



WONINGBOUWOPGAVE CRANENDONCK

Organisatie en realisatie van
woningbouwopgave

Rekenkamer

mei 2024

De rekenkamer heeft als taak om onafhankelijk onderzoek te doen naar de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het beleid van de gemeente Cranendonck.

De rekenkamer bestaat uit:

Karin van den Berg
Coen Cransveld

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	6
2. Conclusies & Aanbevelingen	8
3. Inleiding	13
3.1. Aanleiding	13
3.2. Doel van het onderzoek	13
3.3. Onderzoeksvraag	14
3.4. Methodologie	14
4. Beleid	16
4.1. Doelstellingen woningbouwbeleid	16
4.2. Samenhang documenten en beleidsstukken	16
4.2.1. Raadsagenda 2022 - 2026	17
4.2.2. Woonvisie 2018 - 2030	17
4.2.3. Structuurvisie 2025	18
4.2.4. Regionale Woonvisie	19
4.2.5. Prestatieafspraken	20
4.2.6. Omdenken in Cranendonck	20
4.2.7. Actieprogramma Wonen	21
4.2.8. Woningbouwprogramma 2021	22
5. Sturing op bouwopgave	24
5.1. Inleiding	24
5.2. Projectenoverzicht	24
5.3. Informatievoorziening Raad	25
5.4. Overzicht Woningbouwprojecten	26
5.5. Plancapaciteit	28
5.6. Monitor Bevolking en Wonen	29
5.7. Prestatieafspraken WoCom en De Pan	32
6. Bevindingen	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Beleid rondom woningbouw	33
6.3 Effectiviteit woonvisie	34
6.4. Gemeentelijke doelstellingen irt regionale opgaven	35

6.5. Belemmeringen Woningbouw	36
6.5.1. Stikstof.....	36
6.5.2. Gemeentelijke kaders aan bouwprojecten	36
6.5.3. Doorlooptijd vergunningverlening en kleine initiatieven	37
6.5.4. (Inhaalslag) gemeentelijk beleid	38
6.5.5. De Woondeal.....	39
6.5.6. Personele schaarste.....	39
6.5.7. Bezwaar en Beroep.....	40
6.5.8. Economie.....	40
6.6. Innovatievermogen	41
6.7. Actoren betrokken bij Woningbouw	42
6.8. Sturend vermogen Gemeenteraad	44
7 Reactie college van B&W	47
8 Nawoord Rekenkamer	50

1. SAMENVATTING

Dit rapport van de rekenkamer Cranendonck onderzoekt de organisatie en realisatie van de woningbouwopgave in Cranendonck tot en met het jaar 2030. In de gemeente Cranendonck zijn de afgelopen jaren veel plannen ontwikkeld voor (nieuw)bouwprojecten, maar het is onduidelijk of deze plannen ook daadwerkelijk zijn of kunnen worden uitgevoerd en welke problemen of belemmeringen er zijn bij de uitvoering van het woningbouwbeleid. Een belangrijke aanleiding voor dit onderzoek waren zorgen van de raad omdat ze het idee hebben dat er te weinig en te langzaam gebouwd wordt in Cranendonck om de doelstelling van 555 opgeleverde woningen in 2030 te kunnen realiseren.

Het woningbouwbeleid is in een stuk of acht verschillende notities beschreven. De Woonvisie en de Structuurvisie zijn daarvan wellicht de interessantste. De notities verschillen in jaargang en hebben niet allemaal dezelfde looptijd. Veranderingen in (Rijks)beleid, wetgeving of marktomstandigheden hebben de afgelopen jaren ook tot aanpassingen, herzieningen of nieuwe notities geleid. Dit maakt het gestructureerd uitvoeren van een langetermijnvisie behoorlijk lastig, zo niet onmogelijk. De ambitie van de gemeente verandert (daardoor) in de loop van de tijd. Het vergt dan enig doorzettingsvermogen om de actuele bouwopgave en de daarmee samenhangende doelstellingen scherp te krijgen. De gemeente wil een voldoende, passend en gevarieerd woningaanbod creëren om de doorstroom te bevorderen. Ook worden er kwaliteitseisen aan de te bouwen woningen gesteld, bijvoorbeeld op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid. Ten aanzien van deze doelstellingen zijn er ook prestatieafspraken met WoCom, de woningbouwcorporatie, gemaakt. Een belangrijk onderdeel van de Woondeal betreft immers sociale woningbouw.

De gemeenteraad maakt zich zorgen over de voortgang en haalbaarheid van het aantal op te leveren woningen (555 stuks) in 2030. Gelijktijdig geeft de raad aan dat het college wat meer ambitie zou mogen laten zien bovenop de 555 afgesproken woningen. Na 2030 wordt immers nog een behoorlijke vraag naar woningen verwacht vanuit de SchaaIsprong door de forse groei binnen de MRE-regio. Woningcorporatie WoCom is tevreden over de samenwerking met de gemeente en is positief over de voortgang van de opgave voor zover het het sociale deel ervan betreft. Wel maakt ze zich zorgen over de plancapaciteit die volgens haar te laag is om het gestelde aantal woningen te realiseren. Volgens de huurdersbelangenvereniging zijn er meer mogelijkheden om nultredenwoningen voor senioren neer te zetten dan de gemeente benut. Zowel de projectontwikkelaar als de initiatiefnemers zouden graag een vlottere afhandeling van hun aanvragen zien en ervaren de samenwerking met de gemeente als stroef.

Het blijkt lastig om een integraal projectenoverzicht boven water te krijgen. Sowieso is de gemeenteraad een periode verstoken gebleven van inzicht rondom de bouwopgave. Kwartaalrapportages konden door een systeemstoring niet opgeleverd worden. De informatie die de raad sinds 2023 wel weer (structureel) ontvangt is niet erg uitgebreid. Wel blijkt eruit dat het aantal woningen dat opgeleverd wordt minder is

dan het aantal dat gemiddeld nodig is per jaar om de bouwopgave van 555 woningen te realiseren in 2030. Daarnaast sluit de onderverdeling in soorten woningen uit het projectenoverzicht niet naadloos aan op de onderverdeling zoals in de woondeals gehanteerd worden. Interessant is dat het overzicht aangeeft dat 33 woningen in een 'veegplan' meegenomen worden. Dit moet de doorlooptijd van aanvragen aanmerkelijk verkorten en beoogt daarmee een impuls op voortgang te leveren.

In het algemeen wordt als vuistregel voor de plancapaciteit 130% aangehouden. Dat wil zeggen dat men 130 enkelvoudige plannen nodig heeft om uiteindelijk 100 woningen op te leveren. Cranendonck kent een plancapaciteit van 104%. Op het projectenoverzicht staan wel nog 75 plannen die geen status hebben. Een toelichting op deze (lage) plancapaciteit of op de kans dat die 75 plannen zonder status nog een initiatief worden, blijft onvermeld. Uit de informatie die de gemeente (verplicht) aan de provincie verstrekt blijkt een plancapaciteit van 650 woningen, waarvan de helft als 'zacht' gekwalificeerd wordt door de provincie. De provincie hanteert als peildatum 1 januari 2023 en is daarmee iets minder actueel dan de gemeente. Als einddatum wordt 2032 door de provincie gehanteerd. Uit de monitor Bouwen en Wonen van de provincie Noord-Brabant leiden we af dat Cranendonck in de periode vóór 2020 substantieel minder gebouwd heeft dan verwacht mocht worden. Vanaf 2020 is de bouw echter aantrokken. Het is lastig om een lijn te trekken op het aantal afgegeven vergunningen per jaar. In 2008 zijn er géén vergunningen afgegeven en in 2013 maar liefst 230. In 2021 was er volgens de provincie in Noord-Brabant sprake van een 'absoluut' bouwrecord (in aantal afgegeven vergunningen) en gaf Cranendonck slechts 44 vergunningen af.

Uit de data van de provincie blijkt niet dat Cranendonck de bouwopgave niet zou kunnen halen. Cranendonck heeft in het verleden immers laten zien dat ze wel degelijk door kunnen pakken. Maar dat is wel alweer even geleden. En dat maakt prognosticeren lastig. Vooral ook omdat de inhaalslag in 2022, na het magere jaar 2021, niet te zien is. Uit de rapportage naar aanleiding van de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie blijkt dat er tenminste over 80 sociale woningen afspraken gemaakt zijn. Volgens de 30%-eis zouden er uiteindelijk zo'n 165 moeten worden opgeleverd.

De Woonvisie is de leidraad voor wonen en woningbouw. In de meest recente Woonvisie 2018 -2030 lezen we dat in de periode 2016-2019 zo'n 300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden. Dat zijn er gemiddeld 75 per jaar. Dit aantal is alleen in het jaar 2019 gehaald. Afhankelijk van de telling zijn er in die periode daadwerkelijk 206 dan wel 237 woningen toegevoegd. Moeizame relaties tussen corporatie, gemeente en projectontwikkelaars, een passieve houding van de gemeente, het ontbreken van eigen grond of het inzetten op transformatie en traag verlopende trajecten worden genoemd als mogelijk oorzaken voor het achterblijven op (deze) doelstellingen. Maar ook het ontbreken van sturing (in het verleden) op doelen wordt genoemd.

Naast de eerder genoemde veranderingen in (Rijks)beleid, wetgeving of marktomstandigheden kent Cranendonck nog andere factoren die belemmerend zijn voor het bouwen van woningen. Opmerkelijk genoeg wordt stikstof nauwelijks genoemd als een belemmerende factor. Hooguit als er opnieuw berekeningen gemaakt moeten worden. Dan treedt er vertraging op. Kleine, door particulieren ingebrachte initiatieven duren gemakkelijk vier tot vijf jaren en langer. De invoering van

de regiekamer om procedures te verkorten wordt enthousiast benaderd door WoCom en bijna verfoeit door initiatiefnemers en ontwikkelaars. Ook de raad wordt geconfronteerd met een andere realiteit dan het snelle efficiënte proces dat destijds voorgeschoteld werd.

Het (ontbreken van) gemeentelijk beleid op sommige beleidsonderdelen leidt tot subjectiviteit in beoordeling of staat haaks op elkaar. Verplichte percentages 'sociaal' en 'betaalbaar' zijn lastig te realiseren als er veel kleine initiatieven ontwikkeld worden. Het ambtenarenapparaat geeft aan onderbezet te zijn en heeft te maken met personele schaarste. Cruciale functies kunnen daardoor niet of nauwelijks vervuld worden. Bezwaar- en beroepsprocedures lijken een factor van minder belang. Economische factoren (rente, inflatie) worden daarentegen wel als belangrijke belemmerende factoren gezien. De rol van de raad wordt als complex ervaren. Enerzijds is er begrip voor de raad die er ook is voor initiatiefnemers, anderzijds klinkt de verzuchting dat het zou helpen als de raad duidelijk zou prioriteren en de beslissingen van zijn ambtenaren vaker zou ondersteunen. De raad van zijn kant durft ook de hand in eigen boezem te steken door zich af te vragen of ze niet te veel of onnodige eisen aan beleid stelt. Tegelijkertijd geeft ze aan ziende blind te zijn. Ze zou graag beter geïnformeerd worden over vertragsfactoren, doorlooptijden, risico's of de invloed van nieuwe strengere regelgeving op de vergunningverlening of het doorloopproces.

Het bouwen van woningen blijkt een complexe opgave te zijn waar niet veel mensen een totaal en integraal beeld bij hebben.

2. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

Conclusies

1. Hoofdconclusie

Er zijn te veel variabelen in de bouwopgave aanwezig om aan te geven hoe groot de kans van slagen is dat Cranendonck haar doelstelling van 555 woningen, uiterlijk gerealiseerde in 2030 kan realiseren. In theorie is het een haalbare opgave. In de praktijk is de onvoorspelbaarheid te groot en ontbreekt het inzicht. Bepalende factoren zijn ondermeer het grote aantal kleine initiatieven (waardoor de onderverdeling in sociaal, betaalbaar en vrije sector lastig is), economische omstandigheden, financiële haalbaarheid van projecten, beperkte plancapaciteit, personele schaarste.

2. Beeldvorming

De bouwopgave in Cranendonck is doorspekt van beeldvorming door vrijwel alle actoren die een rol spelen in de opgave. Beeldvorming was de aanleiding voor dit onderzoek. Er is sprake van beeldvorming waar het de bouw van (nultreden)woningen voor senioren betreft. Het oordeelsvermogen van ambtenaren die aanvragen behandelen wordt in twijfel getrokken evenals de hardheid van de percentages sociale en betaalbare bouw. De sociale cohesie en het duidelijke verhaal van de gemeente over het wat en waarom in de ontwikkelingen en realisatie van de opgave ontbreekt.

