

Met goede (be)sturing naar gewenst resultaat

Rekenkameronderzoek naar Actieplan Woningbouw 2.0

Zoë Wolff en Maartje Lucassen
11 maart 2025

Vanavond op de agenda

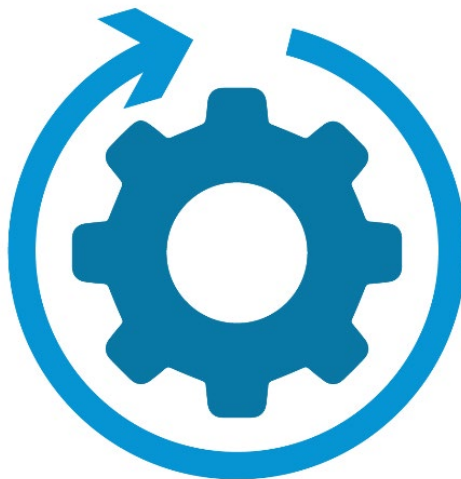
- Rekenkameronderzoek: opdracht en methode
- 5 belangrijkste conclusies
- Onze aanbevelingen voor het vervolg



Opdracht en methode



Rekenkamer: onderzoek naar doeltreffendheid, doelmatig en rechtmatig van beleid



Te beantwoorden hoofdvraag

*Is het woonbeleid van Oirschot **doeltreffend**? Met andere woorden **draagt** het door de raad **vastgestelde beleid** bij aan de **ambities** en **doelen** die zij heeft vastgesteld ten aanzien van **wonen**, zowel zoals opgenomen in het vigerende (regionale) beleid als in het inmiddels afgeronde beleid?*

Met focus op Actieplan Woningbouw 2.0. Ook regionaal beleid (Woondeal Zuidoost-Brabant, Schaalsprong en project Beethoven) is meegenomen

Te beantwoorden deelvragen

Historische ontwikkelingen:

Wat is de ontwikkeling geweest van de meest relevante data en prognoses die verband houden met het woonbeleid van de gemeente Oirschot?

Doelen:

Wat zijn de in het vastgestelde ambitiedocument en de voor Oirschot relevante regionale documenten opgenomen doelstellingen? Hoe zijn deze doelstellingen vertaald in meetbare resultaten?

Activiteiten:

Op welke wijze is het beleid vertaald in concrete activiteiten en welke middelen zijn daarvoor door het gemeentebestuur beschikbaar gesteld?

Doeltreffendheid:

In hoeverre zijn deze activiteiten uitgevoerd? Hebben deze geleid tot het gewenste resultaat? Zo nee, wat zijn daarvoor de verklaringen en hoe is hierop bijgestuurd?

Monitoring:

Op welke wijze is voorzien in monitoring en evaluatie? Hoe is hieraan concreet invulling gegeven?

Aanbevelingen:

Tot welke aanbevelingen leiden de antwoorden op de hieraan vooraf gestelde deelvragen en centrale onderzoeksvraag?

