Uitvoering woningbouwprogramma's gemeente Zijpe

Aanleiding

De gemeente Zijpe heeft op 28 maart 2007 voor de uitvoering van het woningbouwprogramma door de woningbouwcorporatie een zogenaamde prestatieovereenkomst afgesloten met de Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie.

Namens de CDA fractie is de rekenkamercommissie (RKC) gevraagd om de uitvoering van het woningbouwprogramma te onderzoeken. De RKC heeft hieraan gevolg gegeven met als invalshoek de volgende vragen:

a. Hoe is het woningbouwprogramma sinds de Woonvisie 2005 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, beleidsnotities en de prestatieafspraken.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste zaken.

Proces

De provincie stelt de provinciale structuurvisie vast.
Daarna komt er een provinciale woonvisie.
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 Zijpe is afhankelijk van ontwikkelaars en bouwt niet zelf (geen actieve grondpolitiek). De woningbouwcorporatie Wooncompagnie heeft zelf geen grondposities, Bouwfonds heeft dat wel. Er zijn goede relaties tussen deze twee instanties.
De gemeente heeft zicht op de vraag naar woningen op grond van het regionaal woningmarktonderzoek van 2009 en het leefbaarheidsmonitoronderzoek van 2008.

Doelstelling vanaf 2007

Realisering van 90 woningen per jaar, waarvan 50 in 't Zand (de groeikern van Zijpe). Die doelstelling wordt niet gehaald; de gemeente is voorwaardenscheppend en heeft geen relevante positie om doelstelling te realiseren.

Programma

Er is geen besluit waarin de raad op basis van de toekomstvisie van de gemeente het woningbouwprogramma vaststelt. Er is wel een collegebesluit over dat programma op grond van de Lokale Woonvisie 2005+ (raadsbesluit). B&W stellen het woningbouwprogramma vast.
In dat programma staat dat elk plan 30% sociale woningbouw (huur en/of koop), 30% middencategorie en 40% dure segment moet hebben. Daarbij wordt ’t Zand als een geheel beschouwd (met drie locaties) en dat geldt ook voor de brede scholen.
Per locatie wordt op grond van woningmarktonderzoeken in overleg met de projectontwikkelaar en/of corporatie bekeken naar welke woningtypes vraag is. Bij de uitwerking van de plannen worden de woningtypes ontwikkeld.

Het laatste collegebesluit over de actualisering van de woningbouw is van 15 september 2008. Daarna is er ambtelijk (indirect) geadviseerd over dit onderwerp via de actualisering van regionale afspraken.

In de jaarlijkse programmabegroting staat de uitwerking van de woonvisie; voor het begrotingsjaar 2010 gaat het dan om de uitvoering van 74 woningen op woninglocatie Willem ‘t Hartplein in ’t Zand. Voor de overige kernen (40 woningen per jaar) wordt in de Programmabegroting 2010 (blz. 33) een aantal locaties genoemd die verder worden uitgewerkt.

De gemeenteraad wordt via de raadscommissie periodiek geïnformeerd over de uitvoering van het woningbouwprogramma. Dat is op 24 februari 2010 voor het laatst gebeurd. Die informatie vermeldt per project:

- Het laatste ontwerp;
- De planning in het woningbouwprogramma vigerende bouwvergunning;
- De stand van zaken;
- De voortgang vanaf 1 januari 2008 tot en met de informatiedatum
- De planning van de vigerende bouwvergunning.

In de Jaarstukken staat informatie over de doelstelling voor het verslagjaar en wat er is bereikt. Bij de indicatoren staan zowel de streefwaarden als de realiteit. Informatie over of een toelichting op de oorzaken van het verschil tussen beide indicatoren ontbreekt. Een meerjaren verantwoording - terugkijkend - kan niet uit Jaarstukken 2009 worden afgeleid.

Prestatieovereenkomst

Voor de uitvoering van het woningbouwprogramma door de woningbouwcorporatie is er (op 28 maart 2007) een prestatieovereenkomst 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 Woonvisie 2005+;
b. de Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015;
c. de Toekomstvisie 2005-2015;
d. de Strategische Visie en het Ondernemingspan 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 afspraken over:

1. Kernvoorraad;
2. Huurbeleid;
3. Ontwikkeling van de woningvoorraad;
4. Wonen met zorg en welzijn;
5. Woonruimteverdeling;
6. Leefbaarheid;
7. Samenwerking en overleg.

In de overeenkomst staat bij sub 4 o.a. dat de gemeente zich inspant om het minimumniveau aan **voorzieningen** in de woonkernen (met name Petten, Callantsoog en ’t Zand) te behouden. Concreet gaat het om de wens zorgsteunpunten te ontwikkelen.
In de bestuurlijke reactie van het college wordt vermeld dat het hierbij met name gaat om zorgwoningen in combinatie met de ontwikkeling van brede scholen in Burgerbrug en in Sint Maartensbrug. Voor de verschillende partijen bleek het echter financieel niet haalbaar om dit te ontwikkelen. Dit geldt ook voor de kernen Peten, Callantsoog en ’t Zand.

In de overeenkomst staat ook (bij sub 7) dat in 2009 partijen het effect van de prestatieafspraken evalueren. Op dit moment is er nog geen evaluatie gehouden. Zo’n evaluatie zou de werking van het beleid (woonvisie, woningbouwprogramma, enz) van de jaren 2007 t/m 2009 kunnen weergeven en kunnen vermelden wat de belemmeringen en verstoringen zijn geweest. En hoe daarvan geleerd kan worden.

In het laatste bestuurlijk overleg met Wooncompagnie (17 mei 2010) is afgesproken om in het vierde kwartaal van 2010 de prestatieafspraken in ieder geval op onderdelen te herijken. Na het actualiseren van de Lokale Woonvisie worden die afspraken in zijn geheel geactualiseerd. Afhankelijk van de voortgang in de afronding van de regionale afspraken, kunnen beide acties wellicht in een keer worden opgepakt.

Conclusies

Op basis van bovenstaande worden de vragen beantwoord.

a. Hoe is het woningbouwprogramma sinds de Woonvisie 2005 verlopen?

In de jaarstukken staat informatie over de doelstelling voor het verslagjaar en wat er is bereikt. Bij de indicatoren staan zowel de streefwaarden als de realiteit. Informatie over of een toelichting op de oorzaken van het verschil tussen beide indicatoren ontbreekt. Een meerjaren verantwoording - terugkijkend - kan niet uit Jaarstukken 2009 worden afgeleid.

b. Hoe zijn de prestatieafspraken met de Wooncompagnie verlopen?

In de overeenkomst staat dat in 2009 partijen het effect van de prestatieafspraken evalueren. Op dit moment is er nog geen evaluatie gehouden. Zo'n evaluatie zou de werking van het beleid (woonvisie, woningbouwprogramma, enz) van de jaren 2007 t/m 2009 kunnen weergeven en kunnen vermelden wat de belemmeringen en verstoringen zijn geweest. En hoe daarvan geleerd kan worden.

c. Hoe is de raad daarover geïnformeerd?

De gemeenteraad wordt via de raadscommissie periodiek geïnformeerd over de uitvoering van het woningbouwprogramma. Dat is op 24 februari 2010 voor het laatst gebeurd en dit gebeurt op projectniveau. Een meerjaren verantwoording van het woningprogramma met de evaluatie van de prestatieafspraken van de Wooncompagnie geeft meerwaarde in de informatieverstrekking aan de raad.