3. Afhankelijk, complex en star

Gemeente Cranendonck is afhankelijk, het beleid star, de opgave complex. Cranendonck heeft altijd een terughoudend grondbeleid gevoerd. In het verleden zijn nauwelijks (strategisch) gronden aangekocht. Dat betekent dat er geen gronden aangewezen kunnen worden door de raad waarop grote bouwprojecten ontwikkeld kunnen worden. Cranendonck is om die reden voor een belangrijk deel afhankelijk van initiatiefnemers en ontwikkelaars met gronden waarop gebouwd kan worden. Beleidsmatig is inbreiding de norm. Met inbreiding kunnen geen grote volumes in een project gerealiseerd worden. Uitbreiding, een nieuwe straat aan de randen van het dorp, zou veel makkelijker zijn. Regelgeving rondom bouw is enorm en vergt specialistische kennis. Initiatiefnemers verslikken zich daar regelmatig in terwijl de gemeente nauwelijks nog aan voldoende specialisten kan komen door personele schaarste. Belangen staan soms haaks op elkaar net als gemeentelijke beleidsstukken en net als het belang van de ontwikkelaar versus de eis van sociale bouw. Snelle en onvoorspelbare maatschappelijke en economische ontwikkelingen zijn niet bepaald helpend.

4. Tasten in het duister

Gedurende het onderzoek kregen we het beeld dat vrijwel iedereen die we gesproken hebben met zijn eigen deelgebied bezig was zonder het grote plaatje te kennen. Het robuuste integrale overzicht ontbreekt. Hoewel het niet uit ons onderzoek naar voren komt, kunnen we ons voorstellen dat het motiverend werkt als je weet dat jouw bijdrage belangrijk is om deze forse opgave te klaren. Het integrale projectenoverzicht is karig in de informatievoorziening. In onze ogen cruciale gegevens ontbreken. Er wordt niet vermeld hoeveel woningen gerealiseerd zijn of wanneer ze naar verwachting gerealiseerd zullen zijn. Het is niet ongebruikelijk om die verwachting te baseren op een risico-scan. Die scan maakt Cranendonck niet. Aanvullende toelichting, bijvoorbeeld op vertragingfactoren, ontbreekt. Dat bemoeilijkt bijsturing. Aanvullende informatie over de stand van zaken ten aanzien van bezwaar en beroep en de grondslag daarvoor ontbreekt. Het initiatief van een veegplan is lovend. Het zou fijn zijn als er inzicht gegeven wordt over de consequenties daarvan, bijvoorbeeld in bespaarde tijd of waarom er voor bepaalde initiatieven wel gekozen is om ze in dit veegplan mee te nemen en anderen niet. Het overzicht benoemt 545 projecten waarvan er 475 in aanbouw zijn. De doelstelling is 555, de plancapaciteit 575. Hoe het een zich ten opzichte van het ander verhoudt is onduidelijk. En of een plancapaciteit van 575 woningen voldoende is om de opgave succesvol te realiseren, is afwachten.

5. Plancapaciteit

Als vuistregel voor de plancapaciteit wordt ongeveer 130% aangehouden. Ervaring leert immers dat niet alle plannen het daadwerkelijk tot realisatie schoppen. Cranendonck kent een substantieel lagere plancapaciteit. Dat verhoogt het risico op het niet halen van de doelstelling van 555 woningen op

te leveren in 2030. Uitgaande van die norm komt Cranendonck nog zo'n 165 plannen tekort.

6. De Regiekamer

Cranendonck werkt al enige jaren met een regiekamer. Weinig gemeentelijke onderdelen zijn echter zo controversieel als de regiekamer. De corporatie is lovend, projectontwikkelaar en initiatiefnemers ervaren het als stroperig en traag en de raad spreekt van een black box en betwist met enige regelmaat de adviezen van de regiekamer nadat ze contact hebben gehad met ontevreden initiatiefnemers. Dat ondermijnt de autoriteit van de regiekamer en zorgt voor vertraging en irritatie over en weer. De vraag doet zich zelfs voor of de regiekamer in deze omstandigheden überhaupt nog regie kan voeren en waarover ze dat dan doet?

Aanbevelingen

Maak bouwen Prioriteit

Bouwen heeft prioriteit in het raadsprogramma. De raad heeft bouwen op nummer één gezet in het raadsprogramma deze periode. Maak het dan ook prioriteit! Het is immers opmerkelijk dat de raad zelf om een onderzoek vraagt naar 'Bouwen', terwijl het dit als prioriteit bestempeld.

1. Informatievoorziening

Het is tekenend dat de raad aangeeft dat ze de idee hebben 'dat er overal gebouwd wordt behalve in Cranendonck'. Dat impliceert dat de raad geen idee heeft (gehad) over aantallen bouwplannen, voortgang, daadwerkelijke oplevering van woningen of wat de verwachting voor de toekomst is.

- a. Het is een Feit dat Cranendonck een Bouwdeal afgesloten heeft waarin afgesproken is dat er 555 woningen, onderverdeeld in categorieën, in 2030 opgeleverd worden. Die afspraak is niet zomaar tot stand gekomen, daar liggen onderbouwingen aan ten grondslag. Maak transparant welke uitgangspunten toen gehanteerd zijn en geef aan of deze uitgangspunten ook nu nog geldig zijn. Welke plancapaciteit is toen gehanteerd om tot een oplevering van 555 woningen te komen?
- b. Zorg tenminste voor een leesbaar en integraal projectenoverzicht waarin aangevraagde en verleende vergunningen inzichtelijk zijn. Waar bouwplannen en bouwfasen in opgenomen zijn in jaarschijven, waar opleveringen duidelijk uit af te lezen zijn, waar inschattingen ten aanzien van voortgang op basis van risicoscans gemaakt zijn.
- c. Actualiseer en licht dit overzicht periodiek toe aan de hand van genomen besluiten, actualiteiten, verwachte en onverwachte vertragingen of voortgangen. Probeer een gefundeerd inzicht van de toekomstige stand van zaken te geven.
- d. Informeer de raad aan de hand van dit integrale overzicht en betrek ook medewerkers en andere betrokken bij dit integrale projectenplan. Met

andere woorden maak van het integrale projectenoverzicht hét communicatiemiddel van Cranendonck voor wat de Woondeal betreft.

2. Wees kwetsbaar en zorg voor verwachtingenmanagement

- a. De woningbouwopgave is complex. Omgeven met veel economische onzekerheden, strikter wordende regelgeving, veel aanvullende eisen en wispelturige initiatiefnemers. Allemaal factoren die niet of nauwelijks door de gemeente beïnvloed kunnen worden. Dat zorgt voor beperkte sturing. Een resultaatverplichting wordt daarmee een inspanningsverplichting. Deel die onzekerheden met de raad, geef aan waar de gemeente invloed op kan uitoefen en hoe maar wees ook duidelijk waar die invloed ophoudt.
- b. Betrek de raad bij dilemma's en maak ze deelgenoot. Willen we de beperkte capaciteit inzetten om door te pakken of vinden we het goed dat ambtenaren werk overdoen om insprekers tegemoet te komen? Het is lovend om de voorkeur aan lokaal ondernemerschap en lokale projectontwikkelaars te geven. Maar wat mag de gemeente daarvoor terug verwachten? Welke mate van loyaliteit vinden we acceptabel? Mag innovatie voorrang hebben boven lokaal ondernemerschap? Dit zijn bij uitstek onderwerpen waar de gemeente wel invloed op kan uitoefen en afspraken over kan maken. Maak daar gebruik van om ze de afspraak uit de Woningbouwdeal positief te beïnvloeden.

3. Zorg voor een stevige positionering van de Regiekamer

De Regiekamer is enkele jaren geleden, vooruitlopend op de omgevingswet, neergezet om vergunningaanvragen en -verleningen soepeler en sneller te laten verlopen. Met wisselend succes zo blijkt. Dat is opmerkelijk voor een instrument dat cruciaal is bij de realisatie van de bouwopgave.

- a. Breng de regiekamer zodanig in positie dat ze ook daadwerkelijk regie kan voeren. Regie voeren is meer dan procesverantwoordelijk zijn. Breng in kaart over welke zaken/variabelen de regiekamer daadwerkelijk regie kan voeren. Hoe kan de regiekamer, bijvoorbeeld, initiatiefnemers meer zekerheid bieden over de haalbaarheid van hun aanvraag. Zodat deze ook bereid zijn om noodzakelijke kosten te maken.
- b. Evalueer de opzet en werking van de Regiekamer. Betrek daarin zowel de woningbouwcorporatie als (sommige) initiatiefnemers, projectontwikkelaars, ambtenaren en bestuur. Onderzoek wat de Regiekamer succesvol maakt, waar kansen liggen kansen en waar verbeteringen mogelijk zijn. Idealiter wordt deze evaluatie vergeleken met andere gemeenten die volgens het regiekamermodel werken.
- c. Het kan niet zo zijn dat de gemeenteraad de Regiekamer als een black box bestempeld. Op het moment dat dit zo ervaren wordt achten we de kans klein dat de raad vertrouwt op de deskundigheid en oordeelsvorming van de ambtenaren die betrokken zijn bij de Regiekamer. Maak de raad deelgenoot van de Regiekamer, leg uit waarom Cranendonck met een Regiekamer werkt, hoe de Kamer werkt

en waar de Regiekamer in zijn werkzaamheden tegenaan loopt. Licht toe, in het kader van informatievoorziening aan de raad, waarom de Regiekamer aanvragen afwijst of waarom ze om nadere informatie vraagt. Dat helpt de raad te vertrouwen op de besluitvorming en in gesprek met initiatiefnemers. Deel de uitkomsten van de evaluatie met de raad.

3. INLEIDING

3.1. AANLEIDING

De rekenkamercommissie van de gemeente Cranendonck heeft onderzoek gedaan naar de woningbouwopgave voor de gemeente in het kader van de landelijk woningdeal. Huisvesting is een landelijk actueel thema, zo ook in de gemeente Cranendonck. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Het is voor starters lastig, zo niet onmogelijk om aan een betaalbare woning te komen, stikstofwetgeving bemoeilijkt de bouw van woningen, een historisch lage rente die de waarde van woningen fors omhoog stuwt of ten minste stuwde terwijl een stijgende (hypotheek)rente voor hoge maandelijkse lasten zorgt en de rentabiliteit van investeringen in woningbouw onder druk zet. En dan hebben we het nog niet eens over schaarste aan personeel en goederen of gestegen bouwkosten waar planvorming en uitvoering mee te maken hebben.

Het woningbouwbeleid in de gemeente Cranendonck is erop gericht om te voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoeften van haar inwoners. Hierbij wordt gestreefd naar een divers woningaanbod, passend bij de behoeften van verschillende doelgroepen en aansluitend bij de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De gemeente Cranendonck heeft de afgelopen jaren veel plannen ontwikkeld voor nieuwbouwprojecten, maar het is onduidelijk of deze plannen ook daadwerkelijk (kunnen) worden uitgevoerd en welke problemen of belemmeringen er zijn bij de uitvoering van het woningbouwbeleid. Cranendonck liep in het verleden immers niet voorop als het gaat om het neerzetten van woningen.

Het raadsprogramma 2022 - 2026 begint met het onderwerp Bouwen. Om aan te geven dat het raadsprogramma niet vrijblijvend is noemen de samenstellers het een raadsagenda. Daarmee aangevend dat tenminste de onderwerpen die hierin genoemd worden door het college opgepakt moeten worden en de raad in positie te brengen. Woningbouw krijgt hiermee blijkbaar prioriteit in de komende raadsperiode.

3.2. DOEL VAN HET ONDERZOEK

Het onderzoek is bedoeld om het woningbouwbeleid te evalueren en van daaruit te bepalen of de gemeente Cranendonck in staat is om de komende jaren uitvoering te geven aan de woningbouwopgave en de daarmee samenhangende doelstellingen. Het onderzoek richt zich hoofdzakelijk op het beleid en de organisatie erom heen en eventuele problemen die zich bij de uitvoering voor (kunnen) doen. Het doel van dit onderzoek is om de gemeenteraad een beeld te geven van het beleid en de uitvoering ervan om zo een beeld te geven van de haalbaarheid van de opgave. Ook doen we aanbevelingen voor eventuele verbeteringen en trekken we conclusies.

3.3. ONDERZOEKSVRAAG

De hoofdvraag die in dit onderzoek beantwoord wordt luidt als volgt: In hoeverre wordt het woningbouwbeleid van de gemeente Cranendonck uitgevoerd conform de gestelde doelstellingen en welke problemen doen zich daarbij voor?