Een aanpak in 4 stappen

Stap 1: Startgesprek met rekenkamer en gemeente



Stap 2: Inventarisatie resultaten Actieplan Woningbouw 2.0



Stap 3: Resultaten duiden, checken en aanvullen



Stap 4: Rapport met conclusies en aanbevelingen

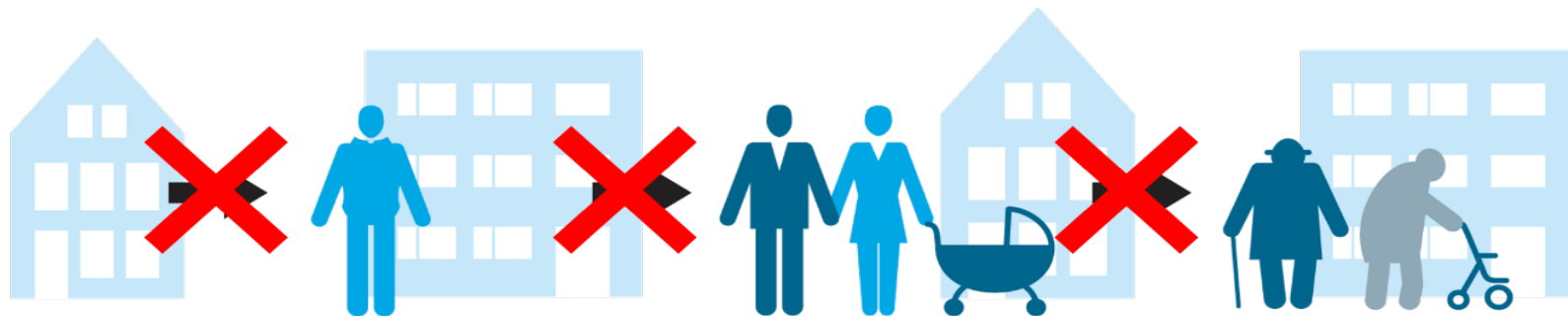
De 5 belangrijkste conclusies

Oirschot prikkelend en levendig houden mét kwaliteit. Door ...

- **Zuinig en slim ruimtegebruik:** bestaand vastgoed en inbreidingslocaties goed benutten en daarnaast kijken naar uitbreiding
- **Versterken van kernen en bouwen naar behoefte:** ouderen, jongeren en nieuwkomers (vitaliteit). Focus op kleinere en betaalbare woningen. Andere doelgroepen niet uit oog verliezen
- **Meer en sneller bouwen:** 1.250 extra woningen in periode 2020-2030. Constante bouwstroom in alle kernen (ontwikkelrichting)
- **Actieve regie en sterke samenwerking**

1. Marktdruk en nieuwe wet en regelgeving beïnvloeden uitvoering

- Stijgende prijzen, beperkte beschikbaarheid en (daardoor) stokkende doorstroming zetten kwalitatieve doelen onder druk
- Verwachte huishoudensgroei fluctueert jaarlijks: van grote invloed op woningbouwopgave. Net als schaalsprong (meer en andere behoefte)
- Nieuwe wetgeving vraagt daarnaast om extra (bij)sturing op betaalbaarheid



2. Versnelling en opharden bouwplannen nodig om ambities te halen

- Bouwtempo ligt te laag om ambitie van 1.250 woningen te halen
- Afgelopen 5 jaar: +90 woningen p/j. Nodig was: +125 woningen p/j
- Versnelling is nodig. In periode 2025-2030: +160 woningen p/j
- Ook “opharden” nodig.
13% plancapaciteit heeft harde planstatus



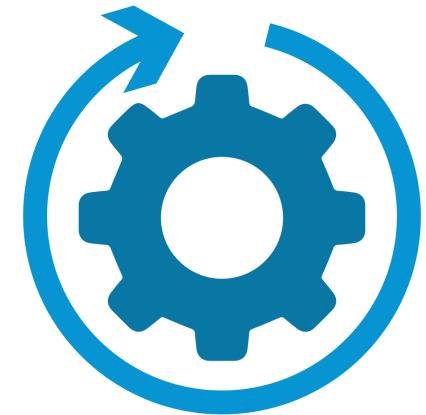
3. Gerealiseerde woningen sluiten niet aan op lokale behoefte

- Helpt gerealiseerde woningen was een grondgebonden woning
- Vooral sociale huur of dure koop gebouwd. Middensegment (huur en koop) ontbrak. Essentieel voor doorstroming!
- Lokale jongeren en ouderen niet optimaal bediend
- Woningbouwprogramma voorzag wel in behoefte van huishoudens uit de regio



4. Beleidsmatige keuzes kunnen nog beter benut worden (doelmatigheid)

- 12 beleidsmatige keuzes opgenomen in Actieplan Woningbouw 2.0
- **Deel keuzes heeft al positief effect:** meer duidelijkheid aan de voorkant en betere en snellere samenwerking met marktpartijen
- **Deel keuzes nog niet zichtbaar:** programmatische uitgangspunten
- **Deel keuzes onvoldoende benut:** ambitiezoos en vereveningsfonds. Beide essentieel voor versnelling en betaalbaar aanbod creëren



5. Monitoring vooral kwantitatief, kwalitatief inzicht ontbreekt deels

- Monitoring vooral gericht op aantallen (kwantitatief)
- Kwalitatieve kenmerken worden minder gemonitord
- Onduidelijk is hoe groot woningen zijn
- Over woningen voor 2026-2030 is nog weinig bekend
- Ook in bestaande voorraad missen inzichten (splitsen)



