestemd. Ter illustratie, het realiseren van 200 nieuwbouwwoningen tegen de gemeentegrens van een buurgemeente aan vraagt om veel steviger overleg dan een inbreidingstraject van 2 woningen¹⁰.

Hoewel men het er overwegend over eens is dat het belangrijk is om de regionale programmering in de basis te behouden, liggen er volgens ambtelijk betrokkenen ook nog mogelijkheden om nog meer zaken regionaal integraler te bekijken bijvoorbeeld door het thema wonen te koppelen aan dossiers zoals mobiliteit en duurzaamheid¹¹.

4.2 Uitvoering beleid: lokaal

Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave als katalysator van de markt

In navolging van de eerdere regionale beleidsontwikkeling is in 2015 het beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouwopgave¹²' vastgesteld door de raad. Dit beleidsplan bouwt voort op de in 2014 vastgestelde Lokale

⁷ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

⁸ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

⁹ Interview ambtelijk, d.d. 2 juni 2020

¹⁰ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

¹¹ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

¹² Aanpak realiseren Woningbouwopgave, RV 15.011367, vastgesteld d.d. 30 juni 2015.

Woonvisie waarin de doelstelling is opgenomen om de 950 regionaal toegekende woningen te realiseren op locaties waar vraag is. De aanpak is feitelijk een stappenplan met inspanningen die moeten worden uitgevoerd om de lokale doelen te realiseren. Vanuit deze gedachte is dit document ook door de raad vastgesteld¹³.

In het beleidsplan is een heldere strategie opgenomen waarmee beoogd wordt projecten te activeren waar vraag naar is. Dit is in lijn met het kwalitatieve doel om vraaggestuurd te gaan bouwen in plaats van aanbodgestuurd. Deze aanpak betekent met name iets voor de activering van ontwikkelaars/marktpartijen en de relatie met deze partijen. Hierbij wordt verdiepend stil gestaan in paragraaf 4.2.1.

4.2.1 Samenwerking met marktpartijen

In de vastgestelde Lokale woonvisie Schagen (2014) heeft de gemeente een expliciete passage opgenomen over het belang van samenwerking met externe partners, waaronder commerciële partijen. De gemeente Schagen geeft hierin aan te streven naar afspraken over het type woningen dat wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Met marktpartijen wil de gemeente in gesprek over het bijstellen en de invulling van het woningbouwprogramma¹⁴ en dit wordt geconcretiseerd in het Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave (2015). In genoemde aanpak uit 2015 stelt de gemeente een strategie vast om met ontwikkelaars tot de realisatie van het woningbouwprogramma te komen. Hiertoe wil Schagen initiatiefnemers stimuleren om tot planvorming en –uitvoering te geraken. Projecten die te lang stil blijven liggen en/of niet ontwikkeld worden, maar die wel drukken op de beschikbare bouwcapaciteit, moeten in beweging worden gebracht of van de lijst worden afgevoerd.

Om de niet actieve initiatiefnemers in beweging te krijgen worden zij benaderd met de mededeling dat hun plannen al geruime tijd stilliggen. Zij worden vervolgens uitgenodigd om binnen afzienbare tijd uitvoering te geven aan hun bouwvergunning dan wel om met concrete plannen te komen. Wanneer de status van het dossier echter niet wijzigt zal een half jaar na bekendmaking de bouwvergunning in worden getrokken en na een jaar de bestemming worden gewijzigd. Tevens zal, zo mogelijk, de anterieure overeenkomst worden ontbonden. In het raadsvoorstel wordt bestuurlijk en ambtelijk onderkend dat dit een ingrijpend proces is met soms grote gevolgen voor de ontwikkelaar¹⁵. De gemeente Schagen bestempelt deze aanpak echter als noodzakelijk. Immers, door het afhechten van inactieve plannen kan worden voorkomen dat de doorstroming in de bouwstroom stagneert. Bovendien ontstaat er ruimte voor kansrijke locaties die tot de vaststelling van deze aanpak in 2015 nog niet tot het woningbouwprogramma toebehoorden.

In paragraaf 4.2.2.1 wordt gereflecteerd op de wijze waarop de gemeente ervaart dat deze beleidskeuze heeft uitgepakt en hoe de gemeente aankijkt tegen de samenwerking met marktpartijen. In paragraaf 4.2.1.2 wordt het perspectief op samenwerking vice versa geanalyseerd.

4.2.1.1 Perspectief gemeente op samenwerking met de marktpartijen

Om aan de in het KWK afgestemde nieuwbouwproductie van 900 tot 950 woningen te voldoen is er een aanpak vastgesteld in 2015 (zie vorige paragraaf). De gemeente had in deze periode al goed in kaart gebracht hoe men er planologisch voor stond, welke afspraken er privaatrechtelijk lagen en of een ontwikkelaar wel of niet actief was. De gemeente is bewust plannen die goed scoorden in het KWK (paragraaf 4.1.1.1) gaan aanjagen. Afspraken werden verstevigd qua data en planning en projectontwikkelaars die (te) weinig deden zijn geactiveerd of geschrapt als ze niet aan de slag gingen. Dit gebeurde door vergunningen in te trekken, bestemming te herzien en/of contracten te ontbinden. Dit kon relatief eenvoudig omdat een groot deel van deze plannen zachte plannen waren.

Door de aanjagende houding kwamen andere partijen zelf met nieuwe plannen voor herontwikkeling richting de gemeente. Op deze wijze zijn er nieuwe afspraken gemaakt waarmee het programma is teruggebracht. Ook is

¹³ Aanpak realiseren Woningbouwopgave, RV 15.011367, vastgesteld d.d. 30 juni 2015, p.2.: (...) 'Het betreft hier feitelijk de uitvoering van de eerder vastgestelde woonvisie.'

¹⁴ Lokale Woonvisie 2014-2018, vastgesteld d.d. 28 oktober 2014

¹⁵ Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave, Raadsbesluit 15.011367, vastgesteld d.d. 19 mei 2015

een deel van de plannen gefaseerd naar de periode na 2020. Omdat via het KWK plannen goed konden worden beoordeeld heeft dit document volgens betrokkenen vanuit de gemeente goed geholpen bij het uitvoeren van deze exercitie van afschaling¹⁶.

Om het programma af te schalen heeft de gemeente Schagen projectontwikkelaars aan moeten jagen. Bestuurlijk en ambtelijk ervaart men dat de gemeente in dat licht wel kritische gesprekken heeft moeten voeren, met name met marktpartijen waarvan de gemeente het gevoel had dat zij op korte termijn geen nieuwe woningen zouden gaan realiseren. Volgens interne betrokkenen neemt de gemeente Schagen daarmee een zakelijke houding aan richting marktpartijen. Deze houding komt voort vanuit het urgentiebesef van de gemeente om in korte tijd de typen woningen te bouwen waaraan behoefte is binnen de gemeente. Vanuit dit urgentiebesef verwacht de gemeente ook een inspanningsverplichting van ontwikkelende partijen. Zo worden er sancties opgelegd als marktpartijen niet snel genoeg realiseren¹⁷. Vanuit deze zakelijke houding heeft de gemeente Schagen ook na de fusie in 2013 besloten om in de basis uit te gaan van eigen contracten/modelovereenkomsten in de samenwerking met marktpartijen. Dit voorkomt dat de gemeente veel tijd kwijt is aan onderhandeling aan de voorkant¹⁸.

Al met al wordt vanuit het perspectief van de gemeente de relatie met marktpartijen als goed bestempeld. De gemeente en marktpartijen zijn gelijkwaardige sparringspartners ten aanzien van de woningbouwopgave van Schagen en ambtelijke belanghebbenden vanuit de gemeente hebben het idee dat de zakelijke houding van de gemeente door de marktpartijen wordt gewaardeerd.

4.2.1.2 Perspectief marktpartijen op samenwerking met de gemeente

Het perspectief van de marktpartijen op de samenwerking met de gemeente Schagen is opgehaald uit een groeps gesprek¹⁹ met een vertegenwoordiging van vier partijen die actief zijn in de gemeente Schagen. De geïnterviewde respondenten zijn het er collectief over eens dat de gemeente Schagen een prettige samenwerkingspartner is. Er is een aantal aspecten dat specifiek gewaardeerd wordt in de samenwerking. Ten eerste zijn marktpartijen content met het bestuurlijk leiderschap van de verantwoordelijk portefeuillehouder. Zij vinden dat de bestuurder aanspreekbaar is en verantwoordelijkheid neemt op het dossier. De gemeente is breder in de operatie goed aanspreekbaar en bereikbaar waardoor de communicatie en afstemming rondom projecten soepel verloopt. In Schagen wordt bovendien 'met één mond gesproken': er wordt ervaren dat men bestuurlijk en ambtelijk op één lijn zit en dat deze lijn ook naar buiten toe gezamenlijk wordt uitgedragen. Er is in die zin geen frictie tussen beleid (papier) en uitvoering (praktijk). Deze vloeiende vertaalslag van beleid naar uitvoering wordt door marktpartijen als cruciaal bestempeld²⁰.

De gemeente Schagen wordt door marktpartijen aangemerkt als een gemeente die tempo wil maken met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen. Soms wil de gemeente zelfs sneller dan ontwikkelaars kunnen realiseren. Deze pro-actieve houding van de gemeente wordt door de marktpartijen als positief bestempeld en marktpartijen waarderen dit. Marktpartijen ervaren daarnaast dat de gemeente open staat voor marktkennis, bijvoorbeeld als het gaat om het nadenken over nieuwe aanbestedingsvormen. Hoewel de gemeente haar eigen koers bepaalt en deze duidelijk uitdraagt richting de markt waarderen marktpartijen dus dat zij worden uitgenodigd hierover mee te denken. Op basis van een wederzijdse vertrouwensrelatie trekken de gemeente Schagen en marktpartijen echt gemeenschappelijk op, zo is de ervaring. Het helpt daarbij ook dat de gemeente Schagen volgens marktpartijen de zaken goed op orde heeft en ook bereid is om maatwerk te leveren. Ter illustratie, om een bepaald project haalbaar te maken is een aanpassing op de parkeernorm vastgesteld. Dit kostte aan de voorkant wat meer tijd maar zorgde er wel voor dat er uiteindelijk naar tevredenheid van zowel gemeente als markt kon worden gerealiseerd²¹.

¹⁶ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

¹⁷ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

¹⁸ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020 en Raadsinformatiememo – voortgang woningbouwopgave incl. overzicht bouwvergunningen en gebouwde woningen, d.d. 2 oktober 2015

¹⁹ Groeps gesprek marktpartijen, 13 juli 2020

²⁰ Groeps gesprek marktpartijen, 13 juli 2020

²¹ Groeps gesprek marktpartijen, 13 juli 2020

De marktpartijen zijn op de hoogte van de doelstellingen van de gemeente ten aanzien van sociale woningbouw. De norm van 40% sociaal in grote projecten en 30% sociaal in kleine projecten is niet afwijkend van wat andere gemeenten in de regio doen. Er zijn gemeenten waarbij de verhouding sociaal-particulier meer helt richting sociaal dan dat in Schagen het geval is. In die gevallen is het voor ontwikkelaars vanuit commercieel perspectief vrijwel onmogelijk om projecten sluitend te krijgen. Vanuit dat licht kunnen ontwikkelaars zich redelijk tot goed conformeren aan de norm die Schagen hanteert ten aanzien van sociale woningbouw. Marktpartijen realiseren zich namelijk dat zij samen met de gemeente aan de lat staan om leefbare wijken te ontwikkelen.

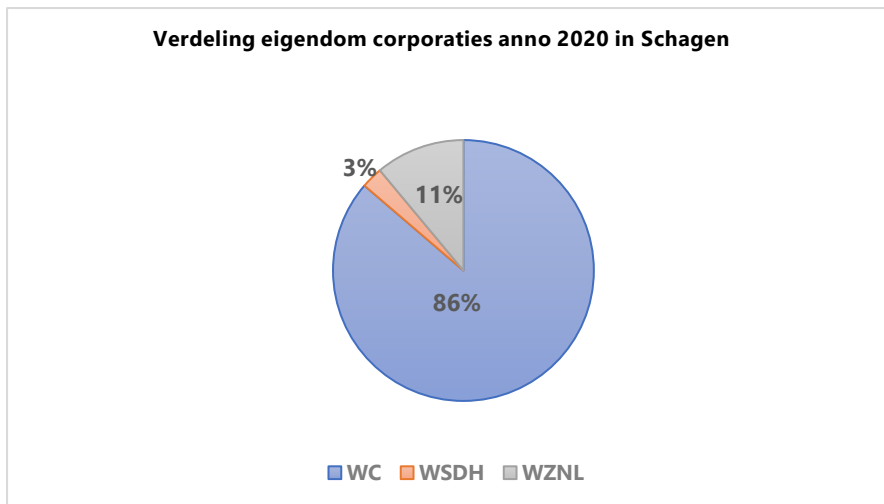
Een punt van aandacht dat door de respondenten wordt aangestipt is het verloop in het ambtelijke apparaat. Door ambtelijke wisselingen loopt de gemeente het risico kennis en capaciteit te verliezen indien er in onvoldoende mate een goede dossieroverdracht plaatsvindt. Zo geeft een respondent te kennen dat er op een bepaald project al drie keer is gewisseld van projectleider. De marktpartijen pleiten voor het behoud van continuïteit zodat de samenwerkingsrelatie die de afgelopen jaren is opgebouwd behouden blijft.