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden stellen we de volgende deelvragen:

- Wat is de relatie en de samenhang tussen de diverse documenten en beleidsstukken die gerelateerd zijn aan de bouwopgave en wat zijn de uiteindelijk te realiseren doelstellingen?
- Wat is de effectiviteit van woonvisie 2018 – 2030 in retrospectief en wat zijn de verwachtingen voor de komende jaren met name in relatie tot de plancapaciteit?
- Hoe verhouden gemeentelijke doelstellingen zich tot de regionale opgave en afspraken ten aanzien van de schaa sprong?
- Wat zijn de belangrijkste belemmeringen waar Cranendonck tegenaan loopt bij de uitvoering van de bouwplannen? Waren deze belemmeringen te voorzien en hoe actief is Cranendonck in het aanpakken van deze belemmeringen?
- Is Cranendonck voldoende innovatief in het realiseren van voldoende woningbouw en speelt ze actief in op kansen en ontwikkelingen?
- Welke actoren zijn betrokken bij de uitvoering van de woonvisie? Welke rol spelen ze daarbij, wat zijn hun bevoegdheden en hoe ervaren zij zelf hun rol?
- Welke instrumenten heeft de raad om te sturen op de woningmarkt en in hoeverre maakt de gemeenteraad van Cranendonck gebruik van zijn kaderstellende en controlerende rol bij het vaststellen beleidsstukken en de uitvoering van de bouwplannen en in welke mate geeft de raad actief sturing aan dit beleid?

3.4. METHODOLOGIE

Dit onderzoek maakt gebruik van kwalitatieve en kwantitatieve gegevens om de deelvragen te beantwoorden.

- Deskresearch: We hebben beleidsdocumenten, plannen, rapporten en andere relevante bronnen die te maken hebben met het woningbouwbeleid van de gemeente Cranendonck en de bijbehorende doelstellingen bestudeert.
- Interviews: We hebben zo'n tien interviews gehouden met betrokkenen bij (de uitvoering van) het woningbouwbeleid, waaronder ambtenaren van de gemeente Cranendonck en de provincie Noord-Brabant, ontwikkelaars en vertegenwoordigers van bewonersvereniging en corporatie. Hierbij is gesproken over processen, ervaringen, beelden en opstakels in relatie tot de op te leveren aantallen en types van woningen in 2030.

- Analyse: De aldus opgehaalde informatie is gepresenteerd in de vorm van bevindingen. Die bevindingen hebben we geanalyseerd en verwoord in conclusies en aanbevelingen.

4. BELEID

4.1. DOELSTELLINGEN WONINGBOUWBELEID

Het woningbouwbeleid van de gemeente Cranendonck is beschreven in verschillende beleidsdocumenten, waaronder Woonvisie 2018-2030 en Structuurvisie Cranendonck.

Met haar woningbouwbeleid wil de gemeente meerdere doelstellingen realiseren.

- De gemeente wil voorzien in de woonbehoeften van de huidige inwoners en toekomstige generaties door voldoende en passend woningaanbod te creëren. Hierbij wordt rekening gehouden met vergrijzing, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vraag naar levensloopbestendige woningen.
- Via woningbouw wil de gemeente de leefbaarheid in de verschillende wijken en kernen versterken door te zorgen voor een goede balans tussen wonen, werken en recreëren. Dat doet ze met een gevarieerd woningaanbod met aandacht voor betaalbare woningen voor starters en ouderen.
- De gemeente Cranendonck streeft naar een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van de verschillende doelgroepen. Hierbij wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en energiezuinigheid.
- De doorstroming op de woningmarkt moet bevorderd worden door het stimuleren van de verkoop van woningen en het creëren van passend woningaanbod voor mensen die willen verhuizen. De kwaliteit van de woningmarkt wordt verbeterd door het verminderen van de krapte op de woningmarkt en het vergroten van de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Hierbij wordt gestreefd naar een goede afstemming tussen vraag en aanbod van woningen.
- Ook is het belangrijk dat de gemeente Cranendonck wil bijdragen aan het behalen van regionale en landelijke doelstellingen op het gebied van woningbouw en verduurzaming. Hierbij wordt samengewerkt met andere gemeenten en regionale partners om de woningbouwopgave gezamenlijk aan te pakken.

4.2. SAMENHANG DOCUMENTEN EN BELEIDSSTUKKEN

Het woningbouwbeleid en de daarmee samenhangende doelstellingen wordt in meerdere afzonderlijke documenten vormgegeven. Sommige documenten zijn visionair van aard en kennen een lange(re) looptijd anderen hebben een kort cyclisch karakter.

4.2.1. RAADSAGENDA 2022 - 2026

De raadsagenda voor deze periode is kort en krachtig waar het bouwen in Cranendonck betreft. De raad wenst een Uitvoeringsprogramma Woningbouw uitgewerkt in een korte, middellang en lange termijn en met aandacht voor de behoefte per kern. Hierbij dient voorrang gegeven te worden aan inwoners of mensen met een binding met Cranendonck en kopers van woningen worden verplicht er ook zelf in te gaan wonen. Ultraard past het Uitvoeringsprogramma binnen de Woonvisie.

4.2.2. WOONVISIE 2018 - 2030

De woonvisie 2018-2030 vormt de basis van het woningbouwbeleid in Cranendonck en heeft als doel om de bouwopgave te realiseren. De woonvisie 2018-2030 is een uitwerking van het woonbeleid dat in de structuurvisie is opgenomen en beschrijft de strategische visie en beleidsdoelen van de gemeente op het gebied van wonen. De Woonvisie 2018 - 2030 vervangt de Woonvisie 2012 -2022 "Kiezen voor kwaliteit".

In de Woonvisie 2018 - 2030 heeft de gemeente zich ten doel gesteld om 815 woningen te realiseren tot aan 2030. Van die 815 woningen hebben er 246¹ betrekking op sociale woningbouw (huur) en 572 op de vrije sector, zowel huur als koop. Om die opgave te realiseren is afgesproken dat er over de periode 2016 - 2019 75 woningen per jaar toegevoegd worden, in de periode 2020 - 2024 gemiddeld 65 woningen per jaar en over de periode 2025 - 2029 nog eens gemiddeld 33 per jaar².

In de Woonvisie wordt, om aan de opgave te kunnen voldoen, de nadruk gelegd op het transformeren van bestaande woningen. Daarbij geldt maatwerk en de stijgende behoefte aan één- en tweepersoons woningen, maar ook slim en flexibel bouwen. Tenslotte geldt dat nieuwbouw niet de voorkeur heeft, maar alleen gebeurt als dit iets toevoegt aan mogelijkheden die er nog niet in voldoende mate zijn. Voorwaarden waaronder dit alles moet gebeuren zijn er ook. Zo moet wonen passend, bereikbaar en duurzaam worden, vooral op de goedkope en middeldure toevoegingen, die bovendien levensloopbestendig zullen zijn. Cranendonck betreft inwoners en partners en stimuleert en faciliteert initiatieven. Levensloopbestendig, duurzaam en energievriendelijk zijn termen die regelmatig terugkomen. Bovendien geldt de

Woningopgave naar Kern 2016 - 2029			
Kern	Sociale huur	Vrije sector huur / koop	Woningen Totaal
Budel	77	143	220
Budel-Dorplein	7	17	24
Budel-Schoot	17	65	82
Gastel	5	11	16
Maarheeze	56	131	187
Soerendonck	20	62	82
Flexibele ruimte	61	143	204

Met opmerkingen [CC1]: Actualisatie Woonvisie 2023 toevoegen. Zie map ambtelijke feitencheck.

¹ In de tabel "Woningopgave naar Kern 2016 - 2029 telt de kolom sociale huur echter op tot 243 stuks sociale woningbouw.

² Uitgaande van deze gemiddelden bouwt Cranendonck in totaal 925 woningen. Het verschil zit hem waarschijnlijk in Metalot.

Woonvisie voor alle zes de kernen. Er zijn verschillende documenten die een relatie hebben met de Woonvisie van Cranendonck, zoals:

- De Structuurvisie Cranendonck 2025: dit document beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck op lange termijn en vormt daarmee een kader voor de Woonvisie.
- De Regionale Woonvisie Zuidoost-Brabant 2016-2025: dit is een gezamenlijke visie van verschillende gemeenten in de regio op het gebied van wonen en bevat ook afspraken over samenwerking.
- De Prestatieafspraken Wonen Cranendonck: dit document bevat afspraken tussen de gemeente en de lokale woningcorporatie over de uitvoering van de Woonvisie.
- Het Actieprogramma Wonen: dit is een uitvoeringsprogramma dat hoort bij de Woonvisie en beschrijft welke acties er worden ondernomen om de doelen uit de visie te realiseren.
- Het Gemeentelijk Woonlastenonderzoek: dit document geeft inzicht in de woonlasten van inwoners van Cranendonck en kan bijdragen aan het opstellen van de Woonvisie en het Actieprogramma Wonen. Maar heeft hooguit indirect invloed op het daadwerkelijke bouwbeleid.

4.2.3. STRUCTUURVISIE 2025

De structuurvisie van Cranendonck is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de lange termijn. In de structuurvisie zijn de ambities, doelstellingen en uitgangspunten opgenomen voor verschillende beleidsterreinen, waaronder wonen.

Enkele belangrijke punten uit de structuurvisie met betrekking tot wonen en woningbouwbeleid zijn:

- Grootschalige ontwikkelingen vinden alleen nog maar plaats in Budel en Maarheeze. Er wordt ingezet op inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties zijn alleen mogelijk als ze door de provincie aangewezen zijn;
- Er wordt gestreefd naar hoogwaardige kwaliteit van de woningbouw en aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid. Projecten die de kwaliteitseisen niet halen worden geschrapt;
- Er wordt niet automatisch gekozen voor locaties die projectontwikkelaars aanbieden;
- Openbaar groen mag niet opgeofferd worden ten gunste van bouwprojecten. Dat geldt ook voor parkeervoorzieningen;

- Voor woningbouw in bebouwingsconcentraties geldt de 'ruimte voor ruimte' regeling;
- Hoge bouw in het buitengebied is niet toegestaan. Met andere woorden, het landelijke en kleinschalige karakter mag niet verstoord worden. Karakteristieke agrarische gebouwen blijven behouden. Het is wel mogelijk deze om te vormen tot meerdere eengezinswoningen;
- Inzet op differentiatie in woningbouw voor diverse doelgroepen, zoals starters, senioren en gezinnen en specifieke woningtypen, zoals sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen;
- En in aansluiting op regionaal beleid wordt er samengewerkt met andere gemeenten in de regio om voor afstemming van het woningbouwbeleid te zorgen.

De structuurvisie is opgebouwd uit zes thema's. Naast het thema "Wonen" is het thema "Zorg" een ander thema dat met wonen te maken heeft. In dit thema Zorg wordt onder meer gesteld dat de gemeente 'ouderen langer in een eigen woning wil laten wonen'. Dat wil ze bewerkstelligen door het bouwen van levensloopbestendige woningen en door het aanpassen van huidige woningen.

4.2.4. REGIONALE WOONVISIE

De Regionale Woonvisie Zuidoost-Brabant 2016-2025 is een gezamenlijke visie van verschillende gemeenten in de regio op het gebied van wonen. Enkele doelstellingen en afspraken uit deze woonvisie, specifiek van toepassing op de gemeente Cranendonck zijn:

- Voldoen aan de regionale woonbehoefte: de gemeente Cranendonck zet in op het realiseren van voldoende woningen die aansluiten bij de vraag vanuit de regio. Hierbij wordt rekening gehouden met de vergrijzing en de behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen.
- Inzet op duurzame woningbouw: de gemeente Cranendonck streeft naar duurzame woningbouw die voldoet aan de energieprestatie-eisen en aanvullende duurzaamheidscriteria.
- Wonen en zorg: de gemeente Cranendonck wil ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Ook wil de gemeente inzetten op het langer thuis kunnen wonen van deze doelgroepen.
- Samenwerking: Cranendonck werkt samen met andere gemeenten in de regio om te zorgen voor afstemming van het woningbouwbeleid en het delen van kennis en ervaringen.
- Aandacht voor betaalbaarheid: de gemeente Cranendonck wil ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor verschillende doelgroepen,

waaronder starters en huishoudens met een laag inkomen. Hierbij wordt ingezet op een goede verhouding tussen de prijs en kwaliteit van de woningen.

4.2.5. PRESTATIEAFSPRAKEN

De prestatieafspraken Wonen Cranendonck zijn gemaakt tussen de gemeente Cranendonck, de huurdersbelangenvereniging en woningcorporatie WoCom. De afspraken hebben betrekking op de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de sociale huurwoningen in Cranendonck. Enkele afspraken zijn:

- Jaarlijks worden er minimaal 8 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd.
- Er wordt gestreefd naar een passend aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, senioren en mensen met een zorgbehoefte.
- Er wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid in de wijken.
- Er wordt gestreefd naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

De status van de prestatieafspraken is dat ze gelden voor de periode van 2019 tot en met 2023. In 2023 worden nieuwe afspraken gemaakt voor de periode daarna. Jaarlijks wordt er door de betrokken partijen gerapporteerd over de voortgang van de afspraken³.

