

# **Uitvoering woningbouwprogramma's gemeente Schagen**

## **Aanleiding**

De gemeente Schagen heeft op 1 juni 2007 voor de uitvoering van het woningbouwprogramma door de woningbouwcorporatie een zogenaamde prestatieovereenkomst afgesloten met de Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie.

De rekenkamercommissie (RKC) heeft besloten een kort onderzoek te doen naar de uitvoering van het woningbouwprogramma. Het onderzoeksonderwerp voldoet aan de criteria van de Verordening op de rekenkamercommissie Schagen - Zijpe 2010.

De RKC heeft de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- a. Hoe is het woningbouwprogramma sinds de Volkshuisvestingsnotitie 2005-2010 verlopen?
- b. Hoe zijn de prestatieafspraken met de Wooncompagnie verlopen?
- c. Hoe is de raad daarover geïnformeerd?

## **Uitvoering kort onderzoek**

Voor de antwoorden op de vragen onderzoekt de RKC de materie niet zelf, maar de RKC heeft onderzocht of antwoorden gevonden kunnen worden in de beleidsdocumenten, zoals de begroting, de jaarstukken, beleidsnota's en de prestatieafspraken.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste zaken.

### ***Proces***

De provincie stelde de provinciale structuurvisie vast

Daarna komt er de regionale woonvisie: Kop van Noord-Holland 2005-2010, d.d. 15 mei 2006.

Vervolgens komen er regionale actieprogramma's: nut/noodzaak, behoefte aan kwaliteit, binnenstedelijke realisering of in uitbreidingsgebieden.

### ***Ontwikkelingen***

Voor 2005 bepaalde de provincie per gemeente wat er qua aantallen mocht worden gebouwd. De gemeente Schagen is voornamelijk afhankelijk van ontwikkelaars en bouwt niet zelf (geen actieve grondpolitiek). De woningbouwcorporatie Wooncompagnie heeft zelf beperkte grondposities. Bouwfonds en VolkerWessels hebben wel grondposities. Er zijn goede relaties tussen de woningbouwcorporatie en het Bouwfonds.

De gemeente wordt geïnformeerd over de ontwikkeling van woningmarkt door de Wooncompagnie, bijvoorbeeld via de Nota Informatie Woonruimteverdeling 2009.

## **Volkshuisvestingsnotitie 2005-2010**

De Volkshuisvestingsnotitie 2005-2010 gemeente Schagen is 28 februari 2006 door de raad vastgesteld. De hoofddoelstelling luidt: " Het in de voorwaardenscheppende sfeer treffen van zodanige maatregelen dat primair voor de inwoners uit Schagen en de regio in voldoende mate passende woonruimte aanwezig is dan wel wordt ontwikkeld ". Andere beleidsuitgangspunten zijn onder andere:

- In overleg met de Wooncompagnie de gewenste omvang van de kernvoorraad bepalen;
- Realisatie van 125 woningen per jaar;
- Tenminste gemiddeld 30% van de nieuwbouw in de bestaande bebouwde kom wordt gerealiseerd in de goedkope sector;
- Tenminste gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de uitleggebieden wordt gerealiseerd in de goedkope sector.

De doelstelling van 125 woningen wordt (lang) niet gehaald. In de Jaarstukken 2009 staat dat in 2009 slechts zeven nieuwe woningen in aanbouw zijn genomen.

In de jaarlijkse begroting, de periodieke bestuursrapportages en in de jaarstukken staat zeer beperkte informatie over de doelstelling voor het verslagjaar en wat er is bereikt. Een meerjaren verantwoording – dus terugkijkend over de hele volkshuisvestingperiode - kan niet uit de Jaarstukken 2009 worden afgeleid.

De bouw via de private partijen Bouwfonds en VolkerWessels ligt stil. De gemeente is met name bij deze partijen voorwaardenscheppend en heeft geen relevante (grond) positie om in deze sector een deel van haar doelstelling te realiseren.