Onze aanbevelingen voor het vervolg

1. Geef prioriteit aan grote woningbouwplannen



- Bouwtempo moet omhoog om gemeentelijke bouwambities te halen
- Hoger woningbouwtempo vraagt om meer focus op aantallen
- Geef prioriteit aan in procedure brengen en uitvoeren grotere plannen (30 woningen). Behandel geen kleine bouwplannen tussendoor
- Capaciteit is immers beperkt en kan maar 1x ingezet worden
- Grotere woningbouwplannen zorgen ook (makkelijker) voor meer betaalbare woningen voor lokale inwoners

2. Benut bestaande woningvoorraad (nog) beter

- 2/3 van de Nederlanders woont in een te grote woning
- Veel potentie in bestaande voorraad, ook in Noord-Brabant

Beter benutten zorgt voor:

- Effectiever benutten woningen
- Meer passende huisvesting
- Doorstroming
- Halen woningbouwambities

Zie ook [hier](#)



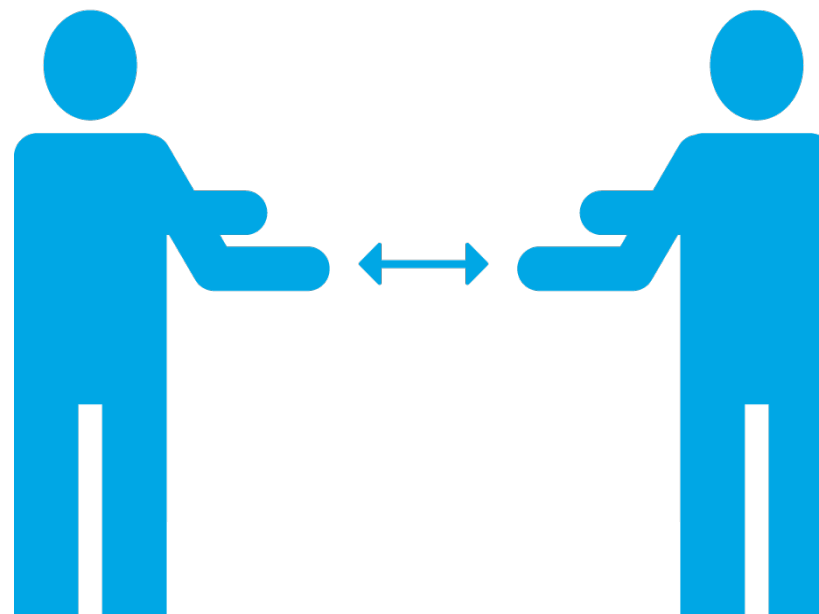
3. Voorkom stapeling én wisseling van ambities

- Gemeenten hebben op veel verschillende terreinen ambities. Niet alles kan overal en in elk woningbouwplan (een 10 zijn)!
- Stel daarom geen bovenwettelijke eisen en kies per plan 2-3 ambities waarop het plan excelleert. Benut hiervoor de bestaande ambitieroos!
- Houd vast aan de kaders (uit het Actieplan Woningbouw 2.0). Wisseling van ambities zorgt vaak voor veel vertraging



4. Ga werken met een vereveningsfonds

- Nieuwe wetgeving verplicht gemeenten om meer betaalbaar te bouwen
- Grotere aandelen betaalbare woningen zetten grondexploitaties onder druk
- Vereveningsfondsen zorgt voor behoud van snelheid én flexibiliteit op projectniveau