4.2.6. OMDENKEN IN CRANENDONCK

In 2015 gaf het college van B&W opdracht kaders op te stellen voor een nieuw woningbouwprogramma. Het vorige programma 2012 - 2017 was na de woningbouwcrisis en de veranderde vraag niet meer actueel. In de beleidsnota Omdenken uit juni 2016, geeft de gemeente aan welke nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen er zijn op het gebied van wonen en hoe de gemeente hiermee omgaat. De nota richt zich vooral op vernieuwende en flexibele oplossingen om te kunnen blijven voldoen aan de veranderende vraag naar woningen.

In de nota constateert het college dat het toevoegen van nieuwe woningen voor de langere termijn, niet meer het belangrijkste uitgangspunt kan zijn. Dit in verband met stabilisering van de vraag naar woningen. De nadruk moet op kwaliteit komen te liggen. Ook wordt gesteld dat door de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitbreiding pas plaats mag vinden nadat inbreiding niet meer mogelijk is. Omdat veel plancapaciteit al

³De laatste rapportage betreft die van 2020 en is opgesteld door woningcorporatie Wooninc. Hierin wordt gerapporteerd over de behaalde resultaten in 2019 en de voorgenomen acties voor 2020. De rapportage laat zien dat er goede voortgang is geboekt op de prestatieafspraken. Zo zijn er meer sociale huurwoningen gerealiseerd dan was afgesproken en zijn er afspraken gemaakt over duurzaamheid en leefbaarheid. Er worden echter ook knelpunten benoemd, zoals de beschikbaarheid van geschikte locaties voor nieuwbouw en de financiële haalbaarheid van sommige projecten.

vastligt in 'harde bouwtitels' (520) is er nog maar beperkte ontwikkelcapaciteit (160), terwijl er volgens het college nog plannen zijn voor 250 woningen. De plancapaciteit is daarmee groter dan de woningbehoefte in de termijn 2015 - 2024. Tegelijkertijd verschuift de vraag van dure koopwoningen en bouwpercelen naar middeldure huur en goedkope- en middeldure koop, is er meer behoefte aan voor leeftijd aangepaste woningen en stijgt de vraag naar huisvesting voor buitenlandse werknemers en expats.

De essentie van de nota omdenken is daarmee dat de gemeente de woningbouwprogrammering niet vastlegt in een harde blauwdruk, maar dat ze flexibel en marktgericht te werk gaat. Daarbij nadrukkelijk ruimte openhoudend voor 'sterke initiatieven, die we nu nog niet altijd op het netvlies hebben'. Daarom stelt het college een afwegingskader op dat het beleid aan moet geven op de woningbouwmarkt. Daarmee wordt het afwegingskader het 'domein van de raad'.

Kern	Opgave 2015-2024	
Budel	35%	238
Budel-Dorplein	3%	20
Budel-Schoot	8%	55
Gastel	2%	14
Maarheeze	30%	204
Soerendonk	12%	81
Buitengebied		
Flexibele ruimte Cranendonck	10%	68
Totaal		680

Concreet: Op basis van de Regionale Agenda Brabant 2015 bedraagt de opgave in Cranendonck voor de periode 2015-2024, 680 woningen waarvan 30% sociale woningbouw (204 woningen). Voor de periode vanaf 2025 tot 2030 worden nog eens 160 woningen geprognoseerd. Naar eigen zeggen zijn er in de periode 2015-2023 21 sociale huurwoningen toegevoegd.

De nota Omdenken constateert tenslotte dat het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw in veel gevallen niet meer voldoet. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen. En door de toepassing van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking, waarin inbreiding voor uitbreiding gaat en transformatie voor nieuwbouw, zijn de kosten en de doorlooptijd van projecten lastiger grijpbaar.

Tenslotte kiest de gemeente bewust voor de rol van regisseur; ze maakt keuze en regisseert. Dat betekent dat de gemeente een goed zicht moet hebben op de woningmarkt(ontwikkelingen) en de programmering maar ook samen gaat werken met vastgoedeigenaren, marktpartijen, de Cranendonckse corporatie(s) en haar sociaal-maatschappelijke partners.

4.2.7. ACTIEPROGRAMMA WONEN

Het recentste actieprogramma Wonen van de gemeente Cranendonck is het Actieprogramma Wonen 2021 - 2022, dat als doel heeft de uitvoering van de woonvisie 2018-2030 te bevorderen. Het actieprogramma beschrijft diverse acties en maatregelen die genomen moeten worden om de woningbouwopgave van de gemeente te realiseren, zoals het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen. Daarnaast wordt ingegaan op specifieke thema's, zoals het realiseren van passende huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

4.2.8. WONINGBOUWPROGRAMMA 2021

In mei 2021 verschijnt het Woningbouwprogramma 2021. Hierin constateert het college dat de vraag naar woningen groot is. Het Woningbouwprogramma vervangt de nota Omdenken in Cranendonck uit 2016 en straalt ambitie uit. Er wordt gewerkt aan plannen en initiatieven voor 500 woningen, het tempo voor bouwen kan omhoog en de productie van sociale huurwoningen moet omhoog want de vraag is groter dan het aanbod. Onderzoek heeft aangetoond dat er met name tekorten zijn voor senioren, starters en mensen die een beroep doen op sociale huur.

De Woonvisie 2018 - 2030 gaat uit van een bouwopgave van 815 woningen, 245 sociale huur en 570 vrije sector koop of huur. In de periode 2017 - 2020 zijn er (netto) 203 woningen bijgekomen (gemiddeld ca. 50 per jaar). Dat betekent dat er tot aan 2030 nog een opgave ligt van 612 woningen. De notitie stelt dat er naast grote projecten zoals afronding Boschakkers I, Boschakkers II, Neerlanden II, Centrumplan Budel, bibliotheeklocatie Rubenslaan nog tientallen kleinere initiatieven voor projecten met een omvang 2 tot 15 woningen zijn. Het plan is om via de

zogenaamde kruimelregeling elk jaar 20 tot 30 vergunningen te verlenen voor de bouw van een woning. Jaarlijks worden daartoe in de regiekamer circa 80 initiatieven behandeld. Met deze planvoorraad en individuele kleine initiatieven, zo stelt het college, is het Cranendonckse woningcontingent volledig gevuld.

Het gewenste bouwprogramma kan samengevat worden in onderstaande tabel.

Opgave tm 2030	Sociaal		Vrije Sector		1 en 2 pers. HH		Senioren	
612 woningen	%	#	%	#	%	#	%	#
Woningproductie	30%	184	70%	428	50%	306	30%	183,6
Starterswoningen			20%	86				
Middeldure huur			15%	64				
Flexibel			10%	43				
Senioren	30%	55						

45% van de vrije sector woningen (189 woningen) bestaat uit starterswoningen, middeldure huur en flexibele woningen. Onder flexibele woningen vallen bijzondere

Met opmerkingen [CC2]: Nagaan of actualisatie Woonvisie maart 2023 nog van invloed is op deze cijfers.

woonproducten zoals tiny houses, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), nieuwe vormen van woon-zorg woningen en tijdelijke woningen.

Het Woningbouwprogramma 2021 is gebaseerd op de woonvisie en de structuurvisie, wordt jaarlijks geactualiseerd en heeft als doel alle betrokkenen rond bouwen en wonen duidelijkheid te verschaffen over de gewenste en verwachte woningbouwproductie in Cranendonck. Conform motie wordt de raad elk kwartaal geïnformeerd over de voortgang van de bouw.

5. STURING OP BOUWOPGAVE

5.1. INLEIDING

Aanleiding voor dit rapport is de bouwopgave van Cranendonck in het kader van de landelijke woondeal. We hebben gezien dat de opgave voor Cranendonck 555 op te leveren woningen, uiterlijk 2030 is. De gemeenteraad maakt zich zorgen over de bouwprestaties binnen de gemeente en stelt zelfs dat de ambitie wel groter mag zijn dan die 555 woningen.

Woningcorporatie WoCom is tevreden over de samenwerking met de gemeente en is positief over de voortgang van de opgave voor zover het het sociale deel ervan betreft. Wel merkt ze op dat ze als stelregel een plancapaciteit van 130% nodig heeft om 100% gerealiseerd te krijgen. De huurdersbelangenvereniging is iets minder tevreden. Zij zien kansen om meer nultredenwoningen voor ouderen neer te zetten. Initiatiefnemers klagen over de lange en stroperige doorlooptijd die hun aanvragen kosten en ook de projectontwikkelaar pleit voor een vlottere en pragmatischer aanpak door de gemeente. Bovendien stelt deze dat de opgave en dan met name de onderverdeling in de diverse categorieën niet zo strikt gehandhaafd hoeft te worden.

In dit hoofdstuk zoomen we in op de projecten, de plancapaciteit en de informatievoorziening door het college aan de raad. Ook proberen we een inschatting te maken van het realisatiegehalte van de oplevering van 555 woningen in 2030.

5.2. PROJECTENOVERZICHT

Tijdens de interviews met diverse ambtenaren viel het ons op dat niemand een integraal overzicht van lopende projecten en plancapaciteit lijkt te hebben. Projectleiders hadden alleen inzicht in hun eigen projecten, de regiekamer gaf aan dat er volgens hen geen integraal overzicht van initiatieven, projecten en planvoorraad is die gemonitord wordt, waarop risico's aangegeven zijn of waarop het realisatiegehalte beoordeeld wordt. De regiekamer geeft aan dat er vast wel overzichten bij Wonen bijgehouden worden. De beleidsmedewerker hield vroeger een lijst bij met bouwtitels die ze actualiseerde maar heeft die lijst nu overgedragen aan Wonen. Volgens haar is het ook lastig om zo'n lijst bij te houden omdat ze al snel niet meer actueel is maar ook omdat initiatiefnemers vaak lang niets meer van zich laten horen en omdat projecten ook soms niet meer doorgaan. Het is dan lastig om uit te leggen hoe dat komt. Een projectleider geeft aan dat er niet met risico-scans gewerkt wordt in de afweging welke projecten opgepakt worden. Wel houdt hij zelf een lijst van zijn projecten bij die hij regelmatig met de portefeuillehouder bespreekt. In dat overleg worden ook incidenten besproken en wordt gezamenlijk bepaald of dat incident aan de raad gemeld moet worden of niet en of inwoners, media en omwonenden daarover geïnformeerd moeten worden.

De portefeuillehouder laat weten dat Cranendonck in de laatste drie a vier jaar een omslag gemaakt heeft van 'blij dat we überhaupt projecten hadden naar meer sturing op uitkomst en aantallen'. Volgens hem wordt er nu gestuurd op type woningbouw en op versnelling van projecten. Hij is ook de enige die melding maakt van een lijst waar alle projecten in staan die Cranendonck kent. Daarbij geeft hij aan dat Cranendonck stuurt met een Excel overzicht in de hand op het voldoen aan de verschillende onderdelen van de woondeal. Dat overzicht wordt ook met de raad gedeeld. Die lijst is niet geheim volgens de wethouder maar wel ziet hij graag dat er vertrouwelijk mee omgegaan wordt omdat er ook projecten op staan waarmee de gemeente nog in onderhandeling is.

5.3. INFORMATIEVOORZIENING RAAD

De raad geeft aan al lang geen kwartaalrapportages over projecten ontvangen te hebben⁴. Als oorzaak geeft ze aan dat het systeem een tijdlang uit de lucht geweest is. Ze verwachten nu wel weer elke drie maanden een rapportage te ontvangen met daarin tenminste het formele aantal aanvragen.

Die verwachting lijkt uit te komen. Over het eerste kwartaal heeft de portefeuillehouder de raad een mededeling rapportage woningbouw Q1 2023 toegestuurd. In die mededeling schrijft de portefeuillehouder dat het met de invoering van het nieuwe BAG systeem niet meer lukt om cijfers over aantallen woningen die gebouwd waren, in aanbouw waren genomen en waar vergunning voor verleend was, aan te leveren. Hij rapporteert daarom in deze mededeling de aantallen woningen die in het eerste kwartaal gebouwd zijn en in aanbouw zijn genomen.

Wat opvalt is dat er vooral in Budel woningen in aanbouw genomen zijn. Dit betreft 75% van het totaal. Naast een verloopoverzicht van de toevoeging aan de totale voorraad woningen vanaf 2016 tot aan Q1 2023 (9152 stuks) geeft de mededeling verder geen informatie.

	Gestart met bouw	Gerealiseerd
Budel	45	1
Budel – Schoot	11	5
Budel - Dorplein		
Gastel		3
Soerendonk	2	2
Maarheeze	3	2
Totaal	61	13

Q3 2023	Verleende Vergunning	Gestart met bouw	Gerealiseerd
Budel	14		1
Budel – Schoot			
Budel - Dorplein			
Gastel	1		
Soerendonk		1	1
Maarheeze	69	1	2
Totaal	84	2	4

Ook over Q3 ontvangt de rekenkamercommissie een rapportage die vergelijkbaar is met de rapportage over Q1. Van de 14 verleende vergunningen hebben er 12 betrekking op tijdelijke woonunits ivm opvang Oekrainers.

