



Quick scan Onderzoek Woonbeleid

Aandachtspunten Woonvisie Ameland

20 september 2023

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
1. CHRONOLOGIE HUIDIGE WOONVISIE	5
2. DOELEN, OPZET, EN ROL RAAD	7
2.1 Doelen en onderbouwing	7
2.2 Opzet en uitvoering	10
2.3 Rol gemeenteraad	11
3. TERUGBLIK EN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE RAAD	13
Bijlage I – Opzet en verantwoording onderzoek	18
Bijlage II – Normenkader onderzoek	21
Bijlage III – Documenten raad	22
Bijlage IV – Bestuurlijke reactie (college van B en W)	23

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een opsomming gemaakt van de meest betekenisvolle stukken die relevant waren bij de totstandkoming en de uitvoering van de woonvisie. In hoofdstuk 2 staan de bevindingen van de rekenkamercommissie op basis van het normenkader. Hoofdstuk 3 bevat een terugblik door de rekenkamercommissie van het proces rond de (oude) Woonvisie, en aandachtspunten voor de raad bij het behandelen van het nieuwe woonprogramma.

De aandachtspunten staan in de tabel op p. 15-16.

In het vervolg van dit rapport wordt steeds de term woonvisie gebruikt voor de oude woonvisie. In de praktijk worden ook wel andere termen gebruikt zoals woonprogramma of volkshuisvestingsprogramma.

INLEIDING

Aanleiding onderzoek

Alle vijf eilandgemeenten zijn bezig in de loop van 2023 met het vernieuwen van hun woonvisie. Aanleiding voor de nieuwe woonvisies is onder meer de recente aanpassing van de Woningwet, die gemeenten verplicht een woonvisie te hebben.¹ In alle vijf Waddeneilanden was de woonvisie niet meer actueel of in elk geval van (bijna) meer dan 5 jaar terug. De woonvisie is mede de basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties die belangrijk zijn voor het huursegment van de woningvoorraad in een gemeente. In de nieuwe woonvisie moet ook de woonzorgvisie zijn opgenomen. Het is de gemeenteraad die een woonvisie vaststelt. Het vernieuwen van de woonvisies vindt ten slotte mede plaats in het kader van aan de eilandgemeenten toegekende middelen voor (versnelde) woningbouw en de Regio Deal waarin (passend) wonen een belangrijke plaats inneemt.

Context: complex proces

Het komen tot een (nieuw) woonbeleid is een complex proces. Deels vanwege de breedte van de inhoudelijke thema's die op het gebied van woonbeleid spelen, en deels door de specifieke woningmarktomstandigheden van de eilanden. Die specifieke omstandigheden hebben onder andere te maken met het recreatief gebruik van woningen en personeelshuisvesting. De complexiteit komt ook doordat de gemeente niet als enige beleid voert, maar afhankelijk is van andere publieke en private partijen (zoals bouwers en ontwikkelaars). Het gemeentelijke beleid vindt plaats binnen de context van de regionale afspraken vanuit de provincie en de nationale context vanuit het Rijk.

Doel en onderzoeksvraag

Tegen deze achtergrond heeft de rekenkamercommissie een *quick scan* onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek is erop gericht om praktische handvatten of aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept-)woonvisies. Het doel van het onderzoek is het ondersteunen van de gemeenteraden in hun kaderstellende rol over de (concept-)woonvisies en inzicht geven in de vraag in hoeverre de mogelijkheden worden benut om sturing te geven aan de doelen die met de nieuwe woonvisies worden beoogd.

Criteria (normen) onderzoek

- De doelen en kaders op het gebied van woonbeleid dienen zo geformuleerd te zijn dat het sturen op doelrealisatie goed mogelijk is.
- Het beleid moet zo worden ingericht dat voldaan wordt aan eisen rond doelmatigheid (een goede verhouding tussen inzet en output van beleid) en doeltreffendheid (een goede invulling van beleid in termen van resultaatgerichtheid en mate van doelrealisatie).
- Informatievoorziening en monitoring van het beleid moeten zo ingericht zijn dat de kaderstellende en controlerende taak van de raad goed kan worden ingevuld.

Het quick scan onderzoek is gericht op praktische lessen en concrete aandachtspunten over:

- De formulering van doelen/beleidskaders.
- De keuze van instrumenten.
- De relatie met stakeholders.
- De onderbouwing van beleid(skeuzes).
- Specifieke thema's voor de eilanden (zoals bewoning van recreatiewoningen, recreatief gebruik van woningen, personeelshuisvesting e.d.)
- Rol en sturing raad (monitoring en informatie).

¹ In de aangepaste Woningwet (artikel 42) is een woonvisie verplicht gesteld voor gemeenten, en bovendien de geldigheid vastgelegd op vijf jaar (zie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/gemeenten>). Gemeenten waar de woonvisie niet meer actueel is, moeten dus een nieuwe woonvisie opstellen. De woonvisie is ook nodig als basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties. De aandacht voor specifieke doelgroepen moet onderdeel zijn van de woonvisie. Daarom is de woonzorgvisie onderdeel van de nieuwe woonvisie. Daarnaast dient de huisvestingsverordening actueel te zijn en indien nodig aangepast aan de nieuwe Woningwet en Wet versterking regie volkshuisvesting. Een en ander geldt in beginsel vanaf 2024. In de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting wordt een koppeling gelegd met de Omgevingswet. De woon(zorg)visie wordt in de toekomst in het kader van de Omgevingswet vastgelegd in een zogenoemd volkshuisvestingsprogramma worden voorgeschreven, waarin gemeenten hun beleid voor woningbouw concretiseren. (Zie ook bijlage 1).

Afbakening

Het onderzoek is een *quick scan* onderzoek waarbij *alleen* wordt gekeken naar de *huidige* (oude) woonvisie, uitvoeringsprogramma's, huisvestingsverordeningen en daarmee verband houdende uitvoeringsdocumenten, en andere relevante raadsinformatie. De documenten zijn geanalyseerd door te kijken naar de wijze waarop is omgegaan met de onderwerpen die hiervoor zijn genoemd. Op die onderwerpen is bekeken hoe die in het verleden bij de woonvisie, uitvoeringsprogramma's en verordeningen zijn meegenomen en vorm gegeven. De rekenkamer heeft gekeken of de huidige woonvisie onderbouwd en navolgbaar is opgesteld, en of de duiding van keuzes en accenten inzichtelijk zijn gemaakt. Navolgbaar wil zeggen dat er sprake is van een goede onderbouwing van doelen en instrumenten, en dat er een logische opbouw en aansluiting is van beleid en uitvoering, die ook in raadsinformatie duidelijk aan de orde komt. De rekenkamer heeft gekeken naar de aansluiting tussen de verschillende documenten die een uitwerking of een vervolg zijn van de woonvisie en of, en zo ja, hoe de raad hierin is meegenomen. Uitgangspunt daarbij is het belang voor de raad dat er een helder proces is met navolgbare keuzes zodat de raad haar kaderstellende en controlerende rol goed kan invullen.

Het onderzoek betreft geen gedetailleerde evaluatie van het woonbeleid in de afgelopen jaren. In dit onderzoek is *niet* inhoudelijk gekeken naar wat er is bereikt met de huidige woonvisies en ook *niet* of de informatievoorziening voldoende of goed is. Dit onderzoek levert dan ook *geen* inhoudelijk advies over hoe het beleid in de nieuwe woonvisie er uit zou moeten zien. Dat is immers onderdeel van het proces dat de colleges zelf in werking hebben gezet.

Hoofdvraag van het onderzoek is:²

Hoe kunnen de gemeenteraden worden ondersteund in hun kaderstellende rol bij de (concept) woonprogramma's en in hoeverre kunnen de mogelijkheden voor de raad optimaal worden benut om sturing te geven aan het woonbeleid en de voortgang te kunnen bewaken?

Aanpak

De aanpak van het onderzoek bestond uit documentanalyse van de huidige (oude) woonvisies, startnotities, uitvoeringsprogramma's en huisvestingsverordeningen, daarmee verband houdende uitvoeringsdocumenten en raadsinformatie. Naast de documentanalyse is per gemeente een interview gehouden met de meest betrokken beleidsmedewerkers(s).³ Tot slot is ook een vergelijking gemaakt tussen de eilandgemeenten, zodat de eilanden waar mogelijk van elkaar kunnen leren.

² Deelvragen en een gedetailleerde toelichting staan in de bijlagen.

³ Zie voor een gedetailleerde toelichting van de aanpak en van het gehanteerde normenkader de bijlagen.

1. CHRONOLOGIE HUIDIGE WOONVISIE

Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden (2016)

De Provincie Fryslân heeft mede namens de vier Friese Waddengemeenten opdracht gegeven om een woningmarktanalyse voor de Friese Waddeneilanden uit te voeren. De inhoudelijke aanleiding voor de analyse is onder andere: de lastige instap op koop- en sociale huurmarkt, hoge woningprijzen, beperkte bouwruimte, spanning tussen recreatieve en permanente bewoning, en een groeiende groep zelfstandig wonende zorgvragers. Het doel van de marktanalyse is om de belangrijkste problemen (of veranderopgaven) in beeld te brengen, en daarbij oplossingen (instrumenten) te vinden die specifiek voor de eilanden werken.⁴ In het kader van de analyse is in mei 2016 ook een ‘woonconferentie’ gehouden met vertegenwoordigers van verschillende betrokken partijen.⁵

Moties (maart 2017)

Nog voordat de woonvisie wordt opgesteld, zijn in de gemeenteraad een aantal moties aangenomen die gaan over het woonbeleid.⁶ Een eerste motie roept op om meer huurwoningen te bouwen, en een deel van de verouderde woningvoorraad te verkopen. Aanleiding is de constatering in de motie dat er een tekort is aan woonruimte, in het bijzonder in het huursegment, en “dat er de afgelopen jaren niets meer is gebouwd door het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)”. Een tweede motie roept op om onderzoek te doen naar de mogelijkheden en gevolgen van ontvlechting van gemeente en GWA. Een derde motie roept op het zogenoemde strategisch voorraadbeheer te actualiseren.