Voor uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid is de gemeente, op dit moment vanwege de recessie, voor een zeer groot deel afhankelijk van de Wooncompagnie. De prestatieafspraken zijn daarbij het middel. Hieronder wordt daarop ingegaan.

## **Prestatieovereenkomst**

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het vigerende beleid van de gemeente en de Wooncompagnie.

Het gemeentelijk beleid is o.a. vastgelegd in de op 28 februari 2006 vastgestelde "Volkshuisvestingsnotitie 2005-2010". Het beleid van Wooncompagnie wordt jaarlijks via de (wettelijk verplichte) activiteitenplannen, het jaarverslag, de strategische visie en het ondernemingsplan van deze instantie bekend gemaakt.

Voor de uitvoering van het woningbouwprogramma door de woningbouwcorporatie is er (op 1 juni 2007) een prestatieovereenkomst 2007 t/m 2010 afgesloten tussen de gemeente en de Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie.

Dat document heeft meer het karakter van een intentie- dan van een prestatieovereenkomst.

Basis voor de overeenkomst zijn de volgende documenten:

- a. de Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015;
- b. de ISV notitie 2005-2010;
- c. de Volkshuisvestingsnotitie gemeente Schagen, 2005-2010;
- d. de Strategische Visie en het Ondernemingsplan Wooncompagnie;
- e. de Woonruimteverdeling: richtlijnen en procedures voor de verdeling en het Reglement Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling;
- f. de Adviescommissie Beoordeling Sociale en Medische urgenties;
- g. de voorwaarden van het college over medewerking bij woningontruiming;
- h. Bouwen aan de wortels van Noord-Holland (Bouwcompagnie).

De overeenkomst bevat onder andere afspraken over:

I. Spelregels

In de spelregels staat op welke manier de samenwerking moet verlopen met het oog op een efficiëntere en effectievere manier van opereren en het vergroten van de transparantie.

II. De prestatieafspraken

Deze afspraken gaan over onderwerpen waarvoor partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen. Dat zijn:

1. Doelgroepen;
2. Wonen en zorg;
3. Leefbaarheid en veiligheid;
4. Samenstelling woningvoorraad: betaalbaarheid en kernvoorraad
5. Rollende voorraad;
6. Huurbeleid;
7. Woonruimteverdeling;
8. Maatschappelijk opvang, schuldverlening en ontruiming.

De focus op deze afspraken is gericht op die zaken die relevant zijn voor dit onderzoek. Hieronder staan de belangrijkste zaken met daarbij opmerkingen van de RKC:

### Spelregels

- Jaarlijks worden voortschrijdende afspraken gemaakt over de projecten, het beleid en het werkprogramma. Dit werkprogramma wordt in de vorm van een jaarcontract aan het eind van het eerste kwartaal van datzelfde jaar ondertekend. Er worden via een overleg twee keer jaar afspraken gemaakt; die worden vastgelegd in een verslag. Die afspraken worden het bestuurlijk overleg genoemd.  
Opmerking RKC:  
Door ons is niet geconstateerd dat er een jaarcontract wordt gemaakt en wordt vastgesteld.
- Jaarlijks wordt de raadscommissie geïnformeerd over de voortgang van de afspraken en van het jaarprogramma.  
Opmerking RKC:  
De verslagen van het bestuurlijk overleg met de Wooncompagnie worden ter inzage gelegd voor de raadscommissie. De commissie kan desgewenst reageren, dan wel geeft de wethouder een toelichting.
- Jaarlijks evalueren de gemeente en Wooncompagnie het werkprogramma / jaarcontract.  
Opmerking RKC:  
Dit gebeurt vindt niet expliciet; raadsprogramma 8 over volkshuisvesting in de jaarstukken kan als evaluatie worden beschouwd. Deze informatie is echter beperkt en blijkt alleen terug over het verslagjaar.