⁴ Het interview met de raad vond eind april 2023 plaats.

Opvallend is het hoge aantal verleende vergunningen in het derde kwartaal. Sinds 2018 zijn er nog nooit zoveel vergunningen in één kwartaal verleend. Neerlanden II is debet aan dit hoge aantal vergunningen. Ter vergelijking: In de afgelopen 46 kwartalen (vanaf Q1 2018) zijn er in totaal 486 vergunningen verleend. Gemiddeld zijn dat 21 verleende vergunningen per kwartaal. Als we over diezelfde periode kijken naar het aantal gerealiseerde woningen dan zijn dat er 293, hetgeen overeenkomt met bijna 13 gerealiseerde woningen per kwartaal of 52 per jaar. De verdeling over de jaren is echter niet gelijkmatig zoals de tabel hiernaast laat zien. In 2022 werd slechts een derde van de woningen van 2018 gerealiseerd. Over de eerste drie kwartalen van 2023 zijn 41 woningen gerealiseerd. Daarmee lijkt 2023 een 'gemiddeld' jaar te worden, uitgaande van het gemiddeld aantal gerealiseerde woningen per kwartaal (13).

Gerealiseerde woningen	
Jaar	Aantal
2018	75
2019	45
2020	37
2021	69
2022	26
Totaal	252

De kwartaalrapportage sluit met de opmerking dat er sinds 2016 door Cranendonck gemiddeld genomen 51 woningen per jaar gerealiseerd zijn. Volgens de geactualiseerde Woonvisie 2022 - 2030, die stelt dat er 555 woningen in 2030 opgeleverd moeten zijn, moeten er 62 woningen per jaar gebouwd worden om dat doel te realiseren. In 2022 zijn er 26 woningen gerealiseerd. In 2023 zijn er over de eerste drie kwartalen 41 gerealiseerd. Uitgaande van een 'gemiddeld' vierde kwartaal lijkt de realisatie over dit jaar op zo'n 54 gerealiseerde woningen uit te komen. Dat zijn dan ca. 80 gerealiseerde woningen sinds de start van die geactualiseerde Woonvisie. Volgens de rapportage hadden dat er 124 moeten zijn. Of en hoe die achterstand ingelopen wordt laat de kwartaalrapportage in het midden.

5.4. OVERZICHT WONINGBOUWPROJECTEN

Cranendonck heeft alle woningbouwplannen in een overzicht gerangschikt. In dit overzicht, per kern gerubriceerd, houdt de gemeente bij wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden en in welke fase deze plannen zich bevinden. Een verwachte opleverdatum ontbreekt. En dat is jammer. Want ondanks het feit dat het overzicht maar liefst 5455 woningen telt, en daarmee de totale opgave van 555 woningen heel dicht benaderd, weten we nu, ook bij benadering, niet of die woningen er ook daadwerkelijk in 2030 staan.

⁵ In het aan de raad verstrekte overzicht staat een optelfout waardoor het aantal woningen daar op 541 uitkomt. Dit zijn er dus 4 te weinig.

Projectenoverzicht Q3 2023

Project	Grondgebonden				Appartementen/Nultreden			Overig/ Onbekend	Status				Totaal
	Totaal	Sociale huur	Vrije sectorhuur	Koop	Sociale huur	Vrije sectorhuur	Koop		Initiatief	(BP)pro- cedure	Vergunning verleend	In aanbouw	
Budel													
<i>Kern</i>	223	24	6	68	19	60	25	21	104	45	2	44	195
<i>Buitengebied</i>	25			25					10	12	1	2	25
Totaal	248	24	6	93	19	60	25	21	114	57	3	46	220
Budel-Schoot													
<i>Kern</i>	19			1	8			10		1	1	4	6
<i>Buitengebied</i>	1			1					1				1
Totaal	20			2	8			10	1	1	1	4	7
Budel Dorplein													
<i>Kern</i>	17	1	1	8	7					9	3	5	17
Gastel													
<i>Kern</i>	36	6	5	21			4				7		7
<i>Buitengebied</i>	1			1						1			1
Totaal	37	6	5	22			4			1	7		8
Soerendonk													
<i>Kern</i>	66			30	17	2	17		48	8		10	66
<i>Buitengebied</i>	10			10					1	9			10
Totaal	76			40	17	2	17		49	17		10	76
Maarheeze													
<i>Kern</i>	138	11		77	23	9	1	17		59	72	7	138
<i>Buitengebied</i>	9			9					9				9
Totaal	147	11		86	23	9	1	17	9	59	72	7	147
Totaal Cranendonck	545	42	12	251	74	71	47	48	173	144	86	72	475
Waarvan via veegplan										33			

Het overzicht onderscheidt sociale huur, vrijesector huur en koop. Procentueel gezien m17aak sociale huur 21% (116 woningen) uit van het totale plan. Vrijesector huur en koop respectievelijk 15% en 55%. De categorie overig scoort nog eens 9%. Een vrij hard 'streven' vanuit de Woondeal is dat elke gemeente in Nederland 30% sociale huurwoningen bouwt. De Woondeals in Noord-Brabant gaan uit van tweederde van de te bouwen woning in de categorie 'betaalbare woningen' (zowel huur als koop) en 40% voor middeninkomens en sluit daarmee aan op de landelijke afspraken qua verdeling. Doordat het overzicht van Cranendonck niet direct aansluit op deze terminologie is het lastig om te beoordelen of Cranendonck ook qua verdeling in sociaal, betaalbaar en vrije sector aansluit op de afspraken conform de Woondeal.

Van de 36 initiatieven die zich in de procedurefase bevinden (144 woningen) zijn er 16 aangewezen (33 woningen) die via het Veegplan in één keer in procedure genomen worden. Dat is prettig omdat er nu in één procedure 33 woningen meegenomen worden in plaats van 16 losse procedures. Met uitzondering van Meemortel populier Noord en Zuid, Nieuwe Beek 2 en Goorstraa 21-23 en De Olifant, allen drie of vier woningen, betreft het Veegplan initiatieven met in de regel 1 en soms twee woningen. Wat de tijdwinst is die Cranendonck hiermee verwacht te behalen en waarom andere initiatieven met slechts één of twee woningen niet in het Veegplan terechtgekomen zijn, blijft onverlet.

5.5. PLANCAPACITEIT

De plancapaciteit geeft de beschikbare capaciteit voor het plannen en realiseren van nieuwe woningen weer. Over het algemeen geldt dat de plancapaciteit hoger moet liggen dan het werkelijk aantal woningen dat een gemeente gerealiseerd wil zien. Dit omdat plannen nogal eens vertragen of zelfs in het geheel niet meer door te gaan. Het is gebruikelijk om de plancapaciteit onder te verdelen in harde plannen en zachte plannen. Van de harde plannen mag verwacht worden dat die uiteindelijk woningen opleveren. De zachte plannen bevinden zich meestal nog in een initiatieffase. In het algemeen geldt dat de harde plancapaciteit een netto capaciteit is, in die zin dat dat er rekening gehouden is met te slopen woningen. Het gaat dan dus om de totale toevoeging van gerealiseerde woningen aan de woningvoorraad. Omdat niet ieder plan uiteindelijk tot een toevoeging aan de woningvoorraad leidt, wordt een hogere plancapaciteit aangehouden dan het werkelijk aantal op te leveren woningen. Kortweg heeft men meer plannen nodig dan het aantal woningen dat aan de woningvoorraad toegevoegd dient te worden.

In de Woonvisie uit maart 2023 gaat Cranendonck uit van een plancapaciteit van 575 woningen die nodig is om uiteindelijk 555 woningen te realiseren. Daarmee rekent de gemeente met een factor 1,04 (104%) aan benodigde extra plannen om het benodigde aantal woningen te kunnen bouwen. ABF research spreekt in zijn 'Inventarisatie plancapaciteit najaar 2022' van een gemiddelde plancapaciteit in Nederland van 147%, voor Noord-Brabant ligt die lager op 129%. In het Programma Woningbouw gaat het Kabinet Rutte IV uit van een plancapaciteit van 133%. In een kamerbrief medio 2022 meldt minister De Jonge een werkelijke plancapaciteit van 131%. WoCom, dat als vuistregel uitgaat van een plancapaciteit van 130 komt daar dus aardig in de buurt.

De plancapaciteit van Cranendonck zit dus beduidend onder deze percentages. Opvallend is dat in het projectenoverzicht Woningbouw geen plancapaciteit vermeld wordt. Ook valt op dat de plannen, opgenomen in het overzicht, niet optellen tot de benodigde 555 woningen, maar blijven steken op 545 woningen. Als we uitgaan van een plancapaciteit van 130%, dan zou Cranendonck dus voor zo'n 720 woningen aan plannen moeten hebben liggen. Dat zijn er 175 meer dan nu opgenomen in het projectenoverzicht.

Uiteraard kan het zo zijn dat er redenen zijn waarom Cranendonck met een lagere plancapaciteit kan volstaan. Bijvoorbeeld omdat er substantieel minder woningen gesloopt worden of omdat de gemeente een grote mate van zekerheid heeft in de daadwerkelijke realisatie van de projecten (harde plannen). Informatie daarover ontbreekt echter. Wel laat het projectenoverzicht zien dat 75 plannen nog geen status hebben. Dat betekent dat die plannen wel op het overzicht staan maar dat er nog geen sprake is van een initiatief. Daarmee is niet direct duidelijk waarom deze plannen op het overzicht vermeld worden en hoe groot de kans is dat, en wanneer, ze daadwerkelijk in de initiatieffase komen. Wellicht kunnen deze projecten dan als 'zacht'

gekwalficeerd worden. En bestaat er dus een zeker risico dat deze niet allemaal gerealiseerd worden.

De gemeente levert ook data aan de Provincie aan. Dat doet ze via de matrix 'Overzicht Woningbouwcapaciteit per gemeente'. Uit dat overzicht blijkt een plancapaciteit van 530 woningen over de periode 2023 t/m 2027, per peildatum 2023.

Plan capaciteit Cranendonck			
Capaciteit	2023 tm 2027	2028 tm 2032	Totale capaciteit
Hard	300	50	350
Zacht	230	70	300
Totaal	530	120	650

De provincie gaat in dit overzicht uit van een peildatum 1 januari 2023 en is daarmee iets minder actueel dan de gemeente. De provincie gaat uit van een plancapaciteit van 530 woningen in de periode 2023 t/m 2027 en nog eens 120 woningen in de periode 2028 t/m 2032. Daarmee komt de plancapaciteit van de provincie zo'n 100 woningen hoger uit dan die van de gemeente maar dan wel over een twee jaar langere periode. Enigszins zorgelijk is dat de provincie van die 650 plannen er 300 als 'zacht' kwalificeert. Het is niet bekend hoeveel procent van die zachte plannen uiteindelijk toch 'als te realiseren' gekwalificeerd kunnen worden.

De provincie rekent 'onherroepelijke plannen' en 'vastgestelde plannen' tot de harde plancapaciteit. 'Ontwerpplannen', 'planologische voorbereiding' en 'potentieel' worden vervolgens tot de zachte plannen gerekend.

Woningbouwcapaciteit Cranendonck, 2023 t/m 2027			
sociale huur	middeldure huur	koopwoning tot NHG	totaal betaalbaar
105	115	190	410
	dure huur	koopwoning boven NHG	totaal duur
	0	120	120

Daarbij maakt de provincie ook nog onderscheidt tussen inbreidings- en uitbreidingsplannen. En verdeelt ze de plannen nog onder in: Sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot de NHG grens die samen opgeteld de categorie

'betaalbaar' vormen. Voor Cranendonck betreft dit 77% van de plannen. Dure huurwoningen en woningen boven de NHG vormen de categorie 'duur'. De categorie 'duur' maakt dan 23% uit van de plannen.

5.6. MONITOR BEVOLKING EN WONEN

De provincie Noord-Brabant heeft een verantwoordelijkheid in de regionale bouwopgave. Daarom heeft de provincie de Monitor Bevolking en Wonen ontwikkeld. Deze monitor is ontwikkeld om tijdig in te spelen op knelpunten in de woningbouw. Elk kwartaal publiceert de provincie een actuele monitor waarin, steeds op basis van recente cijfers van het CBS, een actueel beeld van de ontwikkelingen en de woningbouw in de provincie geschetst wordt.