Beleidsnotitie bedrijfspwoningen en personeelshuisvesting (september 2017)

Door het college is een beleidsnotitie over personeelshuisvesting opgesteld (juli 2017), waarin nieuw beleid en nieuwe regels zijn aangegeven rond bedrijfspwoningen en personeelshuisvesting (mede in relatie tot recreatief gebruik daarvan). Bij het raadsvoorstel is ook een reactie van Koninklijke Horeca Nederland gevoegd, waarin toentertijd het tekort aan woonruimte “als allergrootste bedreiging voor onze branche en sterker nog als allergrootste bedreiging voor de hele economie van Ameland” wordt gezien.⁷ Deze beleidsnotitie is door de raad vastgesteld.

Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen (september 2017)

De woonvisie van Ameland wordt in september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie is samengesteld door een extern bureau (KAW). In de Woonvisie worden als belangrijke elementen – mede op basis van de speciale positie als Waddeneiland – genoemd: personeelshuisvesting, binding van jongeren en gezinnen, en zorg en wonen voor ouderen. De Woonvisie omvat naast een analyse van de woningmarkt op Ameland, ook ‘elf afspraken voor het wonen’, die variëren van nieuwbouw tot eisen aan personeelshuisvesting, en van duurzaamheid tot zorg en wonen.⁸ De Woonvisie is opgesteld op basis van cijfermatige analyses, interviews met betrokken partijen op Ameland, gemeente-interne ‘discussies’, en afstemming met het GWA.

Strategisch Voorraadbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland 2017 (september 2017)

Mede op basis van onderzoek dat is uitgevoerd door een extern bureau, is in september 2017 ook het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit vormt een “belangrijk beleidskader voor de activiteiten van het GWA”.⁹ Belangrijkste conclusie is dat er meer woningen nodig zijn in zowel de sociale verhuur als de middeldure huur.

⁴ KAW, *Woningmarktanalyse Friese waddeneilanden*, 2016, p. 3.

⁵ KAW, *Woningmarktanalyse Friese waddeneilanden*, 2016, bijlage 2.

⁶ (Aangenomen) moties 27 maart 2017.

⁷ Raadsvoorstel beleidsnotitie bedrijfspwoningen en personeelshuisvesting, 25 september 2017.

⁸ KAW, *Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen*, 23 augustus 2017.

⁹ Fooq, *Strategisch Voorraadbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland 2017*, opdracht van gemeente Ameland, 31 augustus 2017.

Omdat het woningbedrijf onderdeel is van de gemeente, worden er geen prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en woningcorporatie, zoals gebruikelijk in andere gemeenten. Het SVB is te beschouwen als het kader waarin de uitgangspunten en afspraken over woningbouw, huur en andere zaken worden vastgelegd.

Huisvestingsverordening (september 2019; wijzigingen december 2020 en december 2021)

In september 2019 is een huisvestingsverordening vastgesteld. De nieuwe huisvestingsverordening komt er mede n.a.v. een motie van de gemeenteraad.¹⁰ Volgens de nieuwe verordening wordt vergunning verleend indien er sprake is van maatschappelijke en/of economische binding, voor woonruimten in eigendom bij het GWA of particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, en woningen met een koopprijs beneden de 450.000 euro.¹¹ In december 2020 worden enkele wijzigingen vastgesteld die te maken hebben met *langdurige* maatschappelijke binding, en huurwoningen voor hogere inkomens. In december 2021 zijn wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de huurgrens (naar 1.100 euro), de grenswaarde voor koopwoningen (woz-waarde 525.000 euro, in december 2022 verder verhoogd naar 607.174). In de huisvestingsverordening van december 2022 is ook een opkoopregeling opgenomen. De opkoopregeling is vanaf 1 januari 2022 wettelijk mogelijk en maakt dat huurwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht. De opkoopregeling is ingevoerd mede n.a.v. een motie van de raad om onderzoek te doen naar een vorm van opkoopbescherming. De huidige verordening loopt tot november 2023 en wordt nu geëvalueerd.¹²

Startnotitie Woningbouw (maart 2019)

De raad heeft op 25 maart 2019 de Startnotitie Woningbouw vastgesteld.¹³ In de startnotitie wordt het voorstel uitgewerkt voor de bouw van 40 tot 50 huurwoningen. Het gaat daarbij om kleinschalige ontwikkelingen van twee tot maximaal 20 nieuwe woningen op verschillende locaties (verspreid over de dorpen). Met de startnotitie zijn ook uitgangspunten vastgesteld rond duurzaamheid, beeldkwaliteit en de wijze van aanbesteding. In oktober 2019 is een krediet beschikbaar gesteld voor de eerste fase van het Woningbouwprogramma (bouw van 17 woningen). In september 2020 is een tweede kredietvoorstel aangenomen.

Raadsvoorstel Start realisatie De Nieuwe Stelp (November 2022)

Na een periode van voorbereiding en aanpassing van de plannen wordt in november 2022 het voorstel gedaan te starten met De Nieuwe Stelp, en daartoe de benodigde uitvoeringskredieten beschikbaar te stellen. De nieuwe Stelp moet "een leven lang op Ameland" borgen. Het gaat onder meer om een woonzorgvoorziening, inclusief 24-uurszorg.

¹⁰ Motie van 29 oktober 2018, met het verzoek aan het college om op korte termijn met een voorstel tot wijziging van de huidige verordening te komen.

¹¹ Er wordt tegelijkertijd ook afgesproken dat de bedragen jaarlijks zullen worden geïndexeerd.

¹² De verordening vastgesteld in december 2021 gold eerst van 29-12-2021 t/m 04-12-2022 en is in december 2022 opnieuw vastgelegd voor de periode 01-01-2022 t/m 29-11-2023 met de hogere woz-waarde.

¹³ Gemeente Ameland, Startnotitie. Realisatie van woningen ten behoeve van het Gemeentelijk Woning Bedrijf Ameland (GWA), 11 februari 2019.

2. DOELEN, OPZET, EN ROL RAAD

2.1 Doelen en onderbouwing

Hoe zijn de doelen tot stand gekomen en geformuleerd, en zijn ze concreet en navolgbaar?

Formulering doelen

De doelstellingen in de Woonvisie zijn geformuleerd als drie ambities:

- Ambitie 1: een hoogwaardig toeristeneiland (en de gevolgen daarvan voor huisvesting voor personeel).
- Ambitie 2: een vitaal wooneiland (huisvesting voor mensen met economische binding).
- Ambitie 3: je kunt op Ameland blijven wonen (woonvormen voor ouderen met zorgvraag).

De doelen zijn in de Woonvisie vertaald naar elf 'afspraken', die als subdoelen kunnen worden opgevat. Een deel van de afspraken heeft te maken met 'proces' en niet zozeer met te realiseren doelen rond huur- en koopwoningen.¹⁴ Verder steunt de gemeente de ambitie 'Een leven lang op Ameland' van De Friesland zorgverzekeraar, KwadrantGroep en Het Friese Land Thuiszorg. In de afspraken wordt benadrukt dat de "beschikbaarheid aan de onderkant van de woningmarkt [...] prioriteit nummer 1" is.¹⁵ Concreet gaat het om toevoeging door GWA van 25 à 30 levensloopbestendige woningen voor groepen die huurtoeslag kunnen ontvangen, 10 à 15 levensloopbestendige woningen boven die grens, en het streven van een verdeling van 50/50 over enerzijds Hollum/Ballum en anderzijds Nes/Buren.¹⁶ Een andere afspraak is dat GWA niet alleen sociale huur voor de laagste inkomensgroepen aanbiedt, maar ook voor huishoudens met een inkomen tussen 40.000-60.000 euro (middeldure huur). Ook valt een aantal verduurzamingsinitiatieven onder de afspraken.

De doelen zijn daarmee redelijk concreet geformuleerd en ook geplaatst in het kader van samenwerking met andere partijen. Tegelijkertijd betreft een groot deel van de afspraken het proces waarvan de resultaten niet concreet aan zijn gegeven en ook niet met een concreet tijdsplan – de Woonvisie loopt tot en met eind 2021. De bouwplannen zijn wel weer concreet geformuleerd en met een tijdsplan (vóór 2022). Inmiddels zijn 43 sociale-huurwoningen en enkele tientallen andere woningen gerealiseerd.¹⁷

Achtergrond doelen

In het gezamenlijke onderzoek van de Friese Waddeneilanden (2016) is al geconstateerd dat er op de eilanden een stevige druk op de woningmarkt is en dat er sprake is van een speciale situatie, die vraagt om eigen keuzes en oplossingen. In een aantal moties van de gemeenteraad (maart 2017) wordt de druk op de woningmarkt ook genoemd: er wordt gesteld dat er een tekort aan woningen is, terwijl er door het GWA een aantal jaren niets is bijgebouwd. De formulering van de doelen heeft dus deels te maken met de analyse dat er woningtekort is, met name in het sociale-huursegment, en deels met de indruk dat het GWA een actievere rol zou moeten spelen. Ten aanzien van de rol van het GWA vraagt de raad om onderzoek naar eventuele ontvlechting tussen de gemeente zelf en het GWA (GWA meer verzelfstandigen) en om het strategisch voorraadbeheer te actualiseren.¹⁸ Dat onderzoek levert op dat betrokken partijen de positie van GWA willen behouden, maar dat er – vanwege de opgaven – wel verdere professionalisering nodig is.¹⁹

Wat betreft de huisvesting van personeel is er in dezelfde periode als tijdens het opstellen van de Woonvisie ook gewerkt aan een nieuwe beleidsnotitie bedrijfswoningen en personeelshuisvesting. Achtergrond daarvan was de behoefte om het oude beleid (in 2004 opgesteld) te actualiseren en aan te passen aan recente trends.