4.2.2 Samenwerking met woningcorporaties

De Woningwet uit 2015 verplicht gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties om prestatieafspraken te maken over de sociale huurvoorraad. De gemeente Schagen speelde hier al in haar Lokale Woonvisie uit 2014 op in door vast te stellen dat er samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de corporaties gemaakt moeten worden. Op deze samenwerking wordt in deze paragraaf gereflecteerd.

Er zijn drie woningcorporaties met sociaal bezit in de gemeente Schagen: Wooncompagnie (WC), Woonzorg Nederland (WZNL) en Woonstichting Den Helder (WSDH). Volgens de meest recente cijfers van het CBS zijn binnen de gemeente circa 4.500 woningen eigendom van de woningcorporaties²². Dit bezit is procentueel als volgt verdeeld:

Figuur 10 | Verdeling eigendom corporaties anno 2020 in Schagen



In de Lokale Woonvisie 2014-2018 wordt expliciet uitgesproken dat er op onderwerpen prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met corporaties²³. Op deze wijze kan er in gezamenlijkheid zorg worden gedragen voor de kwaliteit van de woningvoorraad en de passendheid van woningen bij de behoefte van inwoners. Conform beoogd in de Lokale Woonvisie 2014-2018 heeft de gemeente Schagen prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, respectievelijk:

²² CBS Statline: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio Schagen 2012-2019

²³ Lokale Woonvisie 2014-2018, vastgesteld d.d. 28 oktober 2014

- o op 16 december 2015 met Wooncompagnie en Huurderskoepel Schagen en omstreken voor de periode 2016-2020²⁴.
- o Op 6 februari 2017 met Woonzorg Nederland en Huurdersbelangenvereniging Acaciaplein te Schagen voor de periode 1 januari 2017 t/m 31 december 2017²⁵.
- o Op 26 april 2017 met Woonstichting Den Helder en Stichting Huurdersbelang Den Helder voor de periode 1 januari 2017 t/m 31 december 2020²⁶.

Bovenstaande data tonen aan dat de prestatieafspraken met Wooncompagnie ruim voor de prestatieafspraken met de andere twee corporaties zijn gesloten. Hierover wordt in maart 2015 het volgende over gezegd in een bespreknotitie aan de commissie Ruimte: 'Voorgesteld wordt om prestatieafspraken te maken met Wooncompagnie. De grootte van het bezit van Woningstichting Den Helder en Woonzorg Nederland in onze gemeente is zeer beperkt waardoor op dit moment hier geen prioriteit ligt en met deze partijen op dit moment geen prestatieafspraken te maken'. In 2017 volgden de prestatieafspraken met deze corporaties alsnog.

De doelen, voortvloeiend uit de prestatieafspraken met de drie corporaties, zijn in hoofdstuk 3 reeds geanalyseerd. In paragraaf 4.2.2.1 en 4.2.2.2 wordt nader ingezoomd op samenwerking tussen de gemeente en de corporaties.

4.2.2.1 Perspectief gemeente op samenwerking met de woningcorporaties

Schagen geeft aan dat het in 2015 de eerste gemeente in Nederland was met nieuwe prestatieafspraken, samen met Wooncompagnie en Huurderskoepel Schagen. In deze periode, 2015/2016, is de gemeente actief aan de slag gegaan om woningcorporaties te stimuleren nieuw te bouwen in plaats van (toenmalig) huidig bezit te verkopen. Dat leidde tot een uitbreiding van het nieuwbouwprogramma.

Zowel ambtelijk als bestuurlijk wordt de samenwerking met de woningcorporaties anno 2020 als positief bestempeld. De gemeente Schagen ervaart dat corporaties goed mee denken met de gemeente en dat men elkaar gemakkelijk weet te vinden. De gemeente heeft het gevoel echt samen aan de lat te staan met de corporaties en proeft vanuit de corporaties ook echt de urgentie om gezamenlijk op te trekken om de woningbouwopgave te realiseren. Als lichtend voorbeeld wordt gewezen op de ambitie uit de prestatieafspraken 2016-2020 om op korte termijn 100 betaalbare huurwoningen te realiseren in de gemeente Schagen²⁷. In overleg met Wooncompagnie is dit aantal opgevaardeerd naar 150 woningen²⁸. Specifiek vanaf dat punt ziet de gemeente de woningcorporaties een meer pro-actieve rol in nemen.

Er is vier keer per jaar (ieder kwartaal) bestuurlijk overleg tussen de gemeente Schagen, Wooncompagnie en de huurdersorganisatie. Tijdens deze overleggen wordt de voortgang van het woningbouwprogramma besproken, zowel overkoepelend als op projectniveau. Ook wordt er in de overleggen onder andere gereflecteerd op de stand van zaken van de afspraken uit de jaarschijven, liggen de meest recente cijfers van de woningcorporatie ten aanzien van woonthema's op tafel (o.a. wachtlijsten en statushouders) en is er aandacht voor actuele thema's. Ter illustratie, tijdens het bestuurlijk overleg van 21 januari 2020 zijn in direct overleg tussen de gemeente, Wooncompagnie en de Huurderskoepel actiepunten verbonden aan een motie in de gemeenteraad omtrent spoedzoekers/flexwoningen en het labelen van jongerenwoningen²⁹. De reguliere vergadercyclus borgt hiermee dat onderwerpen die lokaal door de raad worden aangedragen direct kunnen worden omgezet in de uitvoering.

4.2.2.2 Perspectief woningcorporaties op samenwerking met de gemeente

²⁴ Prestatieafspraken 2016-2020, gemeente Schagen en Wooncompagnie, d.d. 15 december 2015

²⁵ Prestatieafspraken 2017, gemeente Schagen en Woonzorg Nederland, d.d. 6 februari 2017

²⁶ Prestatieafspraken 2017, gemeente Schagen en Woonstichting Den Helder, d.d. 26 april 2017

²⁷ Prestatieafspraken 2016-2020, gemeente Schagen en Wooncompagnie, d.d. 15 december 2015

²⁸ Jaarstukken gemeente Schagen, 2015

²⁹ Verslag BOWOG 21 januari 2020

Het perspectief van de woningcorporaties op de samenwerking met de gemeente Schagen is opgehaald uit een groeps gesprek³⁰ met een vertegenwoordiging van de drie partijen. Uit dit gesprek blijkt de overkoepelende constatering dat, naargelang het bezit van de corporaties in de gemeente groter is, de samenwerking met de gemeente ook meer wordt gewaardeerd.

Wooncompagnie is de corporatie met veruit het meeste eigendom in Schagen. Zij is zeer positief over de relatie met de gemeente. In het gesprek is aangegeven dat de ambtelijke en bestuurlijke samenwerking goed verloopt. De corporatie ervaart dat zij en de gemeente Schagen een gedeeld urgentiebesef hebben ten aanzien van het naar behoefte realiseren van de juiste woningen. Toen de nieuwe Woningwet in werking trad in 2015 waren de gemeente Schagen en Wooncompagnie de eerste samenwerkingsrelatie waarmee de prestatieafspraken gereed waren. Er is frequent contact en afstemming vindt systematisch plaats via een reguliere vergadercyclus. De voortgang van lopende en te acquireren projecten en de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken zijn tijdens deze vergaderingen onderwerp van gesprek. Buiten deze cyclus om werken Wooncompagnie en de gemeente ook op andere aan wonen gerelateerde projecten goed met elkaar samen³¹.

De ervaringen ten aanzien van samenwerking met de gemeente van de twee corporaties met minder bezit in Schagen leveren een ander beeld op. Woonzorg Nederland maakt jaarlijks afspraken met de gemeente maar ervaart dat het contact met de gemeente stukt bij het bespreken van deze afspraken. Woningstichting Den Helder geeft zelfs aan dat er de laatste twee jaar geen prestatieafspraken meer zijn gemaakt met de gemeente, terwijl de woningstichting daar naar eigen zeggen wel het initiatief toe heeft genomen. De in 2017 gemaakte afspraken (voorraad stabiel en de huur van een aantal woningen aftoppen op de aftoppingsgrens) zijn in dat licht inhoudelijk gecontinueerd zonder dat hier over het gesprek heeft plaats gevonden. Wel heeft Woningstichting Den Helder samen met de gemeente en Wooncompagnie geparticipeerd in een project rondom langer zelfstandig thuis wonen³² en deze samenwerking op projectbasis wordt gewaardeerd. Ook vanuit Woonzorg Nederland en Wooncompagnie is men tevreden met de open houding van de gemeente ten aanzien van gezamenlijke participatie op projectniveau. Een voorbeeld dat beide partijen aanhalen is de samenwerking en het handelen van de gemeente nadat de rijkssubsidieregeling Zorginfrastructuur per 1 januari 2018 werd beëindigd³³.

De drie corporaties erkennen dat er mogelijkheden liggen om de gezamenlijke samenwerking met de gemeente te verstevigen. Er is een gedragen beeld dat het goed zou zijn als de prestatieafspraken en jaarschijven aan een bredere gesprekstafel – waaraan alle corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente gezamenlijk deelnemen – worden afgestemd. Door vanuit een meer integrale blik naar de woningbouwprogrammering te kijken kunnen de corporaties een nog gericht bod doen en de synergie vergroten. Het helpt daarbij ook als de gemeente in haar woonbeleid specifiek kan duiden aan welke woningen en voor welke doelgroep er behoefte is. De corporaties ervaren nu in de praktijk vaak dat er pas op het moment van bouwen besloten wordt voor wie en voor welke prijs er wordt gebouwd. Als hier aan de voorkant meer duidelijkheid over is kan er gericht worden gestuurd. Volgens de corporaties liggen er kansen om deze concretiseringslag een plek te geven in de nieuwe Woonvisie die onderdeel zal gaan uitmaken van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

³⁰ Groeps gesprek woningcorporaties, 1 juli 2020

³¹ Groeps gesprek woningcorporaties, 1 juli 2020

³² Groeps gesprek woningcorporaties, 1 juli 2020

³³ Subsidieregeling zorginfrastructuur, 17.075885, d.d. 19 december 2017 en Groeps gesprek woningcorporaties, 1 juli 2020.

4.3 Doelrealisatie

In hoofdstuk 3 is de opzet en de uitwerking van de ambities en de doelstellingen ten aanzien van het woningbouwprogramma geanalyseerd. Daarmee constateerden we dat de gemeente Schagen in de periode 2013-2020 zowel kwantitatieve en kwalitatieve doelen heeft geformuleerd. Voor wat betreft de analyse van de doelrealisatie blijven we de scheiding tussen kwantitatieve en kwalitatieve doelen aanhouden, respectievelijk in paragraaf 4.3.1 en 4.3.2. We beroepen ons hierbij op 'harde' informatie zoals deze via de reguliere P&C-cyclus wordt gecommuniceerd en op meer 'zachte' informatie die is opgehaald uit de gesprekken. De 'zachte' informatie geeft duiding aan de 'harde' informatie en legt verklarende factoren bloot die een bijdrage hebben geleverd aan het wel/niet behalen van bepaalde doelen.

4.3.1 Doelrealisatie: kwantitatieve doelen

De belangrijkste kwantitatieve doelen ten aanzien van wonen in de periode 2013-2020 vinden hun oorsprong in de Lokale Woonvisie, het beleidsplan aanpak woningbouwopgave en het Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022. Hierbij moet worden opgemerkt dat laatstgenoemde document met name ook voorsorteert op de periode na 2020 en de nieuw te ontwikkelen Woonvisie die een plaats krijgt in de Omgevingsvisie. De belangrijkste doelen zijn in Figuur 11 hieronder geresumeerd en de realisatie van deze doelen wordt in het vervolg van deze paragraaf geanalyseerd.

Figuur 11 | Beknopt overzicht kwantitatieve doelen

| Nummer | Doelstelling | Bron |
|--------|--|--|
| 1 | Nieuwbouw van 950 woningen in periode 2014-2022 | Lokale Woonvisie, KWK, Beleidsplan Aanpak woningbouw |
| 2 | Het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale huurvoorraad gedurende de looptijd van de afspraken. | Prestatieafspraken Wooncompagnie en Woonstichting Den Helder |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> - 300 woningen nieuwbouw per jaar - 40% sociaal (huur en koop) bij grote projecten, 30% sociaal (huur en koop) bij kleine projecten | Coalitieakkoord 2018-2022 en Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022 |

4.3.1.1 Nieuwbouw van 950 woningen in periode 2014-2022

De doelstelling van 950 woningen komt terug in verschillende beleidsdocumenten vanaf 2014. Vanuit de gesprekken met de organisatie en het bestuur wordt aangegeven dat er hoofdzakelijk in de jaarstukken wordt gerapporteerd over de gerealiseerde woningen per jaar³⁴ (zie paragraaf 5.2.1 voor een analyse van de informatievoorziening). De mate van inzichtelijkheid verschilt echter per jaarstuk. Er is niet vanuit elk jaarstuk op te maken hoeveel woningen er dat jaar nieuw zijn gebouwd. De rapportagesystematiek is vanaf 2018 ook aangepast van het aantal gerealiseerde woningen naar het aantal nieuw gestarte bouwprojecten in dat jaar (paragraaf 5.2.1 en 5.2.2). Voor een analyse van deze doelstelling moeten we ons daarom beroepen op verschillende bronnen.