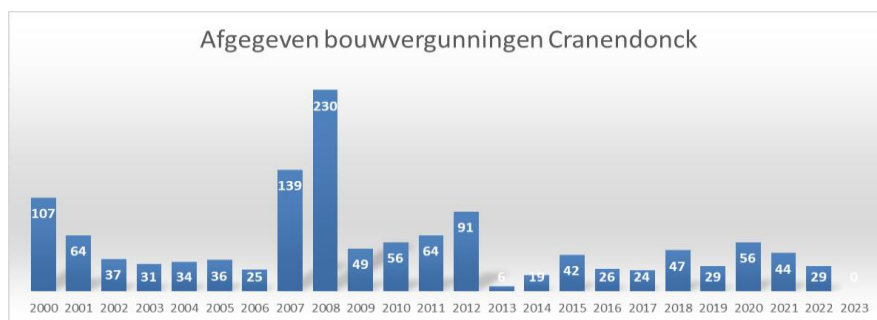
In deze monitor zet de provincie de geprognosticeerde groei van de woningvoorraad af tegen de verwachte groei. Beide over de periode 2020 t/m 2024. De

geprognosticeerde groei is gebaseerd op de bestuurlijke afspraken die tussen rijk en provincie gemaakt zijn in het kader van de woondeal (oktober 2022). De verwachte groei is gebaseerd op de feitelijke groei van de woningvoorraad over de jaren 2020, 2021 en 2022 en daarbij opgeteld de verwachte groei in de jaren 2023 en 2024.

Voor Cranendonck was de prognose dat er over de periode 2020 t/m 2024 (korte termijn) 305 woningen aan de voorraad toegevoegd zouden worden. De verwachting in het derde kwartaal van 2023 is dat er 300 woningen aan de voorraad toegevoegd worden. De verwachte groei ligt daarmee iets (5 woningen) onder de prognose. Op basis van deze korte termijn bouwindicator verwacht de provincie dat Cranendonck 98% van de geprognosticeerde groei gaat realiseren.

Eenzelfde soort exercitie voert de provincie ook voor een lange termijn uit. Daarbij gaat ze uit van de periode 2002 t/m 2024. De prognose voortvloeiende uit deze periode bedraagt een groei van de woningvoorraad met maar liefst 1.355 woningen. De verwachte groei over deze periode bedraagt slechts 980 woningen. Op basis van deze lange termijn bouwindicator is de verwachting dat Cranendonck 72% van de geprognosticeerde groei realiseert. Wat hier vooral uit blijkt is dat Cranendonck vóór 2020 substantieel minder gebouwd heeft dan verwacht had mogen worden. Die achterstand loopt ze in omdat de bouw sinds 2020 aangetrokken is.

Interessant is dat de provincie ook het aantal afgegeven vergunningen per gemeente bijhoudt. Hiervoor vraagt ze gemeenten jaarlijks een matrix in te vullen. Daardoor heeft de provincie inmiddels een behoorlijk meerjarenbeeld. Ze geeft aan dat de grote pieken in afgifte opvallen maar ook de redelijk diepe dalen. Zo zijn er in 2013 nagenoeg geen vergunningen verleend, terwijl 2008 de kroon spant met 230 afgegeven vergunningen terwijl er het jaar daarvoor ook al 139 vergunningen verleend waren. Daarmee, zo stelt de provincie, laat Cranendonck zien dat ze het wel kan. Tegelijkertijd spreekt ze ook haar zorgen uit over de relatieve terugval. In 2021 heeft Brabant een absoluut bouwrecord laten zien, terwijl Cranendonck toen 'slechts' 44 vergunningen verleend heeft.



Als we vanuit deze data een prognose willen afgeven over de haalbaarheid van de opgave in 2030 dan lijkt de opgave niet onmogelijk, denkt de provincie. Cranendonck heeft immers laten zien dat ze flink kan doorpakken. Maar dat is wel alweer even

geleden. En dat maakt vooruit kijken wel wat lastiger en de opgave is zeker niet makkelijk haalbaar. Vooral ook omdat de inhaalslag in 2022, na het magere jaar 2021, ook niet te zien is.

Over de afgelopen 23 jaar heeft Cranendonck in totaal 1.285 vergunningen verleend. Dat zijn er gemiddeld 56 per jaar. Als we de pieken eruit halen ligt het gemiddelde (uiteraard) lager en komen we uit op 44 verleende vergunningen per jaar.

Onderstaande tabel laat het aantal vergunningen afgezet tegen het aantal gerealiseerde woningen zien.

Jaartal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
# Vergunningen	107	64	37	31	34	36	25	139	230	49	56	64	91	6	19	42	26	1056
Woningvoorraad	7.959	7.999	8.085	8.114	8.189	8.203	8.217	8.245	8.274	8.274	8.290	8.415	8.421	8.430	8.494	8.578	8.634	
Toevoeging		40	86	29	75	14	14	28	29	0	16	125	6	9	64	84	56	675

Jaartal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
# Vergunningen	42	26	24	47	29	56	44	29	-	297
Woningvoorraad	8.756	8.781	8.841	8.887	8.962	9.007	9.044	9.113	9.139	
Toevoeging		25	60	46	75	45	37	69	26	383

Doordat de bron waarvandaan de provincie data haalt in de loop der jaren gewijzigd is, is er een knip ontstaan in de jaren 2015 en 2016. Dat maakt de data lastig onderling vergelijkbaar. Ook ligt er geen relatie tussen de afgegeven vergunning en de looptijd van bouwprojecten. Ook Cranendonck heeft ervaren dat na het afgeven van een vergunning het soms vele jaren kan duren voordat een project gerealiseerd is. Wat we wel uit de tabel af kunnen leiden is dat er in de periode 2000 t/m 2016 veel vergunningen verleend zijn, 1.056 in totaal. En dat er in die periode relatief weinig woningen (675) aan de voorraad toegevoegd zijn. In de tweede periode, die van 2015 t/m 2023, zien we een omgekeerd beeld. Toen zijn er 297 vergunningen verleend en 383 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het lijkt erop dat er in die tweede periode sprake is van een inhaalslag. De vraag doemt dan op of en hoe snel nieuw verleende vergunningen door de markt opgepakt kunnen worden. Zeker wanneer er op traditionele manieren gebouwd blijft worden.

Flexibel bouwen wordt regelmatig als innovatieve oplossing gezien. Wat daarbij soms over het hoofd gezien wordt is dat het bouwen weliswaar flexibel kan, maar dat dit niet geldt voor alle voorzieningen die je als gemeente moet leveren: wegen, lantarenpalen, gasleidingen, elektriciteit zijn immers allemaal net zo permanent als bij gewone woningen. Als die voorzieningen er al zijn, dan is flexibel bouwen zeker mogelijk. Maar dat geldt dan meestal niet voor het buitengebied.

Een veelbelovend concept op dit gebied is 'WoonST'. De afgelopen jaren is dit een pilot binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) geweest. Dertien woningbouwcorporaties en negen gemeenten hebben 1.000 eengezins en 1.000 meergezins Pre-fab woningen bij fabrikanten uitgezet, tegen een aantrekkelijke prijs. Dat betekent op grote schaal bouwen terwijl er geen sprake is van stikstofuitstoot op de bouwplaats. De woningen worden immers in een fabriek gebouwd. Dit brengt productiekosten terug en zorgt ervoor dat er makkelijker ontwikkeld kan worden. Na de succesvolle afronding van WoonST 1.0 is er een nieuwe ambitie via WoonST 2.0

opgesteld. Hierin worden 750 eengezinswoningen en 1.750 gestapelde woningen gerealiseerd in de periode tot ongeveer 2030. Naast snelheid en betaalbaarheid wordt nu ook het reduceren van milieu-impact aan de doelstellingen toegevoegd.

5.7. PRESTATIEAFSPRAKEN WOCOM EN DE PAN

Gemeente Cranendonck maakt prestatieafspraken met WoCom en bewonersraad De Pan. Over de voortgang met betrekking tot deze afspraken rapporteert ze aan de portefeuillehouder. In een overzichtelijk excel format houdt ze de voortgang bij in vijf thema's, te weten: Beschikbaarheid en Transformatie, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Kwaliteit, Sociaal Maatschappelijke Opgave en Zorg en over Organisatie en Samenwerking. Binnen die vijf thema's zijn 50 expliciete afspraken gemaakt. Te denken valt aan afspraken ten aanzien van vroegsignalering, overdracht van woonwagenlocatie De Wilg, Evaluatie doorstroom regeling, convenant schuldhulpverlening, Duurzame Warmtebronnen, Energielabels, Statushouders, Woonzorgvisie, huiskamerprojecten en Overleggen en agendavoering. Van deze vijftig prestatieafspraken lopen er 46 op schema, hebben er twee vertraging en zijn er twee gestopt.

Plan	Geplande oplevering	2023	2024	2025	?
Locatie	Onbekend, capaciteitsprobleem gemeente				10
De Ark	2024 samen met nieuwbouw Lambertusstraat		4		
De Beuk / De Berk	Appartementen, op te leveren 2023	6			
Bibliotheek	Initieren			12	
Neerlanden	Initieren sociale huurwoningen				29
Dorpstraat	30% sociaal met toegelaten instelling				10
Bosakkers I	30% sociaal met toegelaten instelling				9
		6	4	12	58

Iets minder concreet wordt er gerapporteerd over de voortgang van de sociale woningbouw. Uit de rapportage kan bovenstaande tabel samengesteld worden. Daaruit blijkt dat er tenminste over 80 sociale woningen afspraken gemaakt zijn. Uitgaand van 30% sociaal kan dit nooit de totale sociale woningbouw zijn⁶.

⁶ Op 19 december 2023 zijn er aanvullende afspraken gemaakt met WoCom en De Pan: <https://www.cranendonck.nl/afspraken-voor-meer-betaalbare-sociale-huurwoningen-in-cranendonck>. Omdat dit rapport toen al in routing gebracht was zijn deze afspraken niet meer in dit rapport verwerkt kunnen worden.

6. BEVINDINGEN

6.1 INLEIDING

Uit gesprekken met medewerkers, bestuur en andere geïnterviewden zoals de woningbouwcorporatie, belangengroeperingen en projectontwikkelaars en na analyse van verschillende documenten en rapporten vormt zich een beeld van de situatie rondom woningbouw in Cranendonck. Deze bevindingen beschrijven we in dit hoofdstuk.

6.2 BELEID RONDOM WONINGBOUW

Cranendonck heeft veel aandacht besteed aan beleid- en beleidsstukken rondom woningbouw. Omdat sommige beleidsnotities vaak een langere doorlooptijd kennen moeten ze soms aangepast worden aan de realiteit. De woningbouwcrisis van enkele jaren geleden heeft ervoor gezorgd dat met name die langer lopende notities bijgesteld moesten worden. De nota Omdeken is daarvan een goed voorbeeld. Daarin worden verdergaande vergrijzing, decentralisatie van de zorg, de nieuwe Woningwet, individualisering, de transformatieopgave van leegstaand vastgoed, de verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de strengere voorschriften van banken voor het verstrekken van leningen aan starters op de woningmarkt of de huisvesting van vluchtelingen en expats als veranderende factoren genoemd die invloed hebben op bestaande notities. De nota Omdenken reageert daarmee op een, medio 2016, aantrekkende vraag in de woningmarkt. Deze nota 'actualiseert' daarmee de nota's Strategische Visie, Woonvisie, Structuurvisie en Duurzaamheidsnota van voor 2016. De nota Omdenken 'bouwt' 680 woningen tussen 2015 en 2024. De Woonvisie 2018 – 2030 die begin 2018 verschijnt, heeft het over een bouwopgave van 815 woningen in de periode 2016 - 2029. Deze aantallen zijn inmiddels weer achterhaald door de Woondeal van minister De Jonge. Daaruit rolt een bouwopgave voor Cranendonck van 555 woningen in de periode 2022 – 2030. Eerder opgestelde notities blijken dus ambitieuzer als het gaat om het bouwen van woningen dan de bouwopgave voortvloeiend uit de Woondeal.

Los van veranderingen in aantallen te bouwen woningen en de periode waarbinnen die aantallen gehaald zouden moeten worden, veranderen ook de eisen aan woningen. Duurzaamheid is de laatste jaren bijvoorbeeld een factor van betekenis geworden en ook aan 'groen' wordt tegenwoordig veel (meer) belang gehecht.

Het gestructureerd uitvoeren van een langere termijnvisie op woningbouw is door de snelheid van maatschappelijke veranderingen een lastige klus. Misschien blijkt dit ook wel uit het onderdeel woningbouw op de gemeentelijke website. Die is niet overal even actueel en verhaalt bijvoorbeeld nog over nieuwbouwcijfers uit 2020 waarin aan 83 woningen een vergunning verleend wordt en 212 woning initiatieven. Terwijl de daaropvolgende jaren 2021 en 2022 (en 2023) niet meer op de website voorkomen.

6.3 EFFECTIVITEIT WOONVISIE

In de Woonvisie 2018 – 2030 lezen we dat er in de periode 2016 – 2019 zo'n 300 woningen toegevoegd moeten worden. Gemiddeld zouden dat er 75 per jaar moeten zijn. Cranendonck heeft geen stevig track-record opgebouwd als het gaat om het realiseren van woningen. Misschien komt daar de opmerking van de raad vandaan dat het 'overal gebouwd wordt behalve in Cranendonck.