¹⁴ Procesmatige 'doelen' zijn bijvoorbeeld: Samenwerken, ondernemers benaderen in het kader van structurele en tijdelijke personeelshuisvesting, en overleg met de provincie en met grondeigenaren.

¹⁵ KAW, *Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen*, 23 augustus 2017, 12.

¹⁶ KAW, *Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen*, 23 augustus 2017, 17.

¹⁷ Zie <https://www.ameland.nl/ameland-bouwt>. Er is daaraan voorafgaand ook actief ingezet op grindbeleid door gronden aan te kopen.

¹⁸ (Aangenomen) moties 27 maart 2017.

¹⁹ Zie Memo Onderzoek toekomstscenario's Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, 16 augustus 2017.

Aansluiting kaders/consistentie doelen

De analyse, doelen en afspraken uit de Woonvisie hangen duidelijk samen met de moties die zijn aangenomen. Ook de onderzoeken die naar aanleiding van de moties zijn uitgevoerd geven steeds eenzelfde consistent beeld van de problematiek op de woningmarkt van Ameland, en van de oplossingen die daaruit voortvloeien. Het plan voor Strategisch Voorraad Beheer sluit nauw aan op datgene wat in de Woonvisie staat. De aanpassing van het voorraadbeleid (de bouw van huurwoningen) is expliciet gebaseerd op de Woonvisie en met name op de analyse van demografische trends en ontwikkelingen in de zorg.

In het latere uitvoeringsdocument – de Startnotitie Woningbouw (uit 2019) – wordt ook weer verwezen naar het eerdere gezamenlijke onderzoek van de Friese Waddeneilanden en de Woonvisie. Verder kan worden geconstateerd dat de uiteindelijke plannen voor De Nieuwe Stelp ook al als initiatief zijn genoemd in de Woonvisie.

Integraliteit van de doelen

Integraliteit van de doelen op het gebied van wonen met die op andere beleidsterreinen heeft vooral te maken met economie, wonen en zorg, en duurzaamheid. Wonen wordt in de Woonvisie sterk gekoppeld aan de economische ontwikkeling van Ameland. Structurele en tijdelijke personeelshuisvesting zijn onderwerpen die uitgebreid aan bod komen en ook belangrijk worden gevonden; ze vormen twee van de drie ambities uit de Woonvisie. Het woningbeleid wordt gezien als een belangrijke randvoorwaarde voor de economische ontwikkeling van Ameland. Voor ondernemers en andere werkgevers wordt het kunnen aanbieden van huisvesting aan personeel als een belangrijke bottleneck gezien. Het woningbeleid moet dus bijdragen aan het hogere doel van (economische) welvaart: 'een vitaal eiland'. Wat betreft duurzaamheid is er voor advies aan burgers een energieloket, en wordt bij nieuwe woningen uitgegaan van de zogenoemde BENG-norm. De BENG-norm is een landelijke norm die sinds 2021 geldt voor nieuwbouw.²⁰

Doelgroepen

In de Woonvisie wordt een aantal doelgroepen expliciet benoemd en nader omschreven. Van die doelgroepen is een analyse gemaakt van de stand van zaken en verwachte trends rond wonen. Daarop zijn de ambities en afspraken uit de Woonvisie mede gebaseerd. Het gaat met name om:

- huishoudens die in aanmerking komen voor sociale huur;
- huishoudens in het segment middeldure huur (een inkomen tussen de 40.000- 60.000 euro);
- permanent en tijdelijk personeel;
- ouderen met een zorgvraag.

Zijn tussentijdse wijzigingen van de doelen navolgbaar voor de raad?

In de Woonvisie is vermeld dat uiterlijk eind 2021 de visie wordt geëvalueerd en dat de evaluatie kan leiden tot het ongewijzigd verlengen van de visie, tot aanpassingen op onderdelen of tot het opstellen van een geheel nieuwe Woonvisie. De evaluatie heeft niet plaatsgevonden. Ten aanzien van de Woonvisie zijn de doelen rond nieuwbouw in de afgelopen jaren constant gebleven, en zijn er geen (grote) wijzigingen. Wel is het initiatief De Nieuwe Stelp verder uitgewerkt; de raad is bij die uitwerking, en dus ook bij wat met De Nieuwe Stelp wordt beoogd, nadrukkelijk betrokken. In mei 2023 is de bouw gestart. In het nieuwe woonzorggebouw komen 44 woningen en daarnaast vier zorgstudio's voor eerstelijnsverblijf (ELV) die eind 2024 worden opgeleverd. De huisvestingsverordening is een aantal keren gewijzigd (aangescherpt) wat steeds in de lijn lag met oorspronkelijke doelen die daarmee werden beoogd.

²⁰ BENG staat voor: Bijna Energieneutrale Gebouwen.

Is het speelveld en de relatie met stakeholders in kaart gebracht?

Een belangrijk kenmerk van woonbeleid is dat meerdere partijen (stakeholders) invloed hebben.²¹ De gemeente is voor de realisatie van woonbeleid afhankelijk van een groot aantal andere partijen. Ook moet zij haar woonbeleid afstemmen met hogere overheden, zoals het Rijk en de provincie. Voor alle gemeenten geldt dat woningbouw moet passen binnen de regionale woningbouwafspraken, waar de provincie over gaat. De gemeente is zelf bijna nooit de partij die bouwt, sloopt of koop- of huurprijzen bepaalt. Op Ameland doet zich echter de bijzondere situatie voor dat ze een eigen woonbedrijf heeft voor het segment sociale verhuur.

In de Woonvisie is een beknopt overzicht opgenomen van verschillende partijen en op welk vlak die een hoofdrol hebben.²² Daarmee wordt op een globaal niveau inzichtelijk welke rol de gemeente heeft en op welke onderwerpen de rol van de gemeente beperkt is en afhankelijk van de inzet van andere partijen. Een van de concrete afspraken in de Woonvisie is: “als gemeente zoeken we minstens één keer per jaar onze partners in het wonen actief op, om bij te praten en waar nodig om tot oplossingen te komen”, maar dat is in de praktijk niet op die manier gebeurd.²³

In de Woonvisie zijn de lopende afspraken met de provincie Fryslân weergegeven. Er lag al een oude afspraak met de provincie voor woningbouwruimte van - in de periode 2016-2020 - ca. 90 woningen (15 a 20 per jaar). Alhoewel dat ruimte geeft, wordt in de Woonvisie ook gesteld dat er “voor een goede afstemming met de provincie” gemonitord moet worden in hoeverre er aanleiding is om ook in de periode na 2020 verdere toevoeging te doen.²⁴ De provincie is ook betrokken bij de gezamenlijke voorgaande analyse die voor alle vier Friese Waddeneilanden provincie in 2016 is gemaakt. Voor die tijd werden de Waddeneilanden, en ook Ameland, meer gezien als krimpgebied, met weinig ruimte voor woningbouw. Met het onderzoek is door de provincie erkend dat er een bijzondere situatie is op de eilanden. Voor Ameland betekent dat groei van het aantal huishoudens en dus vanuit de provincie meer ruimte om te mogen bouwen. Alhoewel daarover geen harde kwantitatieve afspraken zijn met de provincie, betekent het in de praktijk dat er ruimte is voor de eigen gemeentelijke plannen. De bijzondere positie van De Waddeneilanden is recent bevestigd in de Regiodeal.²⁵

De gemeente Ameland kent vanwege de bijzondere positie van het GWA geen prestatieafspraken zoals die in andere gemeenten gebruikelijk zijn. Ook een huurdersorganisatie, die in andere gemeenten vaak betrokken is bij prestatieafspraken, is er niet.²⁶ Omdat het GWA wel een vergelijkbare functie heeft als een reguliere woningcorporatie, heeft de gemeente er voor gekozen, eens in de vier jaar een onafhankelijke visitatie te laten uitvoeren.²⁷ Het beleidsdocument Strategisch Voorraadbeheer (SVB) is te beschouwen als het (interne) beleidskader waarop gestuurd wordt.²⁸ De aansturing van het GWA is direct binnen het gemeentelijk apparaat, waarbij een medewerker van de gemeente de functie van coördinator van het GWA heeft. De uitwerking van de Woonvisie en het SVB in uitvoeringsplannen voor woningbouw betreft daardoor ook automatisch gemeentelijke beleidsdocumenten, die ook in de raad aan de orde komen, inclusief de financiële kant ervan.

Concrete afspraken of initiatieven met ontwikkelaars en andere private initiatieven komen in de Woonvisie en latere uitvoeringsprogramma's beperkt aan bod. Rond bijvoorbeeld tijdelijke seizoenshuisvesting van personeel wordt het initiatief nadrukkelijk bij de ondernemers gelegd. Ook de bouw van goedkope koopwoningen laat de gemeente aan de markt. Rond wonen en zorg is in de Woonvisie aangegeven dat de gemeente het initiatief rond

²¹ Stakeholders kunnen worden gedefinieerd als groepen of organisaties die belang hebben bij en/of invloed hebben op (uitvoering van) beleid.