### Prestatieafspraken

- Ontwikkeling samenstelling woningvoorraad: betaalbaarheid en kernvoorraad.  
Opmerking RKC:  
Over deze prestatieafpraak vinden wij in de verslagen van het bestuurlijk overleggen geen concrete duidelijk (garantie)afspraken en een evaluatie. Bijvoorbeeld: Het aanhouden van een kernvoorraad is geen doel op zich maar is c.q. moet zijn gerelateerd aan de omvang van de vraag uit de primaire doelgroep. Een uitwerking van de vraag van de doelgroep is er niet, terwijl in paragraaf bij 5.1 (Rollende voorraad/nieuwbouw) van de prestatieovereenkomst staat dat de gemeente streeft naar een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 125 woningen per jaar. Concrete afspraken over te bouwen woningen zijn er niet !

- Wooncompagnie heeft de vrijheid om woningen te verkopen zolang de gegarandeerde minimumomvang van de kernvoorraad en de gewenste instandhouding van deze voorraad niet in het geding komt. Wooncompagnie informeert de gemeente hierover jaarlijks als onderdeel van de jaarlijkse evaluatie.

Opmerking RKC:

In de verkregen en doorgenomen stukken hebben wij geen informatie gevonden over deze ontwikkeling. Is de kernvoorraad afgenomen? Hoeveel woningen zijn toegevoegd in periode van de prestatieafspraken?

- Woonruimteverdeling. In 2006 bedroeg de feitelijk wachttijd van woningzoekenden 1,9 jaar.

Opmerking RKC:

In de notie Informatie Woonruimteruimte verdeling 2009, van de vestiging Schagen van Wooncompagnie staat een analyse van wachttijdontwikkeling. Dit blijkt uit de ontwikkeling van de woonpassen; dat is een aanduiding van de vraag, over de verdeling van huurwoningen in het werkgebied van Wooncompagnie. In 2008 steeg de vraag naar woonpassen met 18% en in 2009 is dat met 15% (= het aantal woningzoekenden) gestegen. De absolute stijging is van 883 naar 1.017 in 2010.

- Ontwikkeling aantal huurwoningen en wachttijd. Begin 2007 had de Wooncompagnie 2.385 huurwoningen in Schagen. Per 1 januari 2010 waren dat er 2366, dus 19 minder. De theoretische wachttijd<sup>1</sup> voor een woning in Schagen bedraagt 7,9 jaar, met een werkelijke wachttijd<sup>2</sup> van 3,1 jaar (bron: Informatie Woonruimteverdeling 2009 van Wooncompagnie vestiging Schagen).

Opmerking RKC:

De uitkomst van prestatieovereenkomst op het gebied van het woningbouwprogramma is mager! De spanning op de woningmarkt neemt toe!

---

<sup>1</sup> Periode dat men is ingeschreven voor een woning; het gaat dan niet altijd om dringende woningbehoefte, maar ook om b.v. senioren die op enig moment een andere huisvesting willen of om inwoners die in meerdere gemeenten staan ingeschreven.

<sup>2</sup> De periode tussen het moment van inschrijving en het accepteren van een woning.

---

## Conclusies

Op basis van bovenstaande worden de vragen beantwoord.

- a. Hoe is het woningbouwprogramma sinds de Volkshuisvestings notitie 2005-2010 verlopen?

In de jaarstukken staat zeer beperkte informatie over de doelstelling voor het verslagjaar en wat er is bereikt. Een meerjaren verantwoording - terugkijkend - kan niet uit Jaarstukken 2009 worden afgeleid. Er ontbreekt een jaarlijks evaluatie van de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Schagen en Wooncompagnie; ook een evaluatie van de duur van de overeenkomst van 2007 t/m 2010 ontbreekt. Hierdoor is er geen zicht hoe het woningbouwprogramma sinds 2005 is verlopen.

- b. Hoe zijn de prestatieafspraken met de Wooncompagnie verlopen?