Wocom merkt op dat contacten met de gemeente en projectontwikkelaars in het verleden 'moeizaam' verliepen. De gemeente had toen moeite om de regierol te pakken. Sociaal bouwen was (daardoor) nauwelijks een onderwerp van gesprek. De sociale opgave was geen gedeelde opgave maar lag volledig op het bordje van WoCom. Het kostte WoCom toen veel moeite om aan bouwlocaties te komen. Tegelijkertijd stelt WoCom dat het 'zonde zou zijn' als dat beeld nu nog bestaat. Cranendonck stelt zich actiever op, zet actief grondbeleid in om projecten te realiseren en loopt én loopt voorop als het gaat om producten zoals de doelgroepenverordening of de Regiekamer. Dat beeld wordt overigens ook door ambtenaren gedeeld. Er is sprake van een open houding aan beide kanten.

De provincie wijst in dit kader echter ook naar WoCom en stelt dat contacten met de corporatie in het verleden 'lastig' geweest zijn en dat WoCom niet geïnteresseerd was om in Cranendonck te investeren. Als voorbeeld haalt de provincie het jaar 2021 aan. Toen werd er Brabant breed een bouwrecord neergezet. Maar Cranendonck gaf toen maar 44 vergunningen af en bleef daarmee achter op de rest. Naar de oorzaak is het gissen, maar de relatie met WoCom zou daar best wel eens debet aan kunnen zijn, denkt de provincie. Volgens hen zijn nu vooral de corporaties aan zet. Er is immers behoefte aan betaalbare huisvesting. De provincie meent dat er binnen Cranendonck nu wel commitment ontstaan is over die 30%⁷ sociaal.

Ook bewonersvereniging De Pan geeft aan dat er in het verleden te weinig sociaal gebouwd is. Het ontbreken van 'dwang' en eigen grond van de gemeente zou hieraan ten grondslag liggen. Ook verlopen trajecten traag. Als voorbeeld wordt Neerlanden genoemd waar acht jaar geleden vijftig woningen gebouwd zouden worden. Die zijn er acht jaar later nog steeds niet. Het plan is nu om daar dertig sociale woningen door WoCom te laten bouwen, stellen ze.

Ook vanuit het ambtelijk apparaat wordt het beeld dat Cranendonck in het verleden weinig gebouwd heeft deels bevestigd. Meestal met de aantekening dat dat niet altijd aan de gemeente lag. Vooral oudere grotere projecten kwamen moeizaam tot stand. Maar het lijkt moeilijk om de vinger precies op de zere plek te leggen. Wel wordt opgemerkt dat een grote bouwkael veel duidelijker zichtbaar is dan het transformeren van bestaande gebouwen in woningen. Anderen geven aan dat er enkele jaren

⁷ Uit het ambtelijk hoor (8 feb 2024) blijkt dat er op 23 januari 2024 20% sociaal bevestigd is.

geleden veel leegstand was in Cranendonck en wijzen op de Nota Omdenken 2016 die vol inzette op transformatie. Daardoor is er veel leegstand weggewerkt. En inbreiding is nu eenmaal lastiger te realiseren dan uitbreiding. Ook zien sommigen tegenwoordig een pragmatische houding van de gemeente ten opzichte van projectontwikkelingen.

Ook de portefeuillehouder ziet een discrepantie tussen de opgave die nu voorligt en de prestaties over de afgelopen tien jaren. Toen werden aantallen meer als een contingent, een bestemming gezien. Nu worden ze meer als minimum aantallen te bouwen gezien, is zijn verklaring. Het sturen op aantallen en uitkomsten is volgens hem in het vorige college al begonnen en wordt nu voortgezet. Hij ziet de woondeal als een formalisering van de reeds ingezette trend.

6.4. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN IRT REGIONALE OPGAVEN

De landelijk opgave van de uitbreiding van de woningvoorraad met 900.000 stuks, voortvloeiende uit de landelijk woondeal wordt verdeeld over de provincies. De minister maakt afspraken met de provincies en de provincies doen hetzelfde met de gemeenten, die in Noord-Brabant verdeeld zijn in vier regio's. Uit deze regionale afspraak vloeit voor Cranendonck een bouwopgave van 555 woningen voort die uiterlijk in 2030 opgeleverd moeten zijn. In die zin lopen de gemeentelijke doelstellingen parallel aan de regionale afspraken.

Van die 555 woningen moet 30% voor sociale huur gebouwd worden, hetgeen ca. 165 woningen betekent. Daarmee probeert het rijk niet alleen voldoende sociale huurwoningen te bouwen maar ook voor een evenwichtige spreiding ervan over alle gemeenten te zorgen. De provincie kan ingrijpen als gemeenten dit doel niet realiseren. Gemeenten die al voldoen aan deze 30%-norm krijgen ruimte om meer voor middeninkomens te bouwen. De provincie ziet Neerlanden II en Boschakkers met respectievelijk 94 en 99 woningen als sleutelprojecten in de regionale deals.

Voor Cranendonck komt er echter na 2030 nog een opgave bij kijken. De high-tech regio Eindhoven is booming. Dat betekent dat veel bedrijven in die regio meer en meer personeel nodig hebben. De Technische Universiteit in Eindhoven rekent op een verdubbeling van het aantal studenten in de komende jaren, mede om aan de groeiende vraag naar technisch talent vanuit die bedrijven tegemoet te komen. Deze groei in de MetropoolRegio Eindhoven (MRE) wordt aangeduid als de Schaalsprong. En vanuit deze schaalsprong vloeit na 2030 nog een behoorlijke woningbouwopgave voort. En dat betekent dat het ook vanuit dit perspectief belangrijk is dat de opgave vóór 2030 door Cranendonck gerealiseerd wordt.

⁸ Sleutelprojecten Zuid-Oost Brabant 2022 t/m 2030

6.5. BELEMMERINGEN WONINGBOUW

Naast maatschappelijke veranderingen en eisen aan woningen loopt de gemeente in de uitvoering van projecten ook tegen belemmeringen aan die de bouw vertragen. Stikstof is daarin het recentste obstakel.

6.5.1. STIKSTOF

In maart van dit jaar kondigde het provinciebestuur van Noord-Brabant, onverwacht, een vergunningenstop aan voor alle activiteiten die stikstofbelastend zijn voor Natura 2000-gebieden. De gemeente Cranendonck grenst zowat aan de Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. Een Natura 2000-aangewezen gebied met als status habitatrictlijn en vogelrichtlijn.

Bouwprojecten waarvoor eerder al een vergunning afgegeven is worden hierdoor niet geraakt. Nieuwe plannen daarentegen komen daardoor waarschijnlijk nauwelijks meer van de grond, tenzij er 'stikstofruimte' vrij komt. Dit is bijvoorbeeld het geval als een boerenbedrijf stopt. Dit betekent immers dat er weer stikstofruimte (en andere milieurechten) vrij vallen. Voor die vrijgevallen stikstofruimte kunnen dan weer andere woningen in het buitengebied gebouwd worden, zg 'ruimte voor ruimte woningen'. Deze ruimte voor ruimte woningen zijn een uitzondering op de eis om alleen via inbreiding te mogen bouwen, zolang die ruimte voor ruimte woningen op het bestaande perceel in het buitengebied gebouwd worden. Overigens kunnen die ruimte voor ruimte titels ook verkocht worden zodat iemand anders daar een bouwproject mee kan initiëren.

Toch lijkt 'stikstof' voor de opgave in Cranendonck geen groot beperkend probleem. Het vervelendst is wellicht nog de vertraging die projecten oplopen omdat er telkens weer stikstofberekeningen gemaakt moeten worden. En dat de regelgeving rondom stikstof nogal aan verandering onderhevig is. Alleen de projectontwikkelaar ziet in stikstof een probleem in de uitvoering van projecten.

6.5.2. GEMEENTELIJKE KADERS AAN BOUWPROJECTEN

Behoud van het karakteristieke dorpsgezicht is één van de voorwaarden die de gemeente aan initiatieven stelt. Ondanks het feit dat dit het werk volgens WoCom enigszins bemoeilijkt staan ze hier wel positief tegenover. Ook projectontwikkelaars lijken hier geen moeite mee te hebben. Ook de gemeenteraad is terughoudend als het gaat om het aantasten van karakteristieken. Toch geeft ze aan dat de gemeente daar ook weer niet in door moet slaan. Kleine karakteristieke elementen mogen best afgebroken worden als met de oorspronkelijke materialen dit element elders weer in ere hersteld kan worden. Zo hoeft een karakteristiek element een bouwproject niet per se onmogelijk te maken.

Bij de beoordeling van plannen lijkt de term 'Karakteristiek' voor meerdere interpretaties vatbaar. "Karakteristiek, wat is dat dan precies?". Karakteristiek en

monumentaal lijken als synoniem gebruikt te worden en daarmee met name op gebouwen betrekking te hebben.

Omdat het karakteristieke karakter van veel gebouwen overeind moet blijven zijn andere voorwaarden vaak weer latiger te realiseren. Duurzaamheid van gebouwen is er daar één van. Duurzaamheid, energielabels, is vaak makkelijker te realiseren op het moment dat er nieuwbouw plaatsvindt. Bij renovatie of splitsing van bestaande panden is dit lastiger te realiseren en bovendien duurder. Voldoende (sociale) huisvesting en duurzaamheid kunnen zo met elkaar in conflict komen. Dergelijke conflicten zien we ook terugkomen als het om andere beleidsvelden gaat. Parkeervoorzieningen bijvoorbeeld zijn prettig voor de leefbaarheid in een kern maar kan ten koste gaan van 'groen', wat ook weer bijdraagt aan leefbaarheid. Gemeentelijke kaders kunnen elkaar dus tegenwerken terwijl ze hetzelfde doel beogen te bereiken.

Ook andere, minder voor de hand liggende factoren belemmeren de bouw. Zo is er in Cranendonck sprake van een molenbiothoop waardoor hoogbouw simpelweg aan regels gebonden is. De Pan verbaasde zich over het feit dat er geen seniorenwoningen bovenop de De Borgh gebouwd waren. Terwijl dat door die molenbiothoop simpelweg niet mogelijk is. Ook de raad pleit voor hoogbouw omdat dit een zo'n efficiënt mogelijk gebruik van vierkante meters inhoudt en dus kosten bespaart. Ondanks het feit dat ze aangeeft dat de molenbiothoop dit vaak in de weg staat kan ze zich in de toekomst een gemeenschapshuis met hoogbouw voorstellen.

6.5.3. DOORLOOPTIJD VERGUNNINGVERLENING EN KLEINE INITIATIEVEN

Crandendonck kent veel kleine initiatieven, meestal ingebracht door particulieren. Als voorbeeld worden initiatieven van bewoners in de kernen aangehaald, die het plan hebben om een (soms twee) huis in hun tuin te bouwen. Dat zijn complexe trajecten terwijl initiatiefnemers meestal weinig verstand van zaken hebben en moeten varen op adviesbureau's, die ze vaak pas na vier tot vijf jaar in de arm nemen. Zo'n vergunningstraject kent daardoor een lange doorlooptijd. Iets soortgelijks geldt voor beëindigingsregelingen in het buitengebied, die als maatwerktrajecten beschouwd worden. Voor de gemeente is het vergunningstraject voor een enkele woning vrijwel net zo complex als voor grote(re) bouwtrajecten. Vele kleine(re) initiatieven hebben dan een vertragend effect op de bouwopgave.

Om de doorlooptijd van aanvragen te verkorten en het proces van aanvraag strak te organiseren werkt de gemeente volgens het regiekamermodel. Dat is feitelijk een voorloper van de werkwijze zoals de Omgevingswet dat graag ziet. Volgens die werkwijze beoordeel je een aanvraag voor een ruimtelijke ordeningskwestie direct vanuit meerdere gemeentelijke disciplines. De (vergunning)aanvrager cq initiatiefnemer krijgt dan direct één integraal advies en hoeft dus niet langs meerdere loketten te gaan met zijn aanvraag. Dat bespoedigt het traject en geeft duidelijkheid aan de aanvrager, zo is het idee. Bovendien voorkom je dat meerdere medewerkers, zonder dat ze het van elkaar weten, met dezelfde klant bezig zijn. Potentieel vertragende factoren in de aanvraag komen vroegtijdig in beeld, waardoor

initiatiefnemers en projectontwikkelaars de kans krijgen om hun plannen aan te passen voordat ze het vergunningentraject ingaan. Belangrijk om te weten is dat de regiekamer plannen toetst. Ze geeft dus vooraf geen kaders aan maar pas na toetsing kaders meegeeft waaraan een plan moet voldoen.