²² KAW, *Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen*, 23 augustus 2017, p. 11.

²³ Bron: gemeente Ameland.

²⁴ KAW, *Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen*, 23 augustus 2017, p. 55.

²⁵ Zie: <https://www.dewaddeneilanden.nl/goed-wonen-leven>.

²⁶ Raeflex, *Maatschappelijke visitatie 2016-2020*.

²⁷ De gemeente is niet verplicht die visitaties te laten uitvoeren. De laatste twee visitaties betroffen de perioden 2012-2015 en 2016-2020, uitgevoerd door een extern bureau (Raeflex).

²⁸ Het SVB is opgeteld door een extern adviesbureau. Fooq, *Strategisch Voorraadbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland 2017*, opdracht van gemeente Ameland, 31 augustus 2017.

De Nieuwe Stelp ondersteunt.

Hoe is het beleid onderbouwd (met data en onderzoek)?

De doelen en uitgangspunten van de Woonvisies zijn onderbouwd met een uitgebreide 'woonanalyse' gebaseerd op kwantitatieve gegevens van bijvoorbeeld CBS, GWA en enkele overige bronnen. De analyse van de woningbehoefte is deels gedaan op cijfers uit het verleden, en deels op basis van (kwalitatieve) inzichten van het onderzoeksbureau (KAW). Daarbij is aangegeven dat 'harde' prognoses slecht werken in de specifieke situatie van een eiland. Het onderzoeksbureau gebruikt een eigen trendanalyse en inschatting om te komen tot de conclusie dat er een blijvend verschil is tussen aantal huishoudens en aantal permanente woningen. In de Woonvisie is een uitgebreid hoofdstuk met cijfers en een (deels kwalitatieve) analyse door het onderzoeksbureau. Op basis van de analyse is een hoofdstuk in de Woonvisie opgenomen genaamd 'Programma-advies' dat in grote lijnen overeenkomt met de doelen en afspraken die eerder in de Woonvisie zijn beschreven. De cijfers zijn (voor de situatie in 2017) actueel; prognoses zijn vooral gebaseerd op de analyse van het onderzoeksbureau.

Het gaat om de volgende overzichten (voornaamste bron tussen haakjes):

- demografie, huishoudens, migratie 2007-2016 (CBS en KAW);
- prognose (kwalitatief: trendanalyse KAW);
- actuele woningvoorraad (GWA, BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen));
- aantal woningzoekenden en zoektijd (GWA, analyse KAW);
- stand koopwoningen (BAG, woz, makelaars websites);
- particuliere huurmarkt (specialistische websites);
- energiescan (relatief gas- en elektraverbruik etc.);
- wonen en zorg (initiatief De Nieuwe Stelp);
- energieverbruik per woning in de vier dorpen (KAW).

2.2 Opzet en uitvoering

Welke instrumenten zijn ingezet en is die inzet passend bij de doelen?

De instrumenten die de gemeente inzet om de doelen uit de Woonvisie te realiseren, vloeien voort uit de hiervoor genoemde afspraken. Over het algemeen is de inzet passend bij de doelen en afspraken. Hiervoor is al opgemerkt dat een deel van de inzet procesafspraken betreft dan als een concrete output realisatie, waarbij weinig concreet en navolgbaar is gemaakt in welke mate die bijdragen aan de realisatie van doelen. Ook ontbreekt het aan een concreet tijdpad. Een deel van de inzet ligt nadrukkelijk bij andere partijen, met name bij de Nieuwe Stelp. De doelrealisatie is daar afhankelijk van de inzet van meerdere partijen, en het redelijk complexe onderwerp vraagt om veel afstemming. Met name bij de nieuwbouw is de inzet van de gemeente concreet en is die binnen het eigen woonbedrijf verder uitgewerkt.

Is helder aangegeven welke instrumenten budgettaire gevolgen hebben, en hoe daarmee in het kader van de P&C-cyclus wordt omgegaan?

Van de afspraken die meer het proces betreffen, zijn eventuele budgettaire gevolgen per definitie lastig aan te geven. Dat is dus ook niet gedaan.

Bij de afspraken over woningbouw komen de budgettaire gevolgen wel regelmatig terug, ook in de raad. Bij het SVB hoort ook een financiële lange termijn doorrekening. Daarin is aangegeven dat het nieuwe beleid op korte termijn tot negatieve resultaten leidt bij het GWA, maar dat er op de langere termijn voldoende financiële draagkracht is.²⁹ Bij vervolgvorstellen die de nieuwbouw betreffen worden de financiële gevolgen meegenomen,

²⁹ Gemeente Ameland, Conclusies uit de doorrekening van het Strategisch voorraad Beleid (SVB) 2017, p. 2.

onder meer doordat de raad om uitvoeringskredieten wordt gevraagd. Dat laatste geldt ook voor De Nieuwe Stelp.³⁰

In welke mate en op welke wijze is er aandacht besteed aan voor de eilanden relevante en specifieke thema's?

Specifieke thema's die op het eiland spelen zijn in de Woonvisie concreet aangegeven ten aanzien van vier doelgroepen (zie ook hiervoor). Het gaat met name om de problematiek van huisvesting van personeel, dat een verdere 'vitale' ontwikkeling van het eiland niet zou mogen belemmeren. Daarnaast is een belangrijk thema het kunnen blijven wonen op het eiland als men ouder wordt en de zorgvraag toeneemt.

Zijn onzekerheden in kaart gebracht?

Rond woonbeleid kan standaard een aantal onzekerheden worden benoemd. Die hebben ten eerste te maken met de lange tijdshorizon van woonbeleid. Het gaat uiteindelijk om effecten van beleid die, zeker als het gaat om bouwen, voor tientallen jaren doorwerken. Bij dat soort termijnen spelen onzekerheden over toekomstige ontwikkelingen een relatief grote rol. Ten tweede vindt woonbeleid plaats in een complexe omgeving met meerdere stakeholders. De uitkomst van het gemeentelijk beleid is daardoor mede afhankelijk van wat andere partijen doen. Beide punten maken dat het in kaart brengen van de onzekerheden een belangrijk onderdeel zou moeten zijn van het beleid.

Onzekerheden rond toekomstige ontwikkelingen zijn niet expliciet als afzonderlijk onderdeel in de Woonvisie meegenomen, maar wel is er de analyse van het onderzoeksbureau KAW die op basis van kwalitatieve inzichten een toekomstbeeld geeft. Daarbij zijn niet scenario's weergegeven maar is wel een kwalitatieve inschatting van mogelijke ontwikkelingen in de toekomst gemaakt.

2.3 Rol gemeenteraad

Is er sprake van een systematische wijze van rapporteren aan de raad over de realisatie van de doelen (monitoring en informatie)?

In de Woonvisie en enkele andere documenten is het belang van monitoring aangegeven, en is ook ten aanzien van een aantal onderwerpen aangegeven dat er (jaarlijks) monitoring en verslaglegging zal plaatsvinden. Zo is aangekondigd dat er jaarlijks overleg zal zijn met alle betrokken partijen op het eiland; er is daarbij geen afspraak gemaakt over hoe dat naar de raad wordt teruggekoppeld. Omdat dat overleg in de praktijk niet op die manier is gebeurd, is het ook niet naar de raad teruggekoppeld. Ook in de afspraken met de provincie Fryslân (die tot 2020 liepen) is monitoring genoemd, maar is onduidelijk hoe dat is geconcretiseerd.³¹

In de Woonvisie is opgenomen dat "naar wens" (van de raad) een voortgangsbrief aan de raad wordt opgesteld "waarin de voortgang van de ambities en de afspraken in de visie worden gevolgd".³² Die wens en eventuele voortgangsbrieven zijn niet op die manier geconcretiseerd. Wel zijn er openbare nieuwsbrieven over de voortgang van het bouwen³³, maar dat is iets anders dan (formele) voortgangsrapportage aan de raad. In de Woonvisie is ook het volgende afgesproken: "Uiterlijk eind 2021 evalueren we de visie als geheel, wat kan leiden tot het ongewijzigd verlengen van de visie, tot aanpassing op onderdelen of tot het opstellen van een geheel nieuwe

³⁰ Raadsvoorstel Realisatie De Stelp 1.4, 1 november 2022.

³¹ "Wanneer er op Ameland woningen aan de onderkant van de markt worden toegevoegd, wordt ook meetbaar in hoeverre dat leidt tot drukverlaging / of er aanleiding is om ook in de periode na 2020 verdere toevoeging te doen." Bron: KAW, Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen, 23 augustus 2017, p. 55.

³² KAW, Woonvisie Ameland. Investeren in vitale dorpen, 23 augustus 2017, p. 7.

³³ Zie: <https://www.ameland.nl/ameland-bouwt>.

visie.” Door personele problemen is de visie echter niet geëvalueerd.³⁴ De facto wordt nu een nieuwe woonvisie opgesteld.

Het GWA en de realisatie van nieuwbouw komen aan de orde via de reguliere P&C-cyclus en de programmabegroting. Het GWA heeft een eigen begrotingspost en ook de bestemmingsreserves. Organisatorisch is er een gemeentelijke manager van het GWA en is de gemeentesecretaris eindverantwoordelijk voor het management.³⁵ Eens in de vier jaar worden er visitierapporten van het GWA opgesteld, uitgevoerd door een extern bureau (Raeflex), die ook in de raad aan de orden komen. Het laatste visitierapport gaat over de periode 2016-2020 en is in oktober 2022 in de raad besproken. De gemeente is niet verplicht die visitaties te laten uitvoeren, maar kiest daar zelf voor.