³⁴ O.a. Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

Figuur 12 | Inzicht opgeleverde nieuwbouw in de gemeente Schagen vanuit jaarstukken

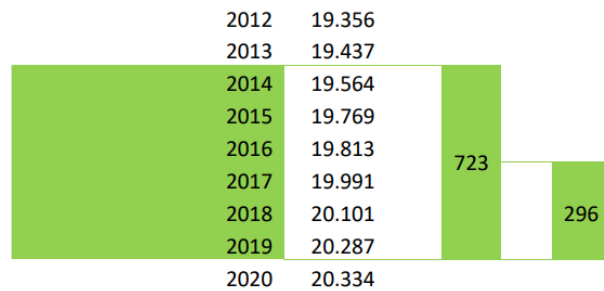
| Jaar | Nieuwbouw | Toelichting |
|------|------------------|--|
| 2013 | X | Uit jaarrekening 2013: 2013 stond in het teken van de voorbereiding op de nieuw te ontwikkelen lokale woonvisie en het lokale woningbouwprogramma. De doelstelling van het realiseren van 950 woningen geldt voor de periode 2014-2020. |
| 2014 | 39 | In de jaarstukken van 2014 wordt het proces geschetst van de nieuwe lokale woonvisie. Er is geen overzicht van het aantal gerealiseerde woningen in dit jaar. In de jaarrekening van 2016 staat echter dat er 39 woningen zijn gerealiseerd in 2014. |
| 2015 | 66 | In de jaarstukken van 2015 wordt aangegeven hoe het beleidsplan moet bijdragen aan het behalen van het programma van 950 van woningen. Er is geen overzicht van het aantal gerealiseerde woningen in dit jaar. In de jaarrekening van 2016 staat echter dat er 66 woningen zijn gerealiseerd in 2015. |
| 2016 | 120 | In het jaarprogramma 2016 hield de gemeente rekening met de bouw van ca. 267 woningen. In 2016 zijn vanwege dossieropbouw en procedures minder woningen gebouwd, namelijk: 120. <i>De jaarrekening van 2016 geeft ook een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2014 en 2015 (hierboven verwerkt)</i> |
| 2017 | (+/-) 200 | In de jaarrekening van 2017 staat dat er in 2017 ca. 200 woningen zijn gerealiseerd. |
| 2018 | 207 | In de jaarrekening 2018 staat dat er in 2018 daadwerkelijk 207 woningen zijn gerealiseerd. |
| 2019 | 186 | In de jaarrekening van 2019 wordt i.t.t. de jaren ervoor gedocumenteerd met hoeveel woningen de bouw is gestart (211) i.p.v. hoeveel woningen er zijn gerealiseerd. Recent door het college gepubliceerde cijfers bij beantwoording van technische vragen tonen aan dat de woningvoorraad in 2019 met 186 is toegenomen ³⁵ . |
| 2020 | ? | Voor 2020 zijn nog geen cijfers bekend. Dit valt formeel ook buiten de evaluatieperiode. |

Een optelsom van bovenstaande cijfers, gedestilleerd uit de door de raad vastgestelde jaarstukken en voor 2019 aangevuld met recent door het college gepubliceerde cijfers, tonen aan dat er in de periode 2014-2019 circa **818** woningen zijn gebouwd.

Zoals in Figuur 12 wordt weergegeven heeft het college in juni 2020 ter beantwoording van technische raadvragen opnieuw cijfers omtrent het aantal gebouwde woningen met de raad gedeeld. In dit document wordt benadrukt dat het initiële vertrekpunt van het KWK in 2015 uitging van ca. 730 te bouwen woningen en dat er met regionaal 30% overprogrammering 950 te realiseren woningen is afgesproken. Deze afspraak van 30% overprogrammering hebben wij niet expliciet aangetroffen in het in 2015 afgestemde regionaal convenant woningbouw Kop van Noord-Holland, noch in de bijbehorende bijlagen. Vanuit het ambtelijk wederhoor is echter een nieuw document aangeleverd waaruit blijkt dat de totale nieuwbouwprognoses voor de Kop van Noord-Holland 1900 woningen betrof tot aan 2020. De ambtelijke reactie verklaart in het vervolg dat hier 30% als overprogrammering bij is opgeteld waardoor de behoefte in de regio uitkwam op 2550-2750 woningen in totaal, waarvan Schagen er 900-950 zou realiseren. Aan dit uitgangspunt wordt in de beantwoording van de technische raadvragen gerefereerd. In het document worden cijfers van 'waarstaatjegemeente' aangehaald die inzicht bieden in de woningvoorraad van de gemeente Schagen per jaar (Figuur 13). Hierbij moet worden aangegeven dat alleen in dit document expliciet naar het aantal van 730 nieuw te bouwen woningen als uitgangspunt wordt verwezen. In de andere aan de raad aangeboden of door de raad vastgestelde documenten wordt stevast het doel van 900-950 woningen aangehaald en wordt er niet expliciet gesproken over 30% overprogrammering.

³⁵ Beantwoording raadvragen PvdA, d.d. 11 juni 2020

Figuur 13 | Woningvoorraad gemeente Schagen per jaar volgens 'waarstaatjegemeente' – aangehaald in beantwoording technische raadvragen, d.d. 11 juni 2020



Ter vergelijking met de cijfers uit Figuur 13 deelt de gemeente ook een eigen overzicht van het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2017-2020. Hieruit komt naar voren dat er, in tegenstelling tot de 296 woningen volgens waarstaatjegemeente, 334 woningen zijn toegevoegd in de periode 2017-2019. Het college wijt dit verschil aan het feit dat de eigen lijst een fractie actueler is dan de lijst van waarstaatjegemeente.nl maar dat deze cijfers wel aantonen dat er op 7 woningen na conform programmering en realisatie 730 woningen zijn toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Naar aanleiding van deze cijfers is er een extra informatieverzoek uitgezet binnen de organisatie voor wat betreft de opgeleverde nieuwbouw in de gemeente Schagen voor de periode 2014-2020 (de periode toebehorend aan de doelstelling). Hieruit is het volgende naar voren gekomen³⁶:

Tabel 1 Figuur 14 | Opgeleverde nieuwbouw in de gemeente Schagen 2014-2019: navraag bij organisatie (aantal woningen per jaar)

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Totaal |
|------|------|------|------|------|------|------------|
| 2 | 64 | 114 | 85 | 203 | 29 | 497 |

We stellen vast dat als we de bovenstaande cijfers (Figuur 14), de recent door het college gepubliceerde getallen (Figuur 13) en de via de jaarstukken gecommuniceerde cijfers (Figuur 12) naast elkaar leggen, de aantallen voor wat betreft nieuwbouw per jaar niet één op één met elkaar overeen komen. Het is voor deze analyse bovendien niet inzichtelijk welke cijfers (gedestilleerd vanuit de jaarstukken of onttrokken van 'waarstaatjegemeente') leidend zijn. Vanuit het groepsgesprek met de raad komt naar voren dat raadsleden ook onvoldoende op de hoogte zijn in welke mate de doelstelling op te realiseren nieuwbouwwoningen op schema ligt³⁷.

4.3.1.2 Ten minste gelijk houden van de sociale woningvoorraad

In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat de sociale voorraad minimaal behouden blijft gedurende de looptijd van de afspraken. Een analyse van de jaarstukken laat zien dat er niet één op één op deze doelstelling wordt gerapporteerd en geïnformeerd. Op basis van cijfers van het CBS kan wel worden geanalyseerd of de sociale woningvoorraad minimaal gelijk is gebleven. We kijken hierbij naar startjaar 2016 omdat de prestatieafspraken met corporaties vanaf 2016 zijn gemaakt³⁸.

³⁶ Beantwoording informatieverzoek aan organisatie, d.d. 31 augustus 2020

³⁷ Groepsgesprek raad, d.d. 25 juni 2020

³⁸ Prestatieafspraken 2016-2020, gemeente Schagen en Wooncompagnie, d.d. 15 december 2015

Figuur 15 | Samenstelling woningvoorraad gemeente Schagen volgens cijfers van het CBS (stand per 1 januari; 2020 nog niet beschikbaar)

| | Looptijd prestatieafspraken | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Totaal aantal woningen | 19.439 | 19.565 | 19.770 | 19.814 | 19.993 | 20.103 | 20.287 |
| Totaal bezit corporaties | 4.519 | 4.502 | 4.452 | 4.421 | 4.407 | 4.435 | 4.489 |
| % huur corporaties op totaal | 23% | 23% | 23% | 23% | 22% | 22% | 22% |

Op basis van de cijfers van het CBS is het een definitiekwestie of de doelstelling om vanaf 2016 de sociale woningvoorraad gelijk te houden op dit moment op koers ligt. In absolute zin is de sociale woningvoorraad gelijk gebleven vanaf 2016, het jaar waarin de doelstelling bekrachtigd werd. Relatief gezien is de sociale woningvoorraad ten opzichte van het totaal aantal woningen vanaf 2016 licht gedaald omdat het percentage bezit van corporaties is afgenomen.

Constatering

We stellen op basis van de cijfers vast dat het aantal corporatiewoningen ten opzichte van 2016 licht is toegenomen, na een daling in 2017. Ten opzichte van 2013 is het aantal corporatiewoningen afgenomen, maar die verschillen zijn maar klein. Uit de gesprekken en documenten blijkt dat de afspraak van het minimaal behouden van de sociale voorraad ambitieuzer mag. Er zijn momenteel grote problemen om in de behoefte aan sociale woningen te voorzien (zie verder paragraaf 4.3.2.1).

4.3.1.3 300 nieuwbouwwoningen realiseren per jaar

De doelstellingen vanuit het Coalitieakkoord uit 2018 en het Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022 vallen binnen de te onderzoeken scope van 2013-2020 maar vallen qua uitvoering grotendeels in de periode erna. Afgaande op de cijfers die we bij de analyse van doelstelling 1 hebben gehanteerd kunnen we wel iets zeggen over het aantal gerealiseerde woningen in 2019. In 2019 is gestart met de bouw van woningen. Volgens de meest recente cijfers is in 2019 de nieuwbouwproductie 186³⁹. Volgens het CBS zijn er in 2019 zelfs slechts 38 woningen gebouwd.

De doelstelling om ieder jaar minimaal 300 woningen nieuw te bouwen is vanuit deze cijfers dus niet behaald in 2019. In de jaarrekening 2019 wordt hierover gerapporteerd dat het aantal van 300 woningen niet is gehaald vanwege vertraging in een aantal projecten. Door vertraging vanuit flora en fauna wetgeving vindt de start bouw van 2 projecten van 46 en 60 woningen niet in 2019 maar in 2020 plaats⁴⁰. Voor de andere jaren (2014-2018) geldt dat er via de reguliere P&C cyclus geen onderbouwing wordt gegeven voor de nieuwbouwrealisatiecijfers. Voor de jaren 2014-2018 worden geen verklarende factoren gegeven voor het aantal gerealiseerde woningen.

4.3.1.4 40% sociaal (huur en koop) bij grote projecten, 30% sociaal (huur en koop) bij kleine projecten

Met betrekking tot het zorgdragen voor 40% sociaal (huur en koop) bij grote projecten, 30% sociaal (huur en koop) bij kleine projecten wordt gerapporteerd in de jaarrekening van 2018 en 2019. In de jaarrekening 2018 staat dat er met ontwikkelaars concrete afspraken zijn gemaakt om bij toekomstige projecten tussen de 30-40% sociale woningbouw te realiseren. Daarnaast zijn er met Wooncompagnie ook projecten geïnitieerd met alleen sociale woningbouw. Vanuit de gespreksronde komt naar voren dat deze afspraken worden herkend. Zo zijn deze afspraken ook in bestuurlijke overleggen afgestemd en naar de organisatie in actiepunten vertaald⁴¹.

³⁹ Beantwoording raadvragen PvdA, d.d. 11 juni 2020

⁴⁰ Jaarrekening 2019 gemeente Schagen

⁴¹ Verslag BOWOG 19 oktober 2018

In welke mate deze afspraken daadwerkelijk leiden tot het beoogde aandeel sociaal in nieuwbouw, daarover wordt niet gerapporteerd en hierover hebben we geen aanvankelijk geen informatie ontvangen. We kunnen dus niet feitelijk vaststellen wat het gerealiseerde percentage in de toevoeging van sociaal is.