Opvallend is dat de gemeente en WoCom enthousiast zijn over de regiekamer en dat initiatiefnemers en ontwikkelaars in dit kader spreken van een black box die (nodeloos) vertragend werkt. Ze ervaren de regiekamer als een log orgaan waarin vragen soms meerdere keren herhaald moeten worden voordat je een antwoord krijgt. Waarom dat zo is, kunnen ze niet aangeven. Ook de integrale beoordeling wordt niet altijd als zodanig ervaren. Zeker bij langer lopende aanvragen kunnen personele wisselingen voor andere visies op dezelfde aanvragen leiden.

Ook de raad is niet onverdeeld enthousiast over het regiekamermodel in Cranendonck. Blijkbaar komt de verwachting van een snel en efficiënt proces die tijdens de introductie van de Regiekamer zes jaren geleden gewekt werd, niet overeen met de praktijk zoals de raad die ervaart. Daarbij steekt de raad ook de hand in eigen boezem door zich af te vragen of ze niet te veel of onnodige eisen stellen in beleidsstukken. Het valt hen op dat er veel 'zachte afwegingskaders' in opgenomen zijn, die enerzijds ruimte bieden en anderzijds ook tot ellenlange discussies kunnen leiden.

6.5.4. (INHAALSLAG) GEMEENTELIJK BELEID

Bij het toetsen van plannen is het voor de Regiekamer lastig dat op diverse fronten gemeentelijk beleid ontbrak. Denk aan economisch beleid, beleid voor zonnepanelen, duurzaamheid, parkeren, afvalinzameling, groen, etc. Door het ontbreken van beleidsuitgangspunten of -richtlijnen ontstaat het risico van subjectiviteit in de advisering aan initiatiefnemers en ontwikkelaars of kunnen adviezen op het ene beleidsterrein haaks staan op adviezen op andere beleidsterreinen. Parkeerbeleid kan bijvoorbeeld botsen met de noodzaak tot een groene omgeving. Ook het algemeen belang en het belang van omwonenden wordt door de Regiekamer als afwegingskader gehanteerd. Ook als dat botst met de opgave om zoveel mogelijk woningen neer te zetten. Mede door 'wikken en wegen' en discussies met initiatiefnemers kunnen aanvraagtrajecten voor vergunningen vele jaren in beslag nemen. Door deze lange looptijd, drie, vier jaren en soms nog langer, bestaat het risico dat initiatieven niet meer doorgezet worden of dat projecten, door in de tussentijd gestegen kosten, stilgelegd of uitgesteld worden.

Los van het feit dat discussies hierover met initiatiefnemers trajecten vertragen, leidt het ontbreken van beleid ook tot subjectiviteit in de beoordeling van aanvragen. Intussen is Cranendonck met een beleidsmatige inhaalslag begonnen die, wanneer afgerond, integraal adviseren over plannen gemakkelijker en objectiever maakt.

6.5.5. DE WOONDEAL

De woondeal geeft niet alleen aan hoeveel woningen gebouwd moeten worden maar stelt ook eisen aan het soort woning dat gebouwd moet worden en voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden. Zo is voorgeschreven dat gemeenten 30% sociaal moeten bouwen. Ca. 40% van de woningen moet betaalbare huur danwel betaalbare koop zijn, bestemd voor de middeninkomens. De rest mag uit vrije sector woningen bestaan. Ook is het belangrijk dat gemeenten rekening houden met de levensloop van burgers. Dat impliceert dat 'de woningmarkt' in een gemeente zodanig 'opgebouwd' is dat starters op termijn door kunnen groeien naar gezinswoningen om uiteindelijk in een aangepaste woning dan wel een zorgappartement te kunnen eindigen. Bovendien moet de gemeente rekening houden met 'crisisopvang'.

Door het grote aantal kleine initiatieven moeten de verhoudingen zoals hierboven aangegeven vooral geraliseerd worden in de grote(re) projecten. Voor projectontwikkelaars betekent dit dat ze met relatief weinig vrije sector woningen een rendement op hun hele project moeten realiseren. De prijzen voor betaalbare huur en koop zijn afgetopt. Volgens projectontwikkelaars is het daardoor lastig om (een acceptabel) rendement op deze categorie te realiseren. En dat betekent dat het rendement op een project vooral door de vrije sector bouw opgehoest moeten worden. Ontwikkelaars geven aan dat dit een prijsopdrijvend effect op deze woningen heeft.

De woningbouwcorporatie geeft aan dat ze steun ondervindt door de sociale verplichting die uit de woondeal voortvloeit. In het verleden waren projectontwikkelaars vooral geïnteresseerd in vrije sector bouw, nu merkt de corporatie dat ontwikkelaars aankloppen omdat ze sociaal moeten bouwen, willen ze vrije sector kunnen bouwen.

6.5.6. PERSONELE SCHAARSTE

Landelijk gezien is personele schaarste misschien wel een van de belangrijkste knelpunten in het realiseren van de bouwopgave. Sommige partijen geven aan zich zorgen te maken over de haalbaarheid van de Landelijke Woondeal vanwege het tekort aan personeel of een tekort aan bouwmaterialen. Ze vragen zich af of in de ambitie van de woondeal voldoende rekening gehouden is met personele krapte in de bouw of bij aannemers. Ook de raad merkt op dat personele schaarste de oplevering van 555 woningen in Cranendonck misschien wel eens in de weg zou kunnen staan.

Ook Cranendonck komt dus personeel tekort en ontkomt niet aan inhuur op diverse functies, zoals planeconomen of stedenbouwkundigen, of het delen van functionarissen met andere gemeenten of andere beleidsonderdelen zoals de omgevingswet. Zo merkt de regiekamer dat door personele schaarste dossier vaak lang blijven liggen, nadat ze een positief advies gegeven heeft. Ze spreken over 'een gevecht met de tijd' omdat ook andere ontwikkelingen zoals de Omgevingswet, capaciteit vragen. Een projectleider laat weten dat niet alleen de gemeente met schaarste kampt maar dat ze dit ook ziet bij de adviesbureaus waar de gemeente contact mee heeft. Grote projecten worden gefaseerd op de markt gebracht. Enerzijds omdat ze de markt niet willen

overspoelen, anderzijds vanwege de bouwcapaciteit bij de aannemer. Een andere projectleider laat weten dat medewerkers niet altijd voldoende tijd hebben om een plan écht goed te analyseren en dan een quick scan uitvoeren voor de volgende regiekamerzitting. WoCom heeft het in dit kader over veel wisselingen in projectleiders en ondervindt daardoor een vertragend effect op de uitvoering. Ook Ruimtelijke Ordening geeft aan druk op de bestaande capaciteit te ervaren, vaak omdat ze multi-inzetbaar zijn. De portefeuillehouder herkent de schaarste en geeft aan nog geen project echt te hebben moeten temporiseren vanwege personele schaarste.

6.5.7. BEZWAAR EN BEROEP

Opmerkelijk genoeg lijken bezwaar- en beroepsprocedures bij de geïnterviewden niet hoog te scoren als het om vertragende effecten in de bouwopgave gaat. Terwijl bezwaar- en beroepsprocedures in de regel lang duren en dus gemakkelijk tot een jaar vertraging kunnen leiden in bouwprojecten.

Slechts één projectleider stelt dat het niet vaak voorkomt dat een plan gepresenteerd wordt waar géén bezwaar tegen gemaakt wordt. En vaak zijn het niet eens natuurorganisaties die bezwaar maken maar omwonenden en soms agrariërs. Zo heeft Neerlanden II ongeveer een jaar vertraging opgelopen omdat één boer beroep ingesteld heeft.

Bewonersvereniging De Pan echter ziet dit wel als een vertragend effect. Interessant is dat ze ook de link leggen met zogeheten verkorte procedures⁹. Ze stellen dat ambtenaren vaak lang bezig zijn met individuele projecten waardoor grotere projecten mét een verkorte procedure lang blijven liggen. En hoe langer projecten blijven liggen des langer krijgen mensen de kans om bezwaar in te dienen, zo menen ze. Terwijl een verkorte procedure volgens De Pan hooguit een een half jaar duurt.

6.5.8. ECONOMIE

De economie heeft stevige invloed op de woningmarkt. Hoge hypotheekrentes zorgen in de regel voor goedkope woningen. Een lage rente in combinatie met schaarste zorgt voor hoge prijzen, zo hebben we de afgelopen jaren ervaren. Ontwikkelaars die gronden gekocht hebben toen de rente laag stond, hebben vaak veel betaald voor die grond. Het is lastig te voorspellen wat de huidige hoge(re) rente, hoge(re) hypotheekrente en inflatie gaan doen met de woningbouwmarkt. Voorzichte signalen laten zien dat woningen weer langer te koop staan en dat de (vaak exorbitant hoge) prijzen van woningen weer af lijken te zakken. Stijgende prijzen zijn voor corporaties lastig omdat ze met wettelijk vastgesteld huurprijzen zitten. Te hoge kosten worden dan door de huuropbrengsten niet meer gecompenseerd waardoor projecten voor de corporatie verlieslatend worden. Met name Boschakkers II in Budel en Antoine in

⁹ Onder verkorte procedures wordt verstaan het inkorten van het proces om woningen te realiseren, zoals toenmalig minister De Jonge dat aangekondigd had.

Soerendonck hebben hierdoor flinke vertraging opgelopen. Initiatiefnemer en WoCom zijn pas na bemiddeling en tegemoetkoming door de gemeente tot overeenstemming gekomen.

Omdat projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties door de sociale verplichting uit de woondeal nu veel vaker samen in projecten zitten dan in het verleden, betekent een vertraging door een projectontwikkelaar welhaast automatisch een vertraging voor WoCom. Een ontwikkelaar kan een project vertragen omdat hij op termijn hogere verkoopprijzen of lagere kosten verwacht. Juridisch gezien kan de gemeente dwingend optreden, bijvoorbeeld door de omgevingsvergunning in te trekken. Maar ook deze trajecten kosten tijd en bovendien wordt er dan helemaal niet gebouwd.

Interessant is het te zien hoe een eventuele recessie de verhoudingen binnen de Woondeal beïnvloedt. Een recessie heeft in de regel een drukkend effect op prijzen, waardoor woningen goedkoper zouden moeten worden. Maar diezelfde recessie kan er ook voor zorgen dat de doelgroep die sociaal huurt of koopt in omvang toeneemt, waardoor er nog steeds te weinig toegevoegd wordt aan dit type woningen. De verhoudingen sociaal, betaalbaar en vrije sector zoals nu in de Woondeal afgesproken kan dan anders komen te liggen dan nu het geval is.

6.6. INNOVATIEVERMOGEN

De regiekamer is al een keer voorbijgekomen in dit rapport. Met name de woningcorporatie is enthousiast over de regiekamer en geeft aan dat dit de doorlooptijd van plannen enorm verkort. Bij andere gemeenten duren die trajecten omdat de verschillende afdelingen die een plan beoordelen vaak achtereenvolgend hun werk doen, wat de doorlooptijd flink vertraagd, en soms zelfs werk van een voorgaande afdeling weer teniet doen, waardoor plannen tussen de diverse afdelingen heen en weer geslingerd worden.

Ook de doelgroepenverordening wordt door WoCom als een vernieuwend beleidsinstrument gezien omdat die garandeert dat sociale bouw voor een lange termijn van 25 jaar sociaal moet blijven. Waarbij ze ook waarschuwen voor 'te veel lef vanuit de gemeente' omdat dit ontwikkelaars ook naar buurgemeenten kan doen vertrekken, waardoor de bouwopgave weer in het geding komt. Een (te) lange termijn is voor ontwikkelaars immers niet gunstig omdat hen dat de kans ontnemt om op relatief korte termijn te verkopen.

De Pan geeft aan dat de gemeente wel wat creatiever mag denken bij de bouw van met name nultredenwoningen. Zo refereert ze aan sociale woningbouw die in het verleden rond de kernen gebouwd is in blokken van twee woningen met een diepe achtertuin. "Als die blokken afgebroken waren had de gemeente daar hofjes kunnen bouwen waarin gemakkelijk zes of zeven nultredenwoningen gebouwd hadden kunnen worden". Daarmee zou volgens hen een flinke impuls aan de sociale woningbouw gegeven hadden kunnen worden.

Om de tijd die alle losse kleine initiatieven efficiënter te gebruiken is Cranendonck bezig om (alle) kleine initiatieven bij elkaar te vegen in één (veeg)plan. Vooruitlopend op de omgevingswet is het idee om in dat plan meerdere woningen te realiseren, maar dan verschillende plekken in de gemeente. Vorig jaar heeft de gemeente ongeveer 42 procedures gedraaid met 45 woningen als resultaat. Met die ratio wordt het lastig om in 2030 aan de bouwopgave te voldoen, aldus de Regiekamer. Met minder procedures is dan hetzelfde resultaat te bereiken en is