In de overeenkomst staat dat per jaar het effect van de prestatieafspraken worden geëvalueerd. Deze evaluatie is er niet; daardoor is niet duidelijk hoe de prestatieafspraken zijn verlopen. Gezien de (negatieve) ontwikkelingen is dit wel gewenst. Tevens kan men leren van deze evaluatie en die leerpunten gebruiken als input voor de volgende overeenkomst.

- c. Hoe is de raad daarover geïnformeerd?

De gemeenteraad wordt via de raadscommissie periodiek geïnformeerd over de halfjaarlijks bestuurlijke gesprekken; de verslagen daarvan liggen ter inzage voor de raadscommissie. Deze terugkoppeling gaat veelal over de activiteiten en de afzonderlijke projecten en niet over de uitvoering en ontwikkeling van prestatieovereenkomst. Een meerjaren verantwoording van het woningprogramma met de evaluatie van de prestatieafspraken van de Wooncompagnie geeft meerwaarde in de informatieverstrekking aan de raad.





## GEMEENTE SCHAGEN

Rekenkamercommissie Schagen-Zijpe  
Secr. De heer G.C. van Weelden  
Van Microplaan 1  
1704 AV HEERHUGOWAARD

Datum  
Ons kenmerk  
Inlichtingen bij  
Onderwerp  
Bijlagen

9 november 2010  
R/BZ 2010-9402

Onderzoek uitvoering woningbouwprogramma

VERZONDEN 10 NOV 2010

Geachte commissie,

Met uw brief van 12 oktober jl., gericht aan de interim-gemeentesecretaris, heeft u ons in het bezit gesteld van het resultaat van de door u ingestelde quick scan over de uitvoering van het woningbouwprogramma in deze gemeente. Van de daarbij door u geboden gelegenheid voor het geven van een bestuurlijke reactie, maken wij graag gebruik. In z'n algemeenheid willen wij opmerken dat de gemeente Schagen weliswaar met woningcorporatie Wooncompagnie een prestatieovereenkomst heeft gesloten, maar dat het woningbouwprogramma niet alleen door en met deze corporatie wordt gerealiseerd.

De met Wooncompagnie gesloten prestatieovereenkomst vormt de grondslag voor de invulling van een belangrijk aantal prestatievelden op het gebied van de volkhuusvesting en bepaalt mede de agenda voor het halfjaarlijks overleg tussen partijen. De prestatieovereenkomst vormt ook een kader voor het programmeren en evalueren van (gezamenlijke) activiteiten: wat hebben we bereikt? Wat ging goed en waar liggen punten voor verbetering? Wat gaan we het komende jaar oppakken en wat is daarvoor nodig aan capaciteit, procedures, afstemming? Speciale aandacht daarbij heeft het woningbouwprogramma.

In het reguliere overleg met Wooncompagnie is eveneens geconstateerd dat niet op alle onderdelen uit de overeenkomst op zodanige wijze uitvoering wordt gegeven als de overeenkomst voorschrijft. Mede ook gezien de looptijd van de overeenkomst is met Wooncompagnie reeds eerder afgesproken om deze opnieuw te beoordelen en voor een nieuwe periode vast te stellen. Mogelijk dat daarbij zal worden gekozen voor een andere methodiek, maar wel met zodanige afspraken dat partijen weten wat zij van elkaar mogen verwachten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Schagen,

interim secretaris,

(A.M.J.P. Leemans)

burgemeester,

(G. Westerink)

Gemeentehuis  
Laan 19  
1741 EA Schagen  
tel: 0224-210400  
fax: 0224-210455

Corr. adres:  
Postbus 8  
1740 AA Schagen

[www.schagen.nl](http://www.schagen.nl)

e-mail:  
[postbus8@schagen.nl](mailto:postbus8@schagen.nl)

KvK 37159011

Betalingen via  
B.N.G. op rek.nr.  
28.50.07.467 of  
postrek. 68366  
t.g.v. comptabele  
der Gemeente  
Schagen

Bij beantwoording datum en kenmerk van deze brief vermelden.

Pagina 1 van 1