4.3.2 Doelrealisatie: kwalitatieve doelen

De kwalitatieve doelen, zoals deze in hoofdstuk 3 zijn geanalyseerd, zijn niet altijd even concreet en meetbaar. Ook wordt over de realisatie van de kwalitatieve doelen niet expliciet gerapporteerd. Daarmee wordt de doelrealisatie op het gebied van kwalitatieve doelen op dit moment niet inzichtelijk gemaakt. Op basis van documentenstudie en de interviews proberen we de doelrealisatie wat betreft de kwalitatieve doelen zo veel mogelijk inzichtelijk te maken.

De meeste kwalitatieve doelstellingen voor de periode 2014-2020 vinden hun oorsprong in de Lokale Woonvisie 2014-2018. Door de diversiteit aan beleidsdocumenten zit er echter ook een samenhang tussen deze doelstellingen en de andere in hoofdstuk 3 vastgestelde kwalitatieve doelen. Deze samenhang is inzichtelijk gemaakt in de figuur in Bijlage 6.4. In de volgende alinea's wordt deze samenhang waar nodig expliciet gemaakt maar de focus ligt op de doelrealisatie van de kwalitatieve doelen uit de Lokale Woonvisie 2014-2018.

4.3.2.1 (Kleinschalige en) vraaggestuurde toevoeging van woningbouw – bouwen naar behoeften – in de kernen en het vergroten van betaalbaar woningaanbod (koop en huur)

De gemeente Schagen heeft geconstateerd dat de plannen voor de vaststelling van de Lokale Woonvisie niet aansloten bij de vraag uit de markt; ze werden niet verkocht. De afgelopen jaren heeft de gemeente Schagen daarom stevig ingezet op vraaggestuurd bouwen. Zo is het uitgangspunt bij het bouwen van een nieuwe wijk dat deze aansluit bij de vraag uit de kern. De gemeente stuurt zo veel mogelijk op mensen die sociaal en economisch verbonden zijn aan een kern. Dit mag volgens EU-richtlijnen niet te ver gaan omdat er vrijheid van vestiging is en dus ook gebouwd moet worden voor degenen die nog niet in de kern wonen, maar binnen de kaders van de wet zet de gemeente in op het behoud van lokale binding bij nieuwbouw. Zo heeft de gemeente recentelijk in Callantsoog specifiek gekeken naar het toevoegen van sociale huur voor mensen uit die kern. Daar was vraag naar omdat jongeren wegtrekken en er lang niet is gebouwd in deze kern. De gemeente heeft voor deze specifieke casus de dorpsraden betrokken en bij lokaal MKB geadverteerd⁴².

Het vraaggestuurd toevoegen van woningbouw vraagt dus om een werkwijze die dienend is aan deze doelstelling. Op lokaal niveau is er – buiten voornoemd voorbeeld – op meerdere projecten gerapporteerd over de wijze waarop vraaggestuurd wordt toegevoegd. Zo is in de jaarrekening van 2015 toegelicht hoe de locatie aan De Doorbraak vraaggestuurd is ontwikkeld door informatieavonden te houden en met betrokken omwonenden en leden van de dorpsraad kaders te formuleren waarbinnen de locatie ontwikkeld kon worden⁴³.

Om goed vraaggestuurd te kunnen bouwen is het essentieel dat er adequaat kan worden ingespeeld op de daadwerkelijke woonbehoeften. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de prognoses rondom de woonvraag ook kloppend zijn. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is namelijk afgesproken dat voor regionale kwantitatieve woningbouwafspraken de provinciale prognose leidend is⁴⁴. Naar de ervaring van diverse ambtelijke betrokkenen en de verantwoordelijk portefeuillehouder hebben de rekenmodellen van de provincie de afgelopen jaren niet goed aangesloten bij de Schagense praktijk.

De gemeente Schagen is jarenlang aangewezen als een krimpgemeente waardoor er lang gedacht is dat er niet veel bijgebouwd hoefde te worden. In de praktijk kampt de gemeente momenteel echter met het probleem dat er in algemene zin te weinig woningen zijn. Voor mensen van wie het inkomen is gestegen en die de stap van sociale huur naar koop willen maken is er te weinig aanbod. Mensen blijven daardoor langer hangen in huurwoningen en hierdoor is de doorstroming minder. Er is meer vraag naar sociale huur dan dat er aanbod is, hetgeen als een groot probleem wordt ervaren. De gemiddelde actieve zoektijd is verbonden aan een inschrijfduur van

⁴² Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

⁴³ Jaarrekening 2016 gemeente Schagen

⁴⁴ Interview provincie, d.d. 26 juni 2020

gemiddeld 6 jaar. Mensen die zich bijvoorbeeld na een scheiding inschrijven wachten in de gemeente zo'n 4 tot 8 jaar op een woning⁴⁵. Schagen wil echter toe naar een wachttijd van maximaal 2,5 jaar in de dorpen en 3,5 jaar in de stad Schagen⁴⁶.

Directe betrokkenen vanuit de gemeente geven aan dat de samenwerking met de provincie en de provinciale bevoegdheden op het woondossier belemmerend hebben gewerkt en dat er vanuit het perspectief van de gemeente wrijving zit op de samenwerking met de provincie. De gemeente heeft het gevoel voor nieuwbouw te veel ingekaderd te zijn door de behoudende prognoses van de provincie ten aanzien van de bevolkingsgroei. Vanuit de provincie ervaart men daarentegen dat de samenwerking met de gemeente Schagen de afgelopen jaren sterk is verbeterd; de gemeente Schagen wordt aangewezen als een goede partner. Opvallend is daarbij dat de provincie aangeeft dat er met goede motiveringen veel mogelijk is als het gaat om het afwijken van de prognoses. Volgens de provincie heeft Schagen daar geen gebruik van gemaakt⁴⁷.

Resumerend stellen we vast dat er aandacht is voor vraaggestuurd bouwen. Echter, de gemeente constateert zelf dat er anno 2020 problemen zijn om aanbod en vraag met elkaar congruent te maken. Dit zit met name op het matchen van de vraag en het aanbod van sociale huur.

4.3.2.2 Vergroten van betaalbaar woningaanbod (koop en huur)

De kwalitatieve doelstelling om het betaalbare woningaanbod te vergroten is sterk verweven met de doelstelling om vraaggestuurd te bouwen (paragraaf 4.3.2.1). In voorgaande paragraaf werd beschreven hoe de gemeente Schagen in de praktijk kampt met het probleem dat er in algemene zin te weinig woningen zijn gebouwd in de afgelopen periode. Het is volgens betrokkenen vanuit de gemeente onvoldoende gelukt om het betaalbare woningaanbod (koop en huur) de laatste jaren te vergroten, hetgeen wordt verklaard vanuit de te behoudende prognoses van de provincie. Reflecterend op het eigen handelen wordt vanuit de gemeente gesteld dat de gemeente met name in kleine projecten wellicht steviger had kunnen sturen op het goedkope segment. Vanuit dergelijke projecten zijn op enkele momenten 'grote woningen' toegevoegd waar ook ten aanzien van sociaal toegevoegd had kunnen worden⁴⁸.

4.3.2.3 Gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad

De gemeente Schagen heeft haar woningvoorraad de afgelopen jaren gefaseerd en gedoseerd uitgebreid in regionale afstemming. De gefaseerde en gedoseerde uitbreiding heeft vorm gekregen in het KWK. Met de vaststelling van het KWK is afgesproken dat de regiogemeenten werken met een dynamische planvoorraad. Deze planvoorraad wordt maandelijks geactualiseerd en afgestemd met de regiogemeenten. Plannen die in de uitvoering wat vertraging oplopen worden doorgeschoven naar een latere datum en maken zo weer plaats voor andere plannen die wel direct klaar zijn voor de uitvoering. Hierdoor ervaart de gemeente optimaal aan het stuur te zitten op de realisatie van de kwantitatieve afspraken in het KWK⁴⁹.

De fasering en dosering van de uitbreiding van de woningvoorraad is in de afgelopen jaren lokaal verankerd in overeenstemming met marktpartijen en de woningcorporaties. Met corporaties zijn hierover prestatieafspraken gemaakt en door uitvoering te geven aan het Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave (2015) is het programma lokaal teruggebracht. Hierbij is ook een deel van de plannen gefaseerd of gepland voor de periode na 2020⁵⁰.

⁴⁵ Raadsinformatiememo Woningmarktonderzoek ten behoeve van de woonvisie, 2 januari 2020

⁴⁶ Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022. De gemeente stimuleert inschrijven bij woningbouwverenigingen door iedereen in de gemeente die 18 jaar wordt een brief te sturen met een felicitatie en het nadrukkelijke verzoek om spoedig in te schrijven bij een woningbouwvereniging.

⁴⁷ Interview provincie, d.d. 26 juni 2020

⁴⁸ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

⁴⁹ Technische vragen PvdA aantallen woningbouw, d.d. 13-03-2020. Geraadpleegd via: <https://schagen.raadsinformatie.nl/modules/17/Technische%20vragen/572931>

⁵⁰ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

4.3.2.4 Doorschuiven, schrappen van plannen en/of minder woningen programmeren

De doelstelling om plannen te schrappen en door te schuiven en/of minder woningen te programmeren heeft sterke raakvlakken met de vorige doelstelling. Met name de uitvoering van het Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouw-opgave (2015) heeft bijgedragen aan het realiseren van deze doelstelling. In paragraaf 4.2.1 en 4.2.1.1 is reeds uitgebreid gereflecteerd op voornoemde aanpak. Qua rapportage over deze doelstelling nemen we waar dat er in het jaarverslag van 2015 expliciet bij deze werkwijze stil wordt gestaan. In deze rapportage wordt aangegeven dat plannen die niet uitgevoerd worden uit het woningbouwprogramma worden gehaald. Ook zijn er meerdere nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toegevoegd. Met deze initiatiefnemers worden of zijn overeenkomsten 'nieuwe stijl'⁵¹ afgesloten. Op die manier is het woningbouwprogramma teruggebracht⁵².

4.3.2.5 Meer faciliterende rol voor de gemeente bij gebiedsontwikkelingen (minder regisseren)

In de Lokale Woonvisie schetst de gemeente Schagen het beeld dat zij tot dan toe veelal optrad als regievoerder (een sturende rol) maar dat er vanaf 2014 een steeds meer faciliterende, ondersteunende rol voor de gemeente is weggelegd. Het meer acteren vanuit een faciliterende rol is bij uitstek een kwalitatieve, procesmatige doelstelling en is lastig te duiden en of te toetsen. Wel is evident dat met het vaststellen van het Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave (2015) de gemeente Schagen gedeeltelijk terugkomt op deze faciliterende rol. In dit document geeft de gemeente aan dat er voor een gezonde woningmarkt pijnlijke beslissingen nodig zijn als het gaat om faseren, doseren, schrappen en afwaarderen van locaties⁵³. Voornoemde aanpak gaat dan ook uit van een gemeente die een regisserende positie in neemt ten opzichte van marktpartijen. In de ogen van de gemeente heeft deze aanpak een goede bijdrage geleverd aan de activering van marktpartijen en het bijstellen van de woningbouwprogrammering. Ook door marktpartijen wordt de rol die de gemeente ten opzichte van hen in neemt zeer gewaardeerd⁵⁴. Deze rolname is tijdens het gesprek met de woningcorporaties minder duidelijk naar voren gekomen⁵⁵.

4.3.2.6 Samenwerking en afspraken maken met corporaties en marktpartijen over toevoeging van woningaanbod

In paragraaf 4.2.1 en 4.2.2. is de samenwerking tussen de gemeente Schagen enerzijds en marktpartijen en woningcorporaties anderzijds uitvoerig geanalyseerd. Hierin wordt beschreven dat er afspraken met deze partijen zijn gemaakt met betrekking tot de toevoeging van het woonaanbod. De marktpartijen en woningcorporaties herkennen de afspraak rondom het toevoegen van 30% sociale huur in kleine nieuwbouwprojecten en 40% in grotere nieuwbouwprojecten. Met de marktpartijen zijn contracten afgesloten conform een modelovereenkomst van de gemeente Schagen en met corporaties liggen prestatieafspraken en jaarschijven ten grondslag. In dat licht constateren we dat er afspraken zijn gemaakt met externe partners over toevoeging van woningaanbod. Er wordt echter niet gerapporteerd over de daadwerkelijke toevoeging van sociale woningen in nieuwbouwprojecten via de jaarstukken. We kunnen dus niet feitelijk vaststellen wat het gerealiseerde percentage in de toevoeging van sociaal is.

4.3.2.7 Jaarlijks monitoren van de marktvraag en daar met het beleid op inspelen

In de periode 2013-2020 heeft Schagen stevige beleidsaanpassingen moeten maken, ingegeven door veranderende prognoses voor de gemeente. Met de lokale woonvisie 2014-2018 en het beleidsplan aangaande de aanpak hiervan is ingespeeld op deze verandering.