Hoe is de rol van en sturing door de raad georganiseerd?

Geconstateerd kan worden dat de raad met name in 2017 zelf initiatief heeft genomen om met het woonbeleid bezig te gaan, met name via een aantal moties. Aanleiding waren onder meer de lange wachttijden (van drie jaar) voor sociale huur die werden geconstateerd en ook dat er al jaren geen nieuwbouw door het GWA plaatsvond (en wel verkoop van huurwoningen).³⁶ De raad heeft om ook onderzoeken gevraagd en om actualisaties van belangrijke beleidsdocumenten gevraagd, zoals het SVB en een nieuwe huisvestingsverordening. De raad heeft daarmee actief haar kader stellende rol gepakt. De actieve rol van de raad komt ook aan de orde bij de nieuwe huisvestingsverordening in 2019, mede n.a.v. een motie van de gemeenteraad. De opkoopregeling is ingevoerd mede n.a.v. een motie van de raad om onderzoek te doen naar een vorm van opkoopbescherming.

Ook kan worden geconstateerd dat meerdere beleidsprocessen tegelijkertijd vlot ter hand worden genomen door het college. De gevraagde onderzoeken worden binnen korte tijd uitgezet en terug gerapporteerd aan de raad. Zo is er bijvoorbeeld de vraag rond onderzoek naar ontvlechting van het GWA (maart 2017) binnen een half jaar beantwoord (rapportage van augustus 2017). De snelheid van handelen leidt ertoe dat in de raadsvergadering van 17 september 2017 verschillende samenhangende onderwerpen aan bod komen, waarvan de inhoud bovendien ook vastgesteld wordt. In die zin is 2017 een cruciaal jaar voor het woonbeleid dat de jaren erna tot uitvoering komt. Het gaat om:

- Woonvisie
- Strategisch Voorraadbeheer (SVB), inclusief doorrekening
- Bedrijfswoningen en personeelshuisvesting

De rol van de raad bij deze drie onderwerpen is daarna meer ‘volgend’ te noemen. Het beleid leidt tot uitvoering, die op verschillende momenten in de raad aan de orde komt. Wel kan worden geconstateerd dat de Woonvisie vastgesteld was tot het jaar 2021, en dat daarna – tot de huidige stappen om een nieuwe woonvisie te maken – er in termen van evalueren en eventueel nieuwe te ontwikkelen kaders weinig is gebeurd, terwijl was afgesproken dat de visie uiterlijk eind 2021 als geheel zou worden geëvalueerd. Bij De Nieuwe Stelp kan worden geconstateerd dat de plannen daarvoor regelmatig in de raad aan de orde zijn gekomen, en de raad een actieve rol daarbij heeft gespeeld.

³⁴ Bron: gemeente Ameland.

³⁵ Bron: gemeente Ameland.

³⁶ Bron: gemeente Ameland.

3. TERUGBLIK EN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE RAAD

Terugblik Woonvisie 2017

De bevindingen in de voorgaande hoofdstukken leiden tot een aantal constatering bij het proces en de inhoud van de 'oude' Woonvisie van Ameland uit 2017.

Proces en voorbereiding Woonvisie 2017; raad in positie brengen bij de kaderstelling

- Er is voorafgaand aan de Woonvisie, samen met de provincie Fryslân, een overkoepelende analyse uitgevoerd voor de vier Friese Waddeneilanden. De nadruk daarin lag op de specifieke situatie op de eilander woningmarkt, en daaruit voortvloeiend de behoefte aan woningen. Met dat onderzoek lag er al een basis voor de Woonvisie. De rekenkamercommissie vindt dat met dat (voor)onderzoek de start van het proces goed is opgezet.
- Er is geen evaluatie gedaan van de voorgaande woonvisie (van voor 2017) en ook geen startnotitie opgesteld waarbij de raad haar vragen en thema's kon aangeven. Dat is in een normale beleidscyclus wel gebruikelijk.
- Zowel raad als college zijn in en rond 2017 actief bezig met het vernieuwen van woonbeleid, blijkend uit moties en onderzoek dat (snel) wordt gedaan. Aanleiding is de indruk dat het GWA al een tijd min of meer 'stil staat', dat er woningtekorten zijn en dat er te lange wachtlijsten zijn voor sociale huur. Een en ander leidt nog in 2017 tot een nieuwe Woonvisie, een nieuwe kaderstelling voor het GWA en een beleidsnotitie over personeelshuisvesting. Raad en college zijn dus voortvarend van start gegaan.

Inhoud Woonvisie 2017 met doelen, doelgroepen en instrumenten

- De Woonvisie bevat een probleemanalyse op basis van de specifieke eilandsituatie en geeft daarmee een relevante onderbouwing van de knelpunten en opgaven. De Woonvisie zoals die is opgesteld door het externe bureau (KAW) geeft een heldere uitleg van het waarom van een woonvisie en bevat de elementen die een goede woonvisie zou moeten hebben. De integraliteit van doelen is in de Woonvisie uitgewerkt en wordt met name gekoppeld aan economische ontwikkeling van Ameland. De gebruikte cijfers zijn actueel, en er is een kwalitatieve inschatting van mogelijke ontwikkelingen in de toekomst gemaakt. In de Woonvisie worden doelgroepen expliciet genoemd en nader beschreven.
- De gemeente Ameland kent vanwege het eigen gemeentelijke woonbedrijf een bijzondere positie. Organisatorisch is er een gemeentelijke manager van het GWA en is de gemeentesecretaris eindverantwoordelijk voor het management. In het onderzoek dat in 2017 is uitgevoerd, is gebleken dat de situatie met een eigen gemeentelijke woonbedrijf de voorkeur heeft, al was professionalisering nodig. Die professionalisering heeft vanaf 2019 ook plaatsgevonden. Eens in de vier jaar worden er bovendien externe visitatierapporten van het GWA opgesteld, die ook in de raad aan de orde komen. De uitvoeringsplannen voor woningbouw van het GWA betreffen automatisch gemeentelijke beleidsdocumenten, die ook in de raad aan de orde komen, inclusief de financiële kant ervan. GWA is de afgelopen jaren in staat geweest de beoogde woningbouw te realiseren.
- De inzet van instrumenten is over het algemeen passend bij de doelen en afspraken, maar een flink deel van de afspraken in de Woonvisie betreffen procesafspraken, waarbij weinig concreet en navolgbaar is in welke mate die bijdragen aan de realisatie van doelen. Met name bij de nieuwbouw door GWA is de inzet van de gemeente wel concreet, mede omdat dat direct wordt aangestuurd via het eigen woonbedrijf. De huisvestingsverordening wordt gezien als een belangrijk instrument om zowel huur- als koopwoningen aan te bieden aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan het eiland. Opvallend is dat de verordening geregeld is aangepast. Het is in de raadsstukken niet duidelijk wat de wijzigingen van de huisvestingsverordening op hebben geleverd en dus wat de effectiviteit is. Dat zou wel navolgbaar inzichtelijk gemaakt moeten worden, ook om de wijzigingen in de huisvestingsverordening te onderbouwen.

Verantwoordingsinformatie voor de raad: bewaken van de voortgang van het woonbeleid

- De resultaten van het beleid komen niet altijd even consequent terug in monitoring en in raadsinformatie. De informatie is min of meer ad hoc te noemen. Bij het vaststellen van de Woonvisie zijn ook geen afspraken over informatievoorziening gemaakt, terwijl er wel voorstellen voor voortgangsrapportages zijn gedaan.
- Voor de raad is het belangrijk om inzicht te krijgen in de huurdersparticipatie en hoe de huurders de realisatie van wonen ervaren. Op dit moment is er nog geen huurdersparticipatie georganiseerd.

Vergelijking met andere eilandgemeenten

- In alle vijf Waddengemeenten was er voorafgaand aan de oude woonvisie niet een duidelijk beeld van de specifieke situatie van de eilander woningmarkt. De specifieke situatie was toentertijd ook niet vastgelegd in regionale woningbouwafspraken met de betrokken provincie. Door de vier Friese Waddengemeenten is samen met de provincie Fryslân in 2016 wel een vooronderzoek gedaan waaruit de specifieke eilander situatie bleek. In het geval van Texel was intensief overleg met de provincie Noord-Holland nodig om een 'status aparte' te formuleren. Dit laat zien dat het gezamenlijk optrekken om de specifieke eilandsituatie goed te duiden zeer nuttig is. Bij de Regiodeal is dat ook gedaan.
- De woonvisies van de vijf eilandgemeenten verschillen in mate van concreetheid en toepasbaarheid op de specifieke eilander situatie. De woonvisies variëren van meer algemeen - verkennend - van karakter, tot concreet en met specifieke eilander toepassingen. Het delen van elkaars aanpak en opzet van de woonvisies kan helpen om de concreetheid en toepasbaarheid te versterken, en daarmee het inzicht de doelrealisatie.
- Een opvallend verschil tussen de eilanden is de positie van de woningcorporatie. Op Schiermonnikoog, Terschelling en Vlieland is WoonFriesland actief die ook elders in de provincie (in totaal in 16 gemeenten) actief is. Op Texel is Woontij actief, gericht op Texel en twee andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland. Ameland kent de unieke positie van een eigen gemeentelijk woningbedrijf. De verschillen hebben onder meer gevolgen voor hoe de huurdersparticipatie is geregeld, en voor hoe beleidsuitvoering is vastgelegd (via interne beleidskaders zoals op Ameland of prestatieafspraken zoals op de andere eilanden). Er zijn dus verschillende modellen om het sociale-huurwoningenbeleid te organiseren.
- Een vergelijking van de eilanden laat ook zien dat het beleidsproces rond de huisvestingsverordening varieert. Er zijn op de meeste eilanden veelal wijzigingen nodig geweest die vrij kort op elkaar in de gemeenteraad aan de orde zijn gekomen. Wijzigingen zijn soms door het college en in een enkel geval op verzoek van de gemeenteraad doorgevoerd. Over het algemeen geldt dat het instellen van een huisvestingsverordening goed onderbouwd en gebaseerd op specifieke woningschaarste moet zijn. Niet altijd wordt dat bij de invoering of wijzigingen huisvestingsverordeningen goed onderbouwd en ook wordt niet altijd gemonitord of met de verordening de beoogde resultaten worden gerealiseerd.
- Weliswaar worden meestal in de woonvisies doelgroepen onderscheiden, maar niet altijd worden daarbij ook op die doelgroepen gerichte instrumenten benoemd. En ook wordt niet altijd de mate van doelrealisatie specifiek per doelgroep inzichtelijk gemaakt in latere fasen van beleid.