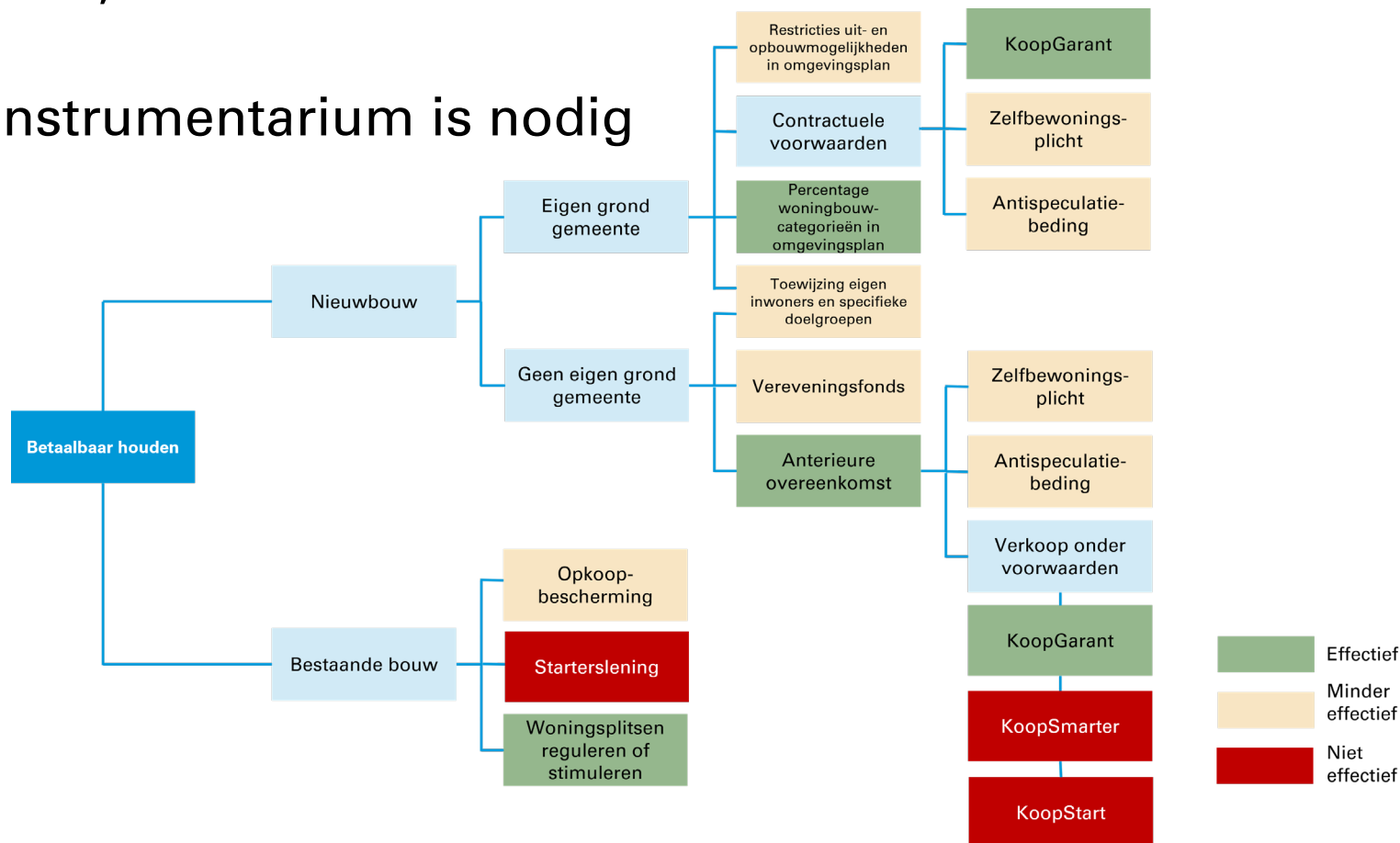


5. Houd betaalbare woningen ook betaalbaar

- Betaalbaar bouwen is één, betaalbaar bouwen is twee
- Dat gaat niet vanzelf. Instrumentarium is nodig

Denk standaard aan:

- Zelfbewoningsplicht
- Antispeculatiebeding
- Via contracten



6. Maak werk van structurele monitoring

- Scherp woningbouwmonitor aan zodat deze beter aansluit op de doelen uit het woonbeleid (inzicht in omvang woningen bijvoorbeeld)
- Monitor resultaten bestaande voorraad beter: vindt fragmentarisch plaats
- Inzicht is nodig om te kunnen bijsturen



Vragen?



**stec
groep**

Contact opnemen?

Maartje Lucassen

06 52 56 79 68

m.lucassen@stec.nl

Zoë Wolff

06 45 26 19 73

z.wolff@stec.nl

www.stec.nl