In 4.3.2.1 is al even stil gestaan bij de prognoses die als basis dienen voor het vraaggestuurd ontwikkelen van nieuwbouw. Volgens directe betrokkenen vanuit de gemeente blijft goede monitoring van de marktvraag een

⁵¹ Nieuwe stijl duidt op het aangaan van overeenkomsten in overeenstemming met het Beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouw' uit 2015.

⁵² Jaarverslag 2015 gemeente Schagen, pagina 8 en 18

⁵³ Beleidsplan aanpak realiseren woningbouwopgave, pagina 4

⁵⁴ Groepsgesprek marktpartijen, d.d. 13 juli 2020

⁵⁵ Groepsgesprek woningcorporaties, d.d. 1 juli 2020

blijvend aandachtspunt. Zo plaatst het college kanttekeningen bij het begin dit jaar aan de raad aangeboden extern uitgevoerde woningmarktonderzoek⁵⁶: 'Al jaren merken wij dat inwoners steeds moeilijker aan een woning komen; de wachttijden en kooprijzen lopen op. Ondanks deze constatering, houdt de provincie vast aan getallen zoals geboorteaantallen, woningvoorraad en nieuwbouwplannen bij het prognosticeren van de woningbehoefte, en worden groeimogelijkheden beperkt door bevolkingsprognoses'. Volgens de gemeente hebben de provinciale prognoses de afgelopen periode niet goed aangesloten bij de Schagense praktijk. Daarom heeft het college besloten om samen met de gemeente Westerkwartier een subsidieaanvraag in te dienen bij het Ministerie van BZK voor het project "Woningbouwvoorspeller". Dit project is erop gericht om samen met CBS, bewoners, corporaties en marktpartijen beter inzicht te krijgen in de woningbehoefte⁵⁷.

Ondanks dat goed prognosticeren lastig is heeft de gemeente de afgelopen jaren op een aantal manieren geprobeerd adequaat in te spelen op de marktvraag. Dit heeft Schagen enerzijds gedaan door zelf verschillende onderzoeken te initiëren. Zo heeft er in 2015 een monitoring naar verhuisbewegingen plaatsgevonden, welke in 2019/2020 is herhaald. Anderzijds wordt er gebruik gemaakt van diverse bronnen als de gegevens van NVM, gegevens van het CBS, het KWK, Funda en gegevens van verkoop, herkomst kopers/huurders per project. Een andere belangrijke bron van informatie komt vanuit de woningmarktanalyses van Wooncompagnie. Deze cijfers zijn ook gedurende de periodieke bestuurlijke overleggen onderwerp van gesprek.

De gemeente probeert dus op basis van nieuwe inzichten beleid bij te stellen. Ter illustratie, gedurende de looptijd van het woningbouwprogramma zijn er verschillende nieuwe zorginitiatieven bij gekomen. Bij het ontwikkelen van nieuwe wijken houdt de gemeenterekening met nieuwe zorgdoelgroepen. Dit komt bijvoorbeeld voort uit prognoses die indiceren dat dementie de komende jaren sterk gaat toenemen. Dergelijke ontwikkelingen probeert de gemeente systematisch mee te nemen in de dynamische programmering.

4.3.2.8 De uitvoering van de woonvisie jaarlijks evalueren en bijsturen waar nodig

Vanuit het documentendossier en de gesprekken maken we op dat de woonvisie niet jaarlijks is geëvalueerd. De eerste, ambtelijke evaluatie van de uitvoering van de woonvisie heeft in 2019 intern plaatsgevonden. Volgens betrokkenen is het proces van evaluatie en bijsturing echter een continu proces. Zo is er tussentijds diverse malen bijgesteld op diverse fronten, o.a. bij het vaststellen van het Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave, het aangaan van de prestatieafspraken met corporaties en via de maandelijkse afstemmingsmomenten ten aanzien van het KWK.

Vanuit het perspectief van monitoring als continu proces is zowel regionaal als lokaal ingezet op *adaptief programmeren*. De gemeente Schagen definieert dit als volgt: 'Bij adaptief programmeren ga je aan de slag met het woningbouwprogramma, zowel lokaal als regionaal als met de provincie, en daaraan koppel je een goede en continue monitoring, waardoor je goed in de gaten kan houden, of de woningmarkt gezond blijft. Indien vanuit de monitoring blijkt dat de woningmarkt verandert, zal gezamenlijk met partijen bekeken worden wat er moet gebeuren, bijvoorbeeld door het afschalen van het aantal woningen in het programma of door anticyclisch te bouwen⁵⁸'. Door adaptief te programmeren kan de gemeente beter de vinger aan de pols van ontwikkelingen in de woningmarkt houden en hier het bouwvolume op aanpassen. Ook de provincie is positief over deze ingezette lijn en constateert dat dit in de regio goed wordt opgepakt⁵⁹.

Adaptief programmeren krijgt een centrale rol in de nieuw op te stellen Woonvisie die integraal onderdeel uit gaat maken van de Omgevingsvisie. In 2019 zijn hiervoor diverse externe consultaties geweest met stakeholders als dorpsraden, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen.

⁵⁶ Raadsinformatiememo Woningmarktonderzoek ten behoeve van de woonvisie, 20.002914, d.d. 2 januari 2020

⁵⁷ 1^e tussenrapportage 2020 gemeente Schagen

⁵⁸ Tussenstand opbrengst consultatierondes input woonbeleid gemeente Schagen, pagina 4

⁵⁹ Interview provincie d.d. 26 juni 2020

4.4 Tussenbalans

| Cluster | | Normen |
|---------|----|---|
| II. | a. | De doelen zijn vertaald in inspanningen. De verantwoordelijkheden m.b.t. de uitvoering van de inspanningen zijn duidelijk belegd, zowel intern als bij samenwerkingspartners, op basis van concrete afspraken. |
| | b. | De inspanningen zijn uitgevoerd en de vastgestelde doelen zijn bereikt. Inzichtelijk is wat de mate van doeltreffendheid heeft bepaald. |

De norm van dit cluster grofweg worden onderverdeeld in 4 aspecten, namelijk: (1) vertaling van doelen in inspanningen, (2) duidelijke belegging van verantwoordelijkheden (3) mate van doelrealisatie (4) duidelijkheid in verklarende factoren van de doeltreffendheid. Onderstaand zijn de bevindingen getoetst aan deze 4 aspecten.

| Norm II a | Beknopte toelichting |
|---|--|
| <i>vertaling van doelen in inspanningen</i> | - Zowel op regionaal niveau als lokaal niveau zijn doelen vertaald in inspanningen. Dit is regionaal verankerd in het KWK waarmee wordt afgestemd over de dynamische programmering. Lokaal zijn de doelstellingen naar inspanningen doorvertaald in samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen en corporaties. |
| <i>duidelijke belegging van verantwoordelijkheden</i> | - Door uitvoering te geven aan het Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave (2015) zijn goede afspraken gemaakt met marktpartijen over nieuwe plannen, het schrappen van plannen en het doorschuiven van plannen voor de periode na 2020. Deze herprogrammering heeft relatief eenvoudig plaats kunnen vinden omdat een groot deel van de plannen voor deze periode (nog) zachte plannen waren. Met de woningcorporaties zijn prestatieafspraken gemaakt en jaarschijven opgesteld waarmee rollen en verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd. De afstemming van de jaarschijven met de twee kleinere woningcorporaties vergt volgens deze partijen wel aandacht. |

| Norm II b | Beknopte toelichting |
|--|--|
| <i>mate van doelrealisatie</i> | <p><i>Kwantitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er bestaat geen eenduidig beeld van de doelrealisatie van de toevoeging van nieuwbouw. De cijfers die zijn gedestilleerd vanuit de door de raad vastgestelde jaarverslagen komen niet één op één overeen met de cijfers die recent door het college aan de raad zijn verstuurd, naar aanleiding technische vragen. Voor wat betreft het al dan niet gelijk houden van de sociale woningvoorraad geldt dat hier niet direct op wordt gerapporteerd. Cijfers vanuit het CBS tonen aan dat de sociale woningvoorraad vanaf 2016 absoluut is gelijk gebleven maar relatief is afgenomen. - Het doel om in de periode 2019-2022 per jaar 300 nieuwe woningen te bouwen is voor 2019 niet behaald. De afspraken om 30-40% sociaal toe te voegen worden herkend door samenwerkingspartners, maar over de resultaten hiervan wordt niet expliciet gerapporteerd. <p><i>Kwalitatieve doelen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor wat betreft de kwalitatieve doelen geldt dat hier niet direct op doelniveau over wordt gerapporteerd. De doelrealisatie hiervan is ook lastig meetbaar. Er is vanuit de financiële rapportages, raadsinformatiebrieven en de gevoerde gesprekken wel te achterhalen in welke mate het is gelukt om bepaalde kwalitatieve doelen te realiseren. - Ten aanzien van de kwalitatieve doelen is het duidelijk dat... <ul style="list-style-type: none"> ...het de gemeente moeite kost om aanbod en vraag van woningbouw te matchen, met name ten aanzien van sociale woningbouw. ...het de gemeente gelukt is om het programma zorgvuldig af te schalen en de woningvoorraad gefaseerd en gedoseerd uit te breiden. ... er goede samenwerking met marktpartijen en corporaties is opgebouwd de afgelopen jaren. ... een goede monitoring van de marktvraag een blijvend aandachtspunt is ... de afgelopen jaren de lijn is ingezet van adaptief programmeren. Dit moet bijdragen aan een continue proces van evaluatie en bijsturing. |
| <i>duidelijkheid in verklarende factoren van de doeltreffendheid</i> | <ul style="list-style-type: none"> - In het jaarverslag van 2019 wordt het niet kunnen realiseren van 300 nieuwbouwwoningen geweten aan vertraging in projecten vanwege flora en fauna wetgeving. Voor de andere jaren (2014-2018) geldt dat de nieuwbouwrealisatie slechts beperkt is onderbouwd in de jaarstukken. - De belangrijkste verklaring voor de problemen van het matchen van vraag en aanbod van woningbouw zit volgens verschillende betrokkenen in de gemeente in de behoudende prognosesystematiek vanuit de provincie. De krimpprognose lijkt voor de gemeente niet aan te sluiten bij de dagelijkse praktijk waardoor er in algemene zin te weinig is bijgebouwd voor de juiste doelgroepen in de afgelopen periode. - Concrete afspraken en goede samenwerking met de marktpartijen en de woningcorporaties hebben daarentegen wel geleid tot een goede herprogrammering vanaf de periode 2015 tot heden. - Betrokkenen geven aan dat de ingezette lijn van adaptief programmeren de gemeente meer grip geeft op bijsturing van de programmering naar behoefte. De resultaten van deze koers moeten op korte termijn zichtbaar worden maar kunnen binnen de scope van dit onderzoek nog niet worden meegenomen. |

5. Rol van de raad

5.1 Betrokkenheid raad bij voorbereiding en vaststelling woningbouwbeleid

In hoofdstuk 3 is reeds uitgebreid gereflecteerd op de ambities en doelstellingen die in de periode 2013-2020 zijn vastgesteld. Hierbij is ook aangegeven hoe deze beleidsstukken in de raad zijn behandeld. In onderstaande figuur wordt dit in één tabel (Figuur 15) geresumeerd. Vervolgens zal in de paragrafen 5.1.1 t/m 5.1.3 meer duidelijk worden gegeven aan de wijze waarop de raad betrokken is geweest bij de voorbereiding en vaststelling van het woningbouwbeleid. Dit gebeurt aan de hand van de bestudeerde documenten en de gespreksronde.

Figuur 15 | Chronologische beleidsontwikkeling: betrokkenheid raad bij vaststelling

| Jaar | Beleidsdocumenten regionaal | Beleidsdocumenten lokaal | Vastgesteld door de raad | Ter informatie aan raad aangeboden |
|------|-----------------------------|--|--|--|
| 2013 | | Meerjarenvisie Schagen 2014-2018 | op 2 juli 2013 | |
| 2014 | | Woonvisie Schagen 2014-2018 | op 28 oktober 2014 | |
| 2015 | | Beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouwopgave' | op 30 juni 2015 | |
| 2015 | Regionaal convenant + KWK | | | Ingekomen stukken; 29 oktober 2015 |
| 2015 | | Prestatieafspraken gemeente en Wooncompagnie | | Collegebevoegdheid; document is gedeeld via raadsinformatiememo op 2 december 2015 |
| 2017 | RAP 2.0 | | | Inhoudelijke continuering RAP 1.0. Ter informatie aangeboden aan raad op 6 juni 2017 |
| 2018 | | Coalitieprogramma 2018-2022 en Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022 | Meerjarenuitvoeringsprogramma is vastgesteld door de raad op 3 juli 2018 | |

5.1.1 Betrokkenheid raad bij opstellen van vigerend lokaal beleid uit 2014 en 2015

Zoals eerder in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 uitvoerig bij stil is gestaan zijn de doelstellingen omtrent wonen in de periode vanaf 2014 scherp bijgesteld ten opzichte van de doelstellingen uit het RAP 1.0 uit 2011. Deze bijstelling van het woningbouwprogramma vond regionaal plaats via de ontwikkeling van het KWK maar vergde ook een actualisatie van de lokale woonvisie en lokale woningbouwprogrammering.