'Aandachtspunten voor de raad om in positie te komen en te blijven bij de nieuwe (concept)woonvisie'

Hierna staan 15 praktische handvatten of aandachtspunten die de raad kunnen ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept)woonvisie. De aandachtspunten betekenen niet automatisch dat het bij de vorige visie op die punten niet goed is gedaan; hiervoor is aangegeven dat een aantal stappen in het proces bij de oude Woonvisie goed ging, maar ook dat een aantal zaken meer aandacht hadden kunnen krijgen. Onderstaande aandachtspunten zijn te beschouwen als een checklist waarmee de nieuwe woonvisie beoordeeld kan worden.

	Aandachtspunten	Andere partijen (stakeholders)	Relatie andere beleidsterreinen	Sturing/instrumenten
	Rol gemeenteraad kaderstellend			
1	De gemeenteraad moet vroegtijdig en op een navolgbare manier worden betrokken bij de probleemanalyse en het vormgeven van het beleidskader van de woonvisie.	Inzicht voor de raad in opvattingen en inzichten van stakeholders (andere overheden, woningcorporatie, private partijen, enz.)	Duidelijkheid over (verander)opgaven op gerelateerde beleidsterreinen die van invloed (kunnen) zijn op de woonvisie, zoals zorg en energie.	<ul style="list-style-type: none"> Startnotitie/ Koersdocument
2	Maak aan het begin van het proces stappen in de beleidscyclus helder en maak daar afspraken over; maak ook afspraken over reikwijdte en diepgang van de woonvisie (welke doelgroepen, aandacht voor de woonzorgvisie, enz.)	Inventariseer wanneer welke partijen betrokken worden.	Geef aan hoe de woonvisie aansluiting op de reguliere P&C-cyclus. Vergelijk daarbij ook hoe (proces)stappen zijn geregeld bij andere kadernota's.	<ul style="list-style-type: none"> Beleidsdocumenten: uitvoeringsagenda (woningbouwplan), huisvestingsverordening Prestatieafspraken Monitor en voortgangsinformatie
3.	Zoek de gezamenlijkheid van de eilanden op, vanwege de gedeelde unieke woningmarktsituatie, zodat de specifieke problematiek duidelijk is ook voor andere partijen, zoals de provincie.	Andere Waddeneilanden, provincie en andere gemeenten	Vergelijk de specifieke situatie op andere beleidsterreinen.	<ul style="list-style-type: none"> Gezamenlijk (voor)onderzoek/ probleemanalyse Regionale woningbouwafspraken/ Regiodeal
	Doelen en onderbouwing			
4.	Zorg dat stakeholders vroegtijdig bij de start van het proces worden betrokken; koppel resultaten van het beleid ook terug naar stakeholders.	Stakeholders: andere overheden, woningcorporatie, zorginstellingen, projectontwikkelaars en (andere) private partijen, inwoners, enz..	Kijk naar dwarsverbanden met andere initiatieven/plannen, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, arbeidsmarkt, duurzaamheid enz.	<ul style="list-style-type: none"> Startnotitie/ Koersdocument Aandachtspunten bespreken in overleg met stakeholders
5.	Zorg voor een goede probleemanalyse (met knelpunten, kansen en trends), met een evaluatie van de voorgaande woonvisie. Neem ervaringen van andere eilanden mee.	Inventarisatie van belangen en invloed van stakeholders.	Neem de vraag mee hoe het woonbeleid kan bijdragen aan problemen op andere beleidsterreinen (armoede, energie, zorg enz.)	<ul style="list-style-type: none"> Startnotitie/ Koersdocument Overleg/bespreken met stakeholders Gebruik trendanalyses van CBS, (regionale) planbureaus etc.
6.	Doelen moeten concreet, meetbaar en navolgbaar zijn geformuleerd; verwachte effecten van instrumenten en trends moeten zijn aangegeven.	Het moet duidelijk zijn welke invloed andere partijen hebben op realisatie van doelen, en wat de impact van gemeentelijke beleid is.	Relatie met doelen op andere beleidsterreinen moet duidelijk zijn, zoals zorg, energie enz.	<ul style="list-style-type: none"> Doelformulering en heldere relatie met (effectieve) inzet van instrumenten. '1-op1' terug laten komen in monitoring
7.	Als in de woonvisie doelgroepen, zoals ouderen, jongeren en personeel worden benoemd, doe dat dan op basis van een goede beschrijving en probleemanalyse per doelgroep.	Doelgroepen zijn ook stakeholders met wensen en belangen.	Verschillende doelgroepen hebben relatie met andere beleidsterreinen: personeelshuisvesting met toerisme/ economie, ouderen met zorg enz.	<ul style="list-style-type: none"> Doelgroepanalyse

	Aandachtspunten	Andere partijen (stakeholders)	Relatie andere beleidsterreinen	Sturing/instrumenten
	Opzet en uitvoering			
8.	Zorg dat de keuze van instrumenten passend en effectief is in relatie tot de gekozen ambities/doelen en doelgroepen.	Het moet duidelijk zijn welke invloed andere partijen hebben op de inzet en effectiviteit van instrumenten.	Relatie met instrumenten op andere beleidsterreinen moet duidelijk zijn.	<ul style="list-style-type: none"> Doel middel boom Inzicht in (kosten)effectiviteit instrumenten
9.	Als er wordt gekozen voor een huisvestingsverordening, dan moet helder zijn welke problemen met de verordening worden opgelost, met een heldere onderbouwing en inzicht in de realisatie van de doelen.	Woningcorporatie, huiseigenaren (koopwoningen) en huurders (huurwoningen)	Bekijk wat vergunningstelsel betekent voor toerisme/economie.	<ul style="list-style-type: none"> Huisvestingsverordening
10.	Zorg voor een goede onderbouwing van beleid, en gebruik actuele cijfers.	Maak gebruik van informatie van stakeholders en trendanalyses van CBS, planbureaus, etc.	Mogelijk is er op andere beleidsterreinen al relevante informatie beschikbaar.	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoeksrapporten, achtergronddata (zoals www.waarstaatjegemeente.nl) Trendanalyses CBS, planbureaus etc.
11.	Bij ambities/doelen horen ook middelen en menskracht (fte's); breng goed in beeld wat budgettaire gevolgen (kunnen) zijn.	(keuze van gemeenteraad i.s.m. college)	Grondbeleid en financiële positie gemeente, etc.	<ul style="list-style-type: none"> Grondbeleid Financieel beleid
12.	Breng onzekerheden goed in kaart juist ook op (middel)lange termijn omdat woonbeleid op langere termijn speelt.	Welke onzekerheden voor de realisatie van doelen kunnen voortkomen uit de rol van stakeholders?	Onzekerheden kunnen ook voortkomen uit beleid op andere terreinen.	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik bestaande lange termijn scenario's van CBS, (regionale) planbureaus etc. om onzekerheden inzichtelijk te maken.
13.	Wees helder over de rol van de gemeente met name ook t.o.v. andere partijen.	Andere overheden, woningcorporatie, woningeigenaren/ projectontwikkelaars, ondernemers (huisvesting personeel)	-	<ul style="list-style-type: none"> Regionale afspraken, zoals Regiodeal Prestatieafspraken Eventuele afspraken met private partijen
	Rol gemeenteraad controlerend			<ul style="list-style-type: none">
14.	Maak vooraf duidelijke afspraken over vorm, inhoud en frequentie van de monitoring en informatievoorziening rond het woonbeleid en kom deze gezamenlijk ook na.	Inventariseer partijen die informatie kunnen aandragen (denk bijvoorbeeld aan de woningcorporatie, CBS, Planbureaus etc).	Monitoring kan ook gerelateerd worden aan andere beleidsterreinen.	<ul style="list-style-type: none"> Monitor/voortgangsrapportages, inclusief heldere fasering in tijd (controlerende taak).
15.	Markeer en onderbouw bijstellingen van doelen en van eventuele afwijkingen van de doelrealisatie; maak een update van de woonvisie als veranderingen in doelen of trends dat nodig maken.	Doelen en doelrealisatie zijn mede afhankelijk van wat er bij stakeholders gebeurt.	-	<ul style="list-style-type: none"> Raadsinformatie: markeer en motiveer voor de raad bijstellingen van het beleid. Update woonvisie

Bijlage I – Opzet en verantwoording onderzoek

Aanleiding onderzoek

Nieuwe woonvisies

Alle vijf eilandgemeenten zijn bezig met het vernieuwen van hun woonvisie. Aanleiding voor de nieuwe woonvisies is onder meer de recente aanpassing van de Woningwet (artikel 42), die gemeenten verplicht een woonvisie te hebben (vanaf 1 januari 2024) die maximaal vijf jaar geldig is – eerder was die verplichting er niet. De woonvisie is mede de basis voor de prestatieafspraken met woningbouwverenigingen die belangrijk zijn voor het huursegment van de woningvoorraad in een gemeente. Daarbij komt ook de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin zaken worden geregeld rond aantallen woningen en locaties (zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting/nieuws/2023/02/16/wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-in-consultatie>). Onderdeel is verder dat er (verplicht) aandacht is voor huisvesting van aandachtsgroepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen (de zogenoemde woonzorgvisie). De woonzorgvisie moet onderdeel zijn van de nieuwe woonvisie.

Parallel aan het ontwikkelen van een nieuwe woonvisie zijn gemeenten bezig met het aanpassen van de huisvestingsverordening. Dat is extra relevant vanwege de aanpassing in de Huisvestingswet die de gemeente meer mogelijkheden biedt om toeristische verhuur van woonruimte te voorkómen of te beperken en om opkoopbescherming in te voeren. Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de bevoegdheid om door middel van de Huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. Dit kan via (aanpassing van) de gemeentelijke huisvestingsverordening worden geregeld.

Het vernieuwen van de woonvisies vindt ten slotte mede plaats in het kader van aan de eilandgemeenten toegekende middelen voor (versnelde) woningbouw en de Regio Deal waarin (passend) wonen een belangrijke plaats inneemt. De Regio Deal middelen (15,5 miljoen euro van het Rijk; 9 miljoen van de provincies en 9 miljoen van de gemeenten zelf) worden ingezet voor het gezamenlijke Programma Waddeneilanden van de vijf Waddengemeenten. In het programma is 'Goed Wonen & Leven' een onderdeel en daarvan is weer een onderdeel 'Meer passende woningen realiseren' (zie <https://www.dewaddeneilanden.nl/meer-passende-woningen>). Daarnaast krijgen de Waddeneilanden 5 miljoen euro voor het versneld bouwen van minstens 200 woningen (de verwachting is dat de eerste 75 huizen voor 2025 klaar moeten zijn); tweederde van die huizen moet 'betaalbaar' zijn. De Waddeneilanden beogen om zelf tot 2030 zo'n 50 miljoen euro te investeren.

Recent zijn de Regionale Woondeals getekend. (Zie: https://cuatro.sim-cdn.nl/fryslan/uploads/5140_woondeal_wadden_web.pdf?cb=VU1n_17, en <https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen+Wonen/Regionale+woonafspraken/Woonakkoorden/Woonakkoord+Kop+van+Noord+Holland+2022+2026.pdf>).

Complex proces

Het komen tot een (nieuw) woonbeleid is een complex proces. Deels vanwege de breedte van de inhoudelijke thema's die op het gebied van woonbeleid spelen. Deels door de specifieke woningmarkt-omstandigheden van de eilanden. Ook speelt mee dat de gemeente niet als enige beleid voert, maar afhankelijk is van andere publieke en private partijen.

Het vernieuwen van de woonvisie neemt dan ook enige tijd in beslag waarbij vaak een extern bureau wordt ingeschakeld. Dat bureau onderzoekt de voor de gemeente relevante trends op woongebied en formuleert een concept plan.

Doel en afbakening onderzoek

Tegen deze achtergrond heeft de rekenkamercommissie een *quick scan* onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek betreft geen standaard (evaluatie-)onderzoek zijn waarin het gevoerde beleid wordt doorgelicht en er aanbevelingen voor beleid(suitvoering) worden gedaan. Het onderzoek is er op gericht om praktische handvatten of aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept)woonvisies. Het onderzoek is met name gericht op het ondersteunen van de gemeenteraden in zijn *kaderstellende rol*.

De rekenkamercommissie wil de raad informeren over opvallende inzichten bij het woonbeleid van de afgelopen jaren, zodat de raad die inzichten kan meenemen bij de nieuwe woonvisies. Daarmee beoogt het onderzoek bij te dragen aan een goed proces om te komen tot nieuw lokaal woonbeleid waar de rollen van het college, de raad en externe stakeholders helder zijn.

Het doel van het onderzoek is het ondersteunen van de gemeenteraden in hun kaderstellende rol over de (concept-)woonvisies en inzicht geven in de vraag in hoeverre de mogelijkheden worden benut om sturing te geven aan de doelen die met het woonbeleid beoogd worden.

Het quick scan onderzoek is gericht op praktische lessen en concrete aandachtspunten over:

- De formulering van doelen/beleidskaders
- De keuze van instrumenten
- De relatie met stakeholders
- De onderbouwing van beleid(skeuzes)
- Specifieke thema's voor de eilanden (zoals bewoning van recreatiewoningen, recreatief gebruik van woningen, personeelshuisvesting e.d.)
- Rol en sturing raad (monitoring en informatie)

Afbakening quick scan onderzoek woonbeleid

Het onderzoek is een quick scan onderzoek waarbij *alleen* wordt gekeken naar de *huidige* woonvisies, uitvoeringsprogramma's, huisvestingsverordeningen en andere daarmee verband houdende uitvoeringsdocumenten. In die documenten wordt gekeken naar de wijze waarop is omgegaan met de onderwerpen die hiervoor zijn genoemd. Op die onderwerpen zal worden gekeken hoe die in het verleden bij de huidige woonvisies, uitvoeringsprogramma's en verordeningen zijn meegenomen en/of vorm gegeven. Het onderzoek beoordeelt de huidige ('oude') woonvisies en uitvoeringsprogramma's op de formulering en omgang met doelen, thema's, integraliteit en mate van sturing.

Het onderzoek betreft *niet* een evaluatie van het huidige beleid, en levert ook *niet* een inhoudelijk advies op over de nieuwe woonvisie. De rekenkamer-commissie geeft geen inhoudelijk oordeel over hoe het beleid in de nieuwe woonvisie er uit zou moeten zien. Dat is immers onderdeel van het proces dat de colleges zelf in werking hebben gezet.

Onderzoeksvragen

Hoofdvraag van het onderzoek is:

Hoe kunnen de gemeenteraden worden ondersteund in hun kaderstellende rol over de (concept) woonvisies en in hoeverre kunnen de mogelijkheden optimaal worden benut om sturing te geven aan het woonbeleid?

Deelvragen

1. Hoe zijn de doelen tot stand gekomen en geformuleerd, en zijn ze concreet, en navolgbaar?
2. Zijn tussentijdse wijzigingen van de doelen navolgbaar voor de raad?
3. Welke instrumenten zijn ingezet en is die inzet passend bij de doelen?

4. Zijn de financiële gevolgen in beeld gebracht?
5. Is het speelveld en de relatie met stakeholders in kaart gebracht?
6. Hoe is het beleid onderbouwd (met data en onderzoek)?
7. In welke mate en op welke wijze is er aandacht besteed aan voor de eilanden relevante en specifieke thema's?
8. Zijn de beleidsrisico's in kaart gebracht?
9. Is er sprake van een systematische wijze van rapporteren aan de raad over de realisatie van de doelen?
10. Hoe is de rol van en sturing door de raad (monitoring en informatie) georganiseerd?
11. Welke aandachtspunten kunnen worden meegegeven aan de raden bij het proces van kaderstelling richting de nieuwe woonvisies?

De huidige woonvisies, uitvoeringsprogramma's en huisvestingsverordeningen worden getoetst op een aantal criteria (normen) die de rekenkamercommissie normaliter hanteert, gebaseerd op doelmatigheid, doeltreffendheid en de kaderstellende rol van de raad (zie het kader). Bij de toetsing is ook gebruik gemaakt van lessen die voortkomen uit het zogenoemde metadossier woonbeleid van de NVRR (Nederlandse Vereniging van Rekenkamers & Rekenkamercommissies).

Bij de doelen en onderwerpen is onder meer gekeken naar of de doelen SMART geformuleerd zijn en of ze logisch samenhangen met de gemeentelijke visie en bredere doelen op provinciaal en nationaal niveau. Ook is gekeken of doelen, instrumenten, monitoring en informatievoorziening passen bij een volledige beleidscyclus. Bij stakeholders is gekeken of de betrokkenheid gebaseerd is op een volledige stakeholderinventarisatie en stakeholderanalyse (van invloed en belangen).

Bij de onderbouwing is gekeken naar of die gebaseerd is op uitkomsten van (wetenschappelijk) onderzoek en of gebruik wordt gemaakt van actuele en betrouwbare gegevens.

Verantwoording onderzoek

Omdat het onderzoek een quick scan betreft, beperkte het onderzoek zich voornamelijk tot analyse op hoofdlijnen van bestaande documenten. De aanpak van het onderzoek bestond uit een analyse van de huidige woonvisies, uitvoeringsprogramma's en huisvestingsverordeningen op basis van documentanalyse. Naast de documentanalyse is per gemeente een interview worden gehouden met meest betrokken beleidsmedewerker(s). Tot slot is ook een vergelijking gemaakt tussen de eilandengemeenten van belangrijke inzichten, zodat de eilanden waar mogelijk van elkaar kunnen leren.