Omdat deze beleidsontwikkeling in samenhang plaatsvond, heeft ook de voorbereiding op de vaststelling van het lokale beleid simultaan plaatsgevonden met de beleidsontwikkeling in de regio. De raad is hier systematisch bij betrokken in verschillende bijeenkomsten gedurende de eerste helft van het jaar 2014. Deze bijeenkomsten waren eerst primair gericht op het informeren van de raad. Zo is er op 7 januari 2014 een themabijeenkomst voor commissie- en raadsleden geweest waarin de provincie, de regio en ambtenaren lokaal via presentaties hun perspectief op de ontwikkelingen op het dossier wonen schetsten. De uitkomsten hiervan zijn samengevat in een raadsinformatiememo die op 20 januari 2014 naar de raad is verstuurd.

Vervolgens hebben er verschillende discussievormende bijeenkomsten plaats gevonden ten aanzien van de concept lokale woonvisie in de commissie ruimte en is er in een besloten themabijeenkomst een 'wensenlijst' opgehaald die is meegegeven richting college en regio ten behoeve van het KWK⁶⁰. Het organiseren van verschillende bijeenkomsten in 2014, zowel informierend als oordeelvormend, tonen aan dat de raad actief is betrokken bij het opstellen van het lokale woningbouwbeleid en de lokale woningbouwprogrammering. Daarnaast heeft de raad ook input kunnen leveren voor de regionale beleidsvorming in 2014.

Op 8 juni 2015 wordt in navolging van de Lokale Woonvisie het "Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave" behandeld in de commissie Ruimte. Er is afgesproken door de commissie om dit voorstel als bespreekstuk op te voeren voor de raadsvergadering. Omdat het geen essentiële beleidswijziging betreft wordt voorgesteld om op het vast te stellen beleid geen inspraak te verlenen. Het betreft hier feitelijk de uitvoering van de eerder voorbereide en vastgestelde woonvisie⁶¹. Dit beleidsdocument is met algemene stemmen aangenomen door de raad op 30 juni 2015.

5.1.2 Betrokkenheid raad bij het opstellen van overig lokaal beleid middels collegebevoegdheden

Prestatieafspraken

In maart 2015 wordt, conform beoogd in de Lokale Woonvisie 2014-2018, voorgesteld om prestatieafspraken te maken met Wooncompagnie⁶². Hoewel het maken van afspraken met corporaties een collegebevoegdheid is wordt er door de verantwoordelijk portefeuillehouder een proces voorgesteld waarin de commissie Ruimte wordt betrokken. Hierbij vinden er in totaal drie bijeenkomsten plaats in de commissie Ruimte: één ter brainstorming over de belangrijkste thema's; één voor het behandelen van de bandbreedte voor het gesprek met Wooncompagnie en één besluitvormende bijeenkomst. Het onderzoeksdossier en het raadsinformatiesysteem maken niet inzichtelijk in hoeverre de raad of de commissie ruimte betrokken zijn geweest bij het sluiten van prestatieafspraken met Woonzorg Nederland en Woonstichting Den Helder in 2017.

RAP 2.0

Omdat de RAP 2.0 op bestuurlijk regionaal niveau is afgestemd is de raad niet uitvoerig betrokken bij de voorbereiding en de vaststelling hiervan. Het documentendossier bevat een raadsinformatiememo van 6 juni 2017 waarin de verantwoordelijk portefeuillehouder de raad en de commissie Ruimte informeert over het feit dat het college heeft ingestemd met het RAP 2.0. De raad wordt hiermee geïnformeerd over de inhoud van de afspraken en over waarop dit collegebesluit ambtelijk is voorbereid.

5.1.3 Perspectief raad op de betrokkenheid bij het opstellen van het woningbouwbeleid

Uit het groepsgesprek met de raad blijkt dat raadsleden geen eenduidig beeld hebben bij de wijze waarop zij betrokken zijn geweest bij de vaststelling van het woonbeleid. Dit wordt geweten aan het feit dat het huidige, vigerende beleid al enkele jaren geleden is vastgesteld en de afgelopen jaren met name is gericht op uitvoering van beleid binnen deze kaders. Figuur 15 onderschrijft dit gevoel; het anno 2020 geldende beleid is in de vorige raadsperiode voor het laatst door de raad bij-/vastgesteld.

Ondanks dat het beleid dus al enkele jaren geleden door de raad is vastgesteld geeft het merendeel van de geïnterviewde raadsleden aan bekend te zijn met de huidige kaders. Daarbij leeft voor een deel van de raad echter wel het gevoel dat het huidige woonbeleid te onduidelijke of te ruime kaders biedt. Met name als het gaat om het kwalitatieve aspect van 'vraaggestuurd bouwen' hebben raadsleden het idee dat er onvoldoende helder is omschreven wat de gemeente Schagen daar precies onder verstaat en hiermee beoogt te bereiken. Volgens de raadsleden ligt hierbij ook een rol van de raad aangaande het formuleren van deze behoefte richting het college.

⁶⁰ Raadsinformatiememo 14.003777: Proces KWK, lokale woonvisie en woningbouwprogramma, d.d. 18 februari 2014 en interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

⁶¹ 15.011367 Aanvullende informatie beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave.

⁶² Bespreeknotitie Onderwerpen voor prestatieafspraken met Wooncompagnie, d.d. 23 maart 2015

5.2 Betrokkenheid raad bij uitvoering van het woningbouwbeleid

5.2.1 Informatievoorziening naar de raad bij uitvoering van het beleid

De informatievoorziening ten behoeve van de voortgang van de behaalde resultaten van het woningbouwprogramma vindt hoofdzakelijk plaats op twee manieren. Ten eerste worden de resultaten via de reguliere P&C-cyclus naar de raad gecommuniceerd via de jaarstukken en tussenrapportages. Daarnaast informeert de verantwoordelijk portefeuillehouder de raad op het niveau van grote projecten voorafgaand aan elke oordeelsvormende vergadering van de commissie Ruimte. In paragraaf 4.3.1.1 constateerden we al dat de informatievoorziening via de jaarstukken niet elk jaar even duidelijk wordt gemaakt hoeveel woningen er dat jaar daadwerkelijk zijn gerealiseerd en dat er via verschillende bronnen verschillende cijfers in omloop zijn. Raadsleden bevestigen dat het hen in de praktijk ontbreekt aan informatie over het totaal van het aantal gerealiseerde doelen⁶³.

Voor wat betreft de informatievoorziening via de financiële rapportages valt verder op dat de aard van de informatievoorziening in 2019 veranderde ten opzichte van de jaren ervoor. In de jaren 2017 en 2018 werd het aantal gerealiseerde woningen per jaar via de jaarstukken gecommuniceerd. In het begrotingsjaar 2019 is er gerapporteerd over het aantal nieuw gestarte woningbouwprojecten in dat jaar. Deze aanpassing is in de rapportagesystematiek doorgevoerd vanuit de gedachte dat de gemeente op de indicator 'start bouw' meer invloed heeft en daardoor over betere stuurinformatie beschikt⁶⁴. Na vragen hierover vanuit de raad is recentelijk toegezegd dat de eerdere rapportagestructuur voortaan zal worden gehanteerd (paragraaf 5.2.2).

Buiten de reguliere P&C-cyclus en de informatievoorziening naar de commissie Ruimte bij grote projecten ontvangt de voltallige raad raadsinformatiememo's bij nieuwe ontwikkelingen, zoals bij de vaststelling van het RAP 2.0 door het college⁶⁵ en bij nieuwe cijfermatige inzichten, zoals het meest recent uitgevoerde woningmarktonderzoek⁶⁶. Ook ontvangt de raad op 16 januari 2019 een raadsinformatiememo⁶⁷ met daarin het meest recente overzicht van woningbouwprojecten binnen de gemeente Schagen voor de komende vier jaar. Middels deze bijlage⁶⁸ verkrijgt de raad tevens inzicht in de geprognostiseerde woningbouwaantallen. In het overzicht zijn niet alleen de lopende grotere projecten opgenomen. Ook de initiatieven van particulieren, die zelf kleinere woningbouwprojecten ontwikkelen, hebben hierin een plaats.

Het groepsgesprek met de raad bevestigt dat het college bij monde van de verantwoordelijk portefeuillehouder zijn informatieplicht naar de raad serieus neemt. De ingezette instrumenten zoals deze hiervoor zijn beschreven worden herkend en de frequentie van informatievoorziening wordt gewaardeerd. Echter, omdat er in de P&C-cyclus hoofdzakelijk wordt gerapporteerd over de woningbouw in een specifiek jaar en er in de commissie Ruimte wordt ingezoomd op projectniveau ontbreekt het sommige raadsleden aan overzicht op de behaalde resultaten op het totaal van het woningbouwprogramma. Volgens meerdere raadsleden was er een motie vanuit een raadsfractie nodig om meer gebundelde informatie over een langere periode (2017-2019) wat betreft kwantitatieve informatie op tafel te krijgen⁶⁹ (zie verder: paragraaf 5.2.2).

Daarbij zijn er raadsleden die naast de kwantitatieve rapportage in de informatievoorziening meer aandacht willen voor de kwalitatieve aspecten, met name op het thema 'vraaggestuurd bouwen'. De woonbehoeften in de gemeente Schagen zijn voor raadsleden niet voldoende inzichtelijk en dit bemoeilijkt voor deze raadsleden de mogelijkheid tot (bij-)sturing. Er leeft bij het gros van de geïnterviewde raadsleden de zorg dat de vastgestelde doelen in het woningbouwprogramma onvoldoende behaald worden. Deze zorgen komen voort uit gesprekken die

⁶³ Groepsgesprek raadsleden, d.d. 25 juni 2020

⁶⁴ Interview ambtelijk en bestuurlijk, d.d. 10 juni 2020

⁶⁵ Raadsinformatiememo 17.039021 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020 Kop van Noord-Holland, d.d. 6 juni 2017

⁶⁶ Raadsinformatiememo 20.002914 Woningmarktonderzoek ten behoeve van de woonvisie, d.d. 2 januari 2020

⁶⁷ Raadsinformatiememo woningbouw 2019-2022, d.d. 16 januari 2019

⁶⁸ Bijlage Raadsinformatiememo overzicht woningbouw 2019 – 2022, d.d. 16 januari 2019

⁶⁹ Groepsgesprek raadsleden, d.d. 25 juni 2020

de raadsleden voeren met hun achterban en de geluiden die zij opvangen vanuit de Schagense samenleving. Er is bij raadsleden behoefte aan een versterkt inzicht in verklarende factoren die achter deze signalen schuilgaan. Juist ook vanwege de grote verschillen in woonbehoefte per kern zouden raadsleden dergelijke informatie ook meer naar kern uitgesplitst willen zien⁷⁰.

5.2.2 Pro-activiteit raad ten aanzien van kaderstellende en controlerende rol

Woningbouw is een onderwerp dat breed leeft binnen de gemeenteraad van Schagen. In de periode 2013-2020 zijn er jaarlijks meerdere moties aangenomen op het dossier en er zijn regelmatig schriftelijke vragen vanuit de fracties aan het college gesteld.

De raad is regelmatig agenderend op urgente thema's en probeert via moties kaders mee te geven bij de uitvoering van het woningbouwbeleid. Een vrij recent voorbeeld hiervan is de motie t.b.v. raadsvergadering 12 november 2019, waarin drie raadsfracties vanuit geconstateerde knelpunten het college een concrete opdracht gaven om zorg te dragen voor betaalbaar, compact en tijdelijk wonen⁷¹. Vanuit het bestudeerde onderzoeksdossier blijkt dat deze motie actief is besproken tijdens een bestuurlijk overleg met Wooncompagnie en de Huurderskoepel Schagen⁷² en dat dit heeft geresulteerd in de 'projectopdracht kleine flexibele woonvormen'. Met dit project beoogt het college kleine, flexibele woonvormen te realiseren voor jongeren, spoedzoekers en reguliere sociale woningzoekenden. Aanvullend op de projectopdracht is besloten dat er gekeken wordt naar een versnelde aanpak waarbij 20 tijdelijke woningen in een half jaar kunnen worden gerealiseerd.

In paragraaf 5.2.1 is gereflecteerd op enerzijds de informatievoorziening naar de raad en anderzijds op de informatiebehoefte van de raad. Daarbij werd toegelicht dat de raad een zekere informatiebehoefte heeft als het gaat om doelrealisatie op het totaal van het woningbouwprogramma. Om zijn controlerende rol goed uit te kunnen voeren zijn er vanuit de raad daarom in maart van dit jaar technische vragen gesteld over het totaal aantal gebouwde woningen in de periode 2017-2020 en van de gerealiseerde aantallen een uitsplitsing in de verhouding goedkoop/midden/duur⁷³. Tijdens de auditcommissie van 30 april 2020 is in navolging van deze technische vragen ook aandacht gevraagd voor het vermelden van het aantal gerealiseerde woningen in de jaarrekening. Vanuit Financiën & Control wordt hierop toegezegd dat het aantal gerealiseerde woningen jaarlijks in de jaarrekening zal worden opgenomen. De technische vragen zijn vervolgens beantwoord door het college op 11 juni 2020.

De hierboven aangehaalde voorbeelden tonen aan dat de raad zijn kaderstellende en controlerende rol ten aanzien van het woningbouwbeleid serieus neemt en dat de raad ook actief gebruik maakt van beschikbare instrumentaria zoals moties en het stellen van technische vragen. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat het college de moties en vragen ter harte neemt en de consequenties hiervan doorvertaalt richting uitvoering via partneroverleggen en de start van nieuwe projecten. Uit de gespreksronde blijkt ook dat men de hiervoor beschreven pro-actieve houding van de raad richting het college waardeert⁷⁴.

⁷⁰ Groeps gesprek raadsleden, d.d. 25 juni 2020

⁷¹ Motie CDA Schagen, JESS, Seniorenpartij Schagen Onderwerp: Betaalbaar, compact, tijdelijk wonen (huur en koop) t.b.v. de raadsvergadering van 12 november 2019

⁷² Verslag BOWOG 21 januari 2020

⁷³ Technische vragen PvdA aantallen woningbouw, d.d. 13-03-2020. Geraadpleegd via: <https://schagen.raadsinformatie.nl/modules/17/Technische%20vragen/572931>

⁷⁴ Interview bestuurlijk en ambtelijk, d.d. 10 juni 2020

5.3 Tussenbalans

| Cluster | | Normen |
|---------|----|---|
| III. | a. | De raad is betrokken geweest bij het voorbereiden en het vaststellen van het woningbouwbeleid. |
| | b. | De raad heeft gevraagd om en kreeg de informatie die hij nodig heeft voor het uitvoeren van zijn kaderstellende en controlerende rol. |
| | c. | De raad heeft (proactief) gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden in het licht van zijn kaderstellende en controlerende rol. |

De norm van dit cluster grofweg worden onderverdeeld in 3 aspecten, namelijk: (1) betrokkenheid raad bij voorbereiding en vaststelling beleid (2) informatievoorziening aan de raad (3) pro-activiteit raad ten aanzien van kaderstellende en controlerende rol. Onderstaand zijn de bevindingen getoetst aan deze 3 aspecten.

| | |
|--|--|
| Norm III a | Beknopte toelichting |
| <i>betrokkenheid raad bij voorbereiding en vaststelling beleid</i> | <ul style="list-style-type: none"> - De raad is actief betrokken geweest bij de voorbereiding en vaststelling van de lokale beleidsstukken. Onder andere door middel van informatie- en discussiebijeenkomsten. Gedurende de lokale beleidsontwikkeling heeft de raad ook input kunnen meegeven voor het regionaal op te stellen KWK. - Ook met betrekking tot de ontwikkeling van beleidsuitvoeringsdocumenten waarvan de bevoegdheid bij het college ligt is de raad ten minste geïnformeerd (bijvoorbeeld bij het RAP 2.0) of actief betrokken, zoals bij het opstellen van de prestatieafspraken met corporaties. |
| Norm III b | Beknopte toelichting |
| <i>informatievoorziening aan de raad</i> | <ul style="list-style-type: none"> - De raad wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang op het dossier wonen, zowel via financiële (tussen-)rapportages als op projectniveau bij oordeelsvormende vergaderingen. De informatievoorziening is daarmee echter veelal gericht op projectniveau en op niveau van één jaar. Hierdoor ontbreekt het voor raadsleden in de praktijk aan informatie over het totaal van het woningbouwprogramma over een langere periode. Hoewel de frequentie als voldoende wordt ervaren is de functie van de informatievoorziening voor raadsleden op dit moment onvoldoende. De informatievoorziening is op dit moment niet toereikend genoeg zodat de raad het geheel niet overziet en niet in staat is tijdig (bij) te kunnen sturen. - Wanneer raadsleden om informatie vragen via moties en technische vragen ontvangt de raad deze informatie ook. Raadsleden hebben echter behoefte aan een meer systematische informatievoorziening op het totaal van de doelrealisatie, waarbij aandacht is voor verklarende factoren, kwalitatieve resultaten en informatie die verschillen tussen kernen inzichtelijk maakt. |
| Norm III a | Beknopte toelichting |
| <i>pro-activiteit raad ten aanzien van kaderstellende en controlerende rol</i> | <ul style="list-style-type: none"> - De raad toont zich pro-actief ten aanzien van zijn kaderstellende en controlerende rol, hetgeen wordt gewaardeerd vanuit het college. - Via moties en technische vragen geeft de raad het college kaders mee voor gedurende de uitvoering. Ook vraagt de raad actief om informatie om zijn controlerende rol goed te kunnen vervullen. |

6. Bijlagen

6/1 Achtergrond context provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Woonvisie: 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010 – 2020' (vastgesteld: 27 september 2010)

De centrale ambitie van de provinciale woonvisie is als volgt: 'voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020'. De nadruk in de visie wordt gelegd op de verschuiving van een kwantitatieve benadering (aantallen) naar een meer kwalitatieve benadering (type woningen, doelgroepen). Deze verschuiving naar een kwalitatieve insteek is achteraf typerend gebleken voor het woningbouwbeleid in de jaren 2013-2020. Volgens de provincie is het realiseren van haar ambitie alleen mogelijk als er op regionaal niveau goede afstemming plaatsvindt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. Voor zichzelf ziet de provincie primair een regisserende en verbindende rol weggelegd. De provinciale woonvisie legde de basis voor regionale afstemming voor de woningbouwprogrammering in de Kop van Noord-Holland. De programmeringsafspraken zijn vastgelegd in Regionale Actieprogramma's (RAP) als instrument om regionale afstemming te borgen.

RAP 1.0: Regionaal Actieprogramma Regio Kop van Noord-Holland (november 2011)

Het eerste RAP is in november 2011 bekrachtigd door de colleges van B&W van de regiogemeenten in de Kop van Noord-Holland⁷⁵. De huidige gemeente Schagen bestond destijds nog uit de drie gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe (HSZ). In het RAP maken de gemeenten afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Bij aanvang van het eerste RAP had de Kop van Noord-Holland een overcapaciteit aan woningbouwplannen. In totaliteit lagen er circa 7.500 woningen tot 2020 vast in plannen, terwijl de woningbehoefte volgens de provinciale prognoses circa 4.000 woningen bedroeg. Om in te spelen op het risico van planuitval en om zo te voorkomen dat er uiteindelijk te weinig gebouwd zou worden, is in het RAP rekening gehouden met overplanning van 30%. De regiogemeenten zijn gezamenlijk overeengekomen dat er 5.200 woningen tot 2020 in plancapaciteit voor de Kop mochten vastliggen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In het voorjaar van 2011 is de plancapaciteit door de regiogemeenten flink teruggebracht om deze meer in lijn te brengen met de behoefte. Op moment van vaststelling van het RAP bedroeg de plancapaciteit 5.700 woningen, waarmee de overcapaciteit 500 woningen bedroeg voor de gehele Kop. In kwalitatieve zin hebben alle regiogemeenten in het RAP de afspraak gemaakt om te streven naar de onderstaande verdeling van het bouwprogramma.

Figuur 4 | Streefpercentage regionale verdeling woningbouwprogramma

| | Streefpercentage regionale verdeling woningbouwprogramma |
|----------|---|
| Eigendom | Koop: 70%, Huur: 30% |
| Prijs | Goedkoop: 40-50%, Middelduur: 25-35%, Duur: 20-30% |

De gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe zijn in het eerste RAP akkoord gegaan met een totale opgave van 2.390 woningen tot 2020. Deze woningbouwaantallen zijn kwantitatief vastgesteld door de regio (in het ROVEZ: Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Economische Zaken). Destijds lag dit aantal redelijk in lijn met de woningbehoefte voor de drie gemeenten volgens de prognose.

Onderzoek vraaggestuurd bouwen, Provincie Noord-Holland (september 2012)

Van de kant van de provincie was de wens groot om meer kwalitatieve aspecten mee te nemen in het RAP. Om zicht te krijgen op de 'kwaliteit van wonen' is door de Provincie Noord-Holland in 2012 het onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' uitgevoerd. Het onderzoek introduceerde een vraaggestuurde prognose. Deze prognose gaat er bij de verdeling van de woningbehoefte over de provincie van uit dat de woningbehoefte zich concentreert in de

⁷⁵ Anna Paulowna, Harenkarspel, Den Helder, Niedorp, Schagen, Texel, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe

regio's waar de vraag het grootst is, in dit geval voornamelijk in de Metropoolregio Amsterdam. Dit in tegenstelling tot eerdere prognoses die meer aanbodgestuurd zijn opgezet. Voor de Kop van Noord-Holland resulteerde deze vraaggestuurde benadering in een geprognosticeerde afname van de woningbehoefte ten opzichte van de eerdere uitgangspunten in het RAP. Een ontwikkeling die vroeg om het nog verder terugbrengen van de plancapaciteit in de regio. Op korte termijn diende destijds vooral het planaanbod aan landelijke woonmilieus te worden teruggebracht en op de langere termijn vooral de landelijke en dorpse woonmilieus. Dit heeft gevolgen gehad voor de woningbouwprogrammering in het voormalige Harenkarspel, Schagen en Zijpe.

Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland en het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (2015)

In oktober 2015 is een convenant gesloten tussen de regiogemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie. Hierin zijn afspraken gemaakt over woningbouw in de Kop en de onderlinge afstemming. In het convenant conformeren de regiogemeenten zich aan het Regionaal Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK). Dit is een belangrijk sturingsinstrument voor nieuwbouw in de regio. Het KWK bevat kwantitatieve afspraken over de woningbouwaantallen tot 2020 en na 2020. Daarnaast legt het convenant vast dat de regiogemeenten zich voor de kwalitatieve beoordeling van plannen houden aan het regionaal afwegingskader. Een instrument dat bedoeld is om bestaande en nieuwe woningbouwplannen te toetsen op diverse kwantitatieve en kwalitatieve criteria, op basis waarvan prioritering van plannen kon plaatsvinden. In het convenant spreken de regiogemeenten gezamenlijk af om de bouwplannen te toetsen aan het afwegingskader en de planningslijsten op basis hiervan bij te houden (kwalitatief). Hiervoor is een uitgebreide monitoringscyclus opgezet. Het doel van de aanpak is vraaggestuurd bouwen. De gemeente Schagen heeft zich in het convenant geconformeerd aan een nieuwbouwproductie van 900 tot 950 woningen in de periode 2014-2020. Een aantal dat beduidend lager ligt dan de uitgangspunten van het eerste RAP.

RAP 2.0: Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020 (juni 2017)

Het RAP voor de tweede beleidsperiode is vastgesteld in 2017. Met dit tweede RAP wordt opvolging gegeven aan het eerste RAP voor de periode 2011-2015. In het RAP voor de periode 2017-2020 zijn vooral procesafspraken vastgelegd, omdat in het regionaal KWK al duidelijke afspraken zijn gemaakt over de verdeling van nieuwbouw in de regio en de kwalitatieve toetsing van woningbouwplannen. Het tweede RAP is vooral bedoeld om diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken uit het KWK leidend zijn geweest.

6.2 Achtergrond context lokaal beleid

Cijfers vanuit de organisatie en (externe) onderzoeken

6.2.1 Opgeleverde nieuwbouw per kern⁷⁶

| | tot 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | subtot |
|-------------------------------|------------|----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Totaal Schagen: | 188 | 3 | 48 | 87 | 66 | 113 | 0 | 317 |
| Totaal Warmenhuizen: | 0 | 1 | 7 | 8 | 4 | 9 | 1 | 30 |
| Totaal Tuitjenhorn: | 30 | 0 | 2 | -1 | 0 | 2 | 2 | 5 |
| Totaal Waarland: | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 31 | 6 | 39 |
| Totaal Callantsoog: | 6 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 3 | 8 |
| Totaal Petten: | 0 | -5 | 0 | 0 | -2 | 20 | 0 | 13 |
| Totaal Sint Maarten: | 11 | 1 | 2 | 10 | 4 | 15 | 2 | 34 |
| Totaal Sint Maartensbrug: | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| Totaal Sint Maartensvlotbrug: | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 4 |
| Totaal t Zand: | 94 | -2 | 2 | 12 | 1 | 2 | 0 | 15 |
| Totaal Schagerbrug: | 3 | 2 | 0 | -1 | 1 | 7 | 2 | 11 |
| Totaal Burgerbrug: | 0 | 0 | 1 | 0 | -1 | 2 | 3 | 5 |
| Totaal Dirkshorn: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 8 | 9 |
| Totaal Oudesluis: | 0 | 0 | 1 | -1 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Totale | 332 | 2 | 64 | 114 | 85 | 203 | 29 | 497 |

6.2.2 Ontwikkelingen kerngetallen verhuur 2016-2019⁷⁷

| | 2016 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
|------------------------|------|-----|------|--------|------|-------|------|---------|
| | | +/- | | +/- | | +/- | | +/- |
| Inschrijfduur | 3,3 | | 4,1 | 23,3% | 5,1 | 24,5% | 4,2 | - 16,5% |
| Reële zoekduur (jaren) | Nnb | | Nnb | | 1,7 | | 2,3 | 36,1% |
| Gem. aantal reacties | 54 | | 94 | 76,2% | 121 | 28,4% | 154 | 27,4% |
| Slaagkans | 4,6% | | 2,8% | -39,5% | 2,7% | -5% | 2,2% | -16,9% |
| Geadverteerde woningen | 214 | | 187 | -12,6% | 255 | 36,4% | 247 | -3,1% |

⁷⁶ Beantwoording informatieverzoek aan organisatie, d.d. 31 augustus 2020

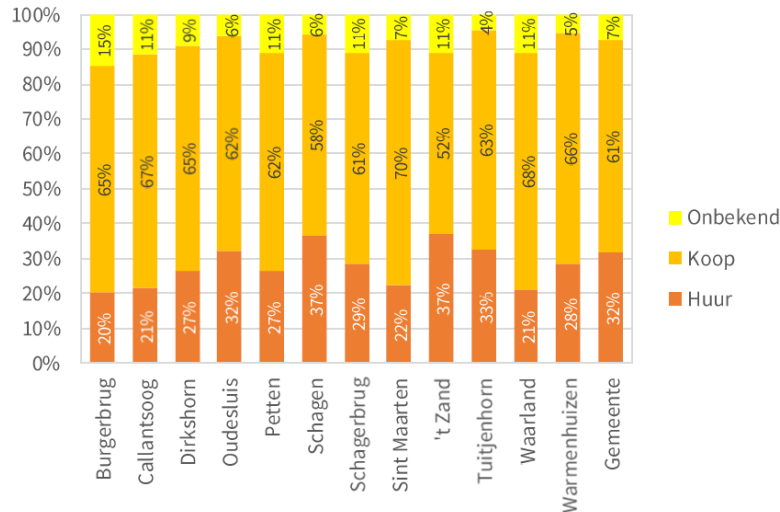
⁷⁷ Woningmarktonderzoek Schagen 2019, uit beantwoording informatieverzoek aan organisatie, d.d. 31 augustus 2020

6.2.3 Gevestigde personen per kern naar locatie van vertrek 2011-2018⁷⁸

| Locatie van vertrek | | Burgerbrug | Callantssoog | Dirkshorn | Oudesluis | Petten | Schagen | Schagerbrug | Sint Maarten | 't Zand | Tuitjenhorn | Waarland | Warmenhuizen | Buiten de gemeente | Totaal |
|---------------------|--|------------|--------------|-----------|-----------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|----------|--------------|--------------------|--------|
| Burgerbrug | | 12,2% | 0,2% | 0,4% | 0,6% | 4,8% | 8,6% | 0,6% | 4,8% | 1,1% | 4,4% | 0,4% | 4,8% | 56,9% | 100,0% |
| Callantssoog | | 0,4% | 33,9% | 0,1% | 0,6% | 0,4% | 6,1% | 2,3% | 1,4% | 3,0% | 0,6% | 0,0% | 0,4% | 51,0% | 100,0% |
| Dirkshorn | | 1,0% | 0,3% | 23,5% | 0,4% | 0,4% | 12,0% | 0,9% | 3,0% | 0,3% | 4,5% | 1,8% | 3,9% | 47,7% | 100,0% |
| Oudesluis | | 2,2% | 0,2% | 0,0% | 10,8% | 0,5% | 13,1% | 3,0% | 2,0% | 3,9% | 0,0% | 1,5% | 0,5% | 62,3% | 100,0% |
| Petten | | 2,8% | 1,5% | 0,6% | 0,5% | 34,7% | 2,4% | 0,7% | 2,8% | 0,3% | 0,6% | 0,0% | 1,6% | 51,6% | 100,0% |
| Schagen | | 0,3% | 1,0% | 1,4% | 0,4% | 0,5% | 48,1% | 2,4% | 2,2% | 1,9% | 1,1% | 0,9% | 1,0% | 38,6% | 100,0% |
| Schagerbrug | | 0,4% | 2,2% | 1,1% | 1,9% | 1,2% | 29,9% | 15,1% | 2,2% | 2,7% | 2,2% | 0,4% | 1,2% | 39,5% | 100,0% |
| Sint Maarten | | 1,8% | 0,9% | 2,7% | 0,4% | 1,6% | 14,5% | 1,3% | 19,5% | 1,3% | 4,5% | 0,3% | 2,4% | 48,9% | 100,0% |
| 't Zand | | 0,8% | 3,3% | 0,6% | 3,4% | 1,1% | 10,5% | 4,2% | 2,7% | 31,6% | 0,5% | 0,1% | 0,9% | 40,4% | 100,0% |
| Tuitjenhorn | | 1,5% | 0,3% | 3,5% | 0,0% | 1,1% | 3,8% | 0,8% | 3,5% | 0,5% | 29,5% | 1,4% | 13,8% | 40,1% | 100,0% |
| Waarland | | 0,3% | 0,1% | 1,7% | 0,5% | 0,2% | 5,0% | 0,5% | 0,4% | 0,4% | 1,6% | 36,0% | 3,2% | 50,1% | 100,0% |
| Warmenhuizen | | 0,5% | 0,3% | 1,2% | 0,1% | 0,4% | 2,4% | 0,3% | 1,4% | 0,3% | 6,1% | 1,3% | 43,5% | 42,2% | 100,0% |
| Totaal | | 0,9% | 2,6% | 2,3% | 0,8% | 2,0% | 26,4% | 2,3% | 3,2% | 3,2% | 4,1% | 2,7% | 7,1% | 42,5% | 100,0% |

Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Atrivé

6.2.4 Gevestigde personen naar eigendom in de gemeente Schagen 2011-2018⁷⁹



Bron: BRP, WOZ, bewerking Atrivé

⁷⁸ Woningmarktonderzoek Schagen, Atrivé, aangepaste versie, april 2019

⁷⁹ Woningmarktonderzoek Schagen, Atrivé, aangepaste versie, april 2019

6.3 Overzicht respondenten

| Datum | Perspectief |
|--------------|---|
| 2 juni 2020 | Ambtelijk – regionaal |
| 3 juni 2020 | Ambtelijk – lokaal |
| 10 juni 2020 | Ambtelijk – Ambtelijk eindverantwoordelijke |
| 10 juni 2020 | Bestuurlijk – verantwoordelijk portefeuillehouder Ambtelijk – beleidsontwikkeling 2013 tot heden |
| 25 juni 2020 | Raadsleden |
| 26 juni 2020 | Ambtenaar provincie Noord-Holland |
| 1 juli 2020 | Vertegenwoordiging woningcorporaties |
| 13 juli 2020 | Vertegenwoordiging marktpartijen |

6.4 Geraadpleegde bronnen

- 1^e tussenrapportage 2020 gemeente Schagen
- Aanpak realiseren Woningbouwopgave, RV 15.011367, vastgesteld d.d. 30 juni 2015.
- Beantwoording raadsvragen PvdA, d.d. 11 juni 2020
- Beleidsplan 'Aanpak realiseren woningbouw', gemeente Schagen (juni 2015)
- Bespreeknotitie 'Onderwerpen voor prestatieafspraken met Wooncompagnie', Commissie Ruimte, d.d. 23 maart 2015.
- Bijlage 3 bij Regionaal Convenant Woningbouw Kop van Noord-Holland: Toelichting op Afwegingskader
- CBS Statline: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio Schagen 2012-2019
- Coalitieakkoord Schagen 2013-2018
- Coalitieakkoord Schagen 2018-2022
- Jaarverslagen/jaarrekeningen gemeente Schagen: 2013, 2014 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
- Jaarschijf Wooncompagnie 2016, 2017, 2018, 2019
- Jaarschijf Woningstichting Den Helder 2017 (concept) en 2019 (concept)
- Lokale woonvisie Schagen 'Een nieuwe gemeente, een nieuwe koers' (oktober 2014)
- Meerjarenvisie Schagen 2014-2018
- Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022, gemeente Schagen
- Memo Woningbouwprogramma gemeente Schagen 2014-2020
- Monitor woningbouw 2018
- Motie CDA Schagen, JESS, Seniorenpartij Schagen Onderwerp: Betaalbaar, compact, tijdelijk wonen (huur en koop) t.b.v. de raadsvergadering van 12 november 2019
- Onderzoek vraaggestuurd bouwen, Provincie Noord-Holland (september 2012)
- Onderzoek woonruimteverdeling, 2014
- Prestatieafspraken 2016-2020, gemeente Schagen en Wooncompagnie, d.d. 15 december 2015
- Prestatieafspraken 2017, gemeente Schagen en Woonzorg Nederland, d.d. 6 februari 2017
- Prestatieafspraken 2017, gemeente Schagen en Woonstichting Den Helder, d.d. 26 april 2017
- Provinciale Woonvisie: 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010 – 2020' (vastgesteld: 27 september 2010)
- Raadsinformatiememo 14.003777: Proces KWK, lokale woonvisie en woningbouwprogramma, d.d. 18 februari 2014
- Raadsinformatiememo – voortgang woningbouwopgave incl. overzicht bouwvergunningen en gebouwde woningen, d.d. 2 oktober 2015
- Raadsinformatiememo 17.039021 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020 Kop van Noord-Holland, d.d. 6 juni 2017

- Raadsinformatiememo Woningmarktonderzoek ten behoeve van de woonvisie, 20.002914, d.d. 2 januari 2020
- RAP 1.0: Regionaal Actieprogramma Regio Kop van Noord-Holland (november 2011)
- RAP 2.0: Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020 (juni 2017)
- Rapportage Verhuisbewegingen gemeente Schagen, d.d. 29 januari 2015
- Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland (2015)
- Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (2015)
- Subsidieregeling zorginfrastructuur, 17.075885, d.d. 19 december 2017 en Groepsgesprek woningcorporaties, 1 juli 2020
- Tussenstand opbrengst consultatierondes input woonbeleid gemeente Schagen, pagina 4
- Verslag BOWOG 19 oktober 2018
- Verslag BOWOG 21 januari 2020

6.5 Samenhang kwalitatieve doelen Lokale Woonvisie en andere documenten

| Doel | Doelstelling Lokale Woonvisie | Beleidsplan aanpak | Prestatieafspraken | Meerjarenuitvoeringsprogramma 2019-2022 |
|------|---|---|---|---|
| 1 | Kleinschalige en vraaggestuurde toevoeging van woningbouw (bouwen naar behoefte) in de kernen | | Betaalbare huurwoningen realiseren in de gemeente Schagen. Bij aantoonbare oplopende vraag in een kern overgaan tot nieuwbouw in de kern. | Bouwen zoveel mogelijk voor de lokale vraag Voldoende starterswoningen in alle kernen. Meer sociale woningbouw |
| 2 | Vergroten van betaalbaar woningaanbod (koop en huur) | | Aangepaste (sociale) grondprijzen voor nieuwbouw van sociale huur. Verkoop van sociale huurwoningen gebeurt alleen als er in gelijke mate nieuwbouw tegenover staat. Bij aantoonbare oplopende vraag in een kern overgaan tot nieuwbouw in de kern. | Meer koop- en huurwoningen bouwen voor alle inkomensgroepen, verspreid over de gemeente. Meer mogelijkheden voor woningbouw boven op de provinciale woningbouw-programmering blijven gezocht worden, ook in het buitengebied (buiten de rode contouren). Nieuwe woningbouwplannen zo snel mogelijk realiseren, bijvoorbeeld door bestemmingsplannen al klaar te hebben liggen nog voordat de provincie daarvoor ruimte biedt. |
| 3 | Gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad. | | | |
| 4 | Doorschuiven, schrappen van plannen en/of | Initiatiefnemers stimuleren om met concrete plannen te komen en deze binnen | | |



| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------------|
| | minder woningen programmeren. | een vooraf vast te stellen periode tot ontwikkeling te (laten) brengen. Initiatieven die niet van de grond komen schrappen uit van het woningbouwprogramma. | | |
| 5 | Meer faciliterende rol voor de gemeente bij gebiedsontwikkelingen (minder regisseren). | | | |
| 6 | Samenwerking en afspraken maken met corporaties en marktpartijen over toevoeging van woningaanbod. | Initiatiefnemers stimuleren om met concrete plannen te komen en deze binnen een vooraf vast te stellen periode tot ontwikkeling te (laten) brengen. Initiatieven die niet van de grond komen schrappen uit van het woningbouwprogramma. | Betaalbare huurwoningen realiseren in de gemeente Schagen. | Meer sociale woningbouw. |
| 7 | Jaarlijks monitoren van de marktvraag en daar met het beleid op inspelen. | | | |
| 8 | De uitvoering van de woonvisie jaarlijks evalueren en bijsturen waar nodig. | | | |