Bijlage II – Normenkader onderzoek

Deelvragen onderzoek (PvA)	Indicator	Norm
DOELEN EN ONDERBOUWING		
<ul style="list-style-type: none"> Hoe zijn de doelen tot stand gekomen en geformuleerd, en zijn ze concreet, en navolgbaar? 	<ul style="list-style-type: none"> Formulering doelen Achtergrond doelen (probleemanalyse) Aansluiting kaders/consistentie doelen Integraliteit van de doelen Doelgroepen: starters, ouderen, mensen met beperkingen/chronisch zieken (woonzorgvisie) 	<ul style="list-style-type: none"> Concreet, SMART, vertaalbaar naar volgbare indicatoren Doelen gebaseerd op probleem en relatie met begrotingsdoelen (doelenboom) Er is een duidelijke aansluiting van de doelen in de woonvisie, het uitvoeringsprogramma en de huisvestingsverordening Integraliteit van de doelen: wordt woonbeleid in samenhang gezien met bijv. economie, milieu en (ouderen)zorg. Doelgroepen volledig meegenomen
<ul style="list-style-type: none"> Zijn tussentijdse wijzigingen van de doelen navolgbaar voor de raad? 	<ul style="list-style-type: none"> (Eventuele) wijzigingen na initiële woonvisie: in lijn met/afwijking van oorspronkelijke doelen Formulering 	<ul style="list-style-type: none"> (Idem) (Idem)
<ul style="list-style-type: none"> Is het speelveld en de relatie met stakeholders in kaart gebracht? 	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholderinventarisatie Stakeholderanalyse 	<ul style="list-style-type: none"> Speelveld helder in beeld Beleid afgewogen tegen invloed/belangen van derden (realistisch)
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is het beleid onderbouwd (met data en onderzoek)? 	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik van data Onderbouwing met woon(behoefte)onderzoek 	<ul style="list-style-type: none"> Actueel en relevant Voldoende kwaliteit/reikwijdte onderzoek
OPZET EN UITVOERING		
<ul style="list-style-type: none"> Welke instrumenten zijn ingezet en is die inzet passend bij de doelen? 	<ul style="list-style-type: none"> Aard en type instrumenten Reikwijdte instrumenten (effectiviteit) Doel-middel relatie 	<ul style="list-style-type: none"> Gebaseerd op gemeentelijk instrumentarium Er is sprake van een logische relatie tussen de doelen en de gekozen instrumenten (instrument – verwacht beleidsdoel) Heldere doel-middelrelatie (zicht op effectiviteit)
<ul style="list-style-type: none"> Is helder aangegeven welke instrumenten budgettaire gevolgen hebben, en hoe daarmee in het kader van de P&C-cyclus wordt omgegaan? 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeentelijke inzet financieel, zoals bijvoorbeeld starterslening, fondsvorming, duurzaamheidslening, grondbeleid, etc. Korte en lage termijn gevolgen 	<ul style="list-style-type: none"> Inzicht in welke instrumenten budgettaire gevolgen hebben voor de gemeente en heldere plaats in P&C-cyclus. Idem
<ul style="list-style-type: none"> In welke mate en op welke wijze is er aandacht besteed aan voor de eilanden relevante en specifieke thema's? 	<ul style="list-style-type: none"> Marktdruk/begrenzing woningprijzen Personeelshuisvesting Toeristisch gebruik woningen Permanente bewoning recreatiewoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Regeling/verordening aanwezig Beleid aanwezig/geformuleerd Beleid aanwezig/geformuleerd Beleid aanwezig/geformuleerd
<ul style="list-style-type: none"> Zijn onzekerheden in kaart gebracht? 	<ul style="list-style-type: none"> Marktontwikkelingen: toekomstige verhouding vraag-aanbod (mismatch) Gevolgen voor betaalbaarheid/groepen met laag inkomen Enz. 	<ul style="list-style-type: none"> Inzicht in toekomstige marktontwikkelingen en aansluiting vraag en aanbod Inzicht in gevolgen voor betaalbaarheid voor doelgroepen Enz.
ROL GEMEENTERAAD		
<ul style="list-style-type: none"> Is er sprake van een systematische wijze van rapporteren aan de raad over de realisatie van de doelen (monitoring en informatie)? 	<ul style="list-style-type: none"> Rapportage/terugkoppeling van college aan raad 	<ul style="list-style-type: none"> Systematische/volledige informatievoorziening (gerelateerd aan doelen en met eventueel redenen van de afwijking van doelen)
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is de rol van en sturing door de raad georganiseerd? 	<ul style="list-style-type: none"> Instrumenten raad 	<ul style="list-style-type: none"> Sturingsmogelijkheden optimaal benut

Bijlage III – Documenten raad

Raadsstuk (vet=kerndocument)	Vastgesteld ...	Datum
Motie tekort aan woonruimte – bouw huurwoningen	Aangenomen (unaniem)	27 maart 2017
Motie Gemeentelijke Woning Bedrijf Ameland (ontvlechting)	Aangenomen	27 maart 2017
Motie strategisch voorraadbeheer	Aangenomen	27 maart 2017
Onderzoek toekomstscenario's GWA	Memo	16 augustus 2017
Woonvisie Ameland	Vastgesteld door gemeenteraad	25 september 2017
Raadsvoorstel bedrijfswoningen en personeelshuisvesting	Vastgesteld door gemeenteraad	25 september 2017
Strategisch Voorraad Beleid (SVB) GWA	Vastgesteld door gemeenteraad	25 september 2017
Conclusies uit de doorrekening van het Strategisch voorraad Beleid (SVB) 2017	Vastgesteld door gemeenteraad	25 september 2017
Beleidsnotitie bedrijfswoningen en personeelshuisvesting	Vastgesteld door gemeenteraad	25 september 2017
Huisvestingsverordening 2019	Vastgesteld door gemeenteraad	16 september 2019
Wijziging Huisvestingsverordening 2019	Vastgesteld door gemeenteraad	oktober 2019
Wijziging van de Huisvestingsverordening 2019	Vastgesteld door gemeenteraad	14 december 2020
Wijzigingen van de Huisvestingsverordening 2019	Vastgesteld door de gemeenteraad	20 december 2021
Startnotitie Woningbouw	Instemming	25 maart 2019
Krediet 1e fase woningen GWA	Raadsvoorstel	28 oktober 2019
Krediet 2e fase woningen GWA	Raadsvoorstel	14 september 2020
Raadsvoorstel Realisatie De Stelp 1.4	Raadsbesluit	1 november 2022

Bijlage IV – Bestuurlijke reactie



Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum	Verzonden
Quick scan onderzoek woonbeleid	-	STAF/AES	(0519) 555 555	15 september 2023	

Geachte heer Boneschansker,

In de afgelopen maanden heeft uw Rekenkamercommissie een quick scan onderzoek gedaan naar het proces van de Woonvisie 2017. Op 17 augustus jongstleden heeft u het concept rapport Aandachtspunten woonvisie Ameland uitgebracht dat bevindingen en conclusies bevat ten aanzien van het proces van de Woonvisie 2017. Wij bieden u hierbij onze bestuurlijke reactie aan op de resultaten van het onderzoek. Dit doen we aan de hand van de constatering en aandachtspunten zoals weergegeven in het concept rapport.

Het beeld dat in dit Rekenkameronderzoek naar voren komt, herkennen wij. De start van het proces is goed opgezet. Door middel van een overkoepelende analyse voor de vier Friese Waddeneilanden waarbij de nadruk lag op de eilander woningmarkt kwam de basis van de Woonvisie 2017 tot stand. De Woonvisie 2017 bevat een probleemanalyse waarbij de knelpunten en opgaven van de specifieke eilandsituatie worden uitgelicht.

Wij beamen dat het hebben van een eigen gemeentelijk woonbedrijf ons een bijzondere positie geeft. De nauwe samenwerking heeft o.a. ertoe geleid dat de beoogde sociale woningbouw in een relatief korte periode is gerealiseerd.

Dit Rekenkameronderzoek constateert dat de inzet van instrumenten over het algemeen past bij de doelen en afspraken, en dat een flink deel van de afspraken in de woonvisie procesafspraken betreft waarbij weinig concreet en navolgbaar is in welke mate die bijdragen aan de realisatie van doelen. In de praktijk zijn nagenoeg alle afspraken gerealiseerd, waarbij enkele nog in uitvoering zijn. Zo zijn de afgelopen jaren diverse activiteiten ingezet en afgerond zoals de realisatie van woningen in de sociale huur- en koopmarkt, de verkoop van vrije kavels, de ondersteuning op het terrein van personeelshuisvesting en de start van de bouw van de Stelp. Dit zijn resultaten van het beleid die niet allemaal terugkomen in de door u geanalyseerde monitorings- en raadsinformatie van het beleid. Daarin ontbreken bijvoorbeeld besluiten van de raad over grondaankopen en grondexploitaties en besluiten over bestemmingsplannen en verklaringen van geen bedenkingen over ruimtelijke plannen voor particuliere woningbouw. Dat is logisch gezien uw scope van onderzoek, maar juist van beslissend belang geweest voor het realiseren van de ambities uit de Woonvisie. En dat heeft de nodige ambtelijke en bestuurlijke aandacht gevraagd, ook van de raad.

Jelmeraweg 1
9162 EA
Ballum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland

info@ameland.nl
www.ameland.nl

We beseffen dat het belangrijk is om concreet vorm te geven aan huurdersparticipatie en aandacht te hebben voor hoe de huurders de realisatie van wonen ervaren. We gaan graag met de huurders in gesprek om ze informeel te betrekken bij prestatieafspraken. Dit moet nog vorm krijgen.

Tenslotte hebben wij diverse aandachtspunten reeds kunnen afvinken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie. Met name door het vaststellen van een startnotitie zijn er afspraken gemaakt over de doelstelling, de uitgangpunten en de planning van de woonvisie. Naar verwachting kan de raad nog dit jaar over de nieuwe Woonvisie besluiten.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders



Leo Pieter Stoel
burgemeester



Iwan Valk
secretaris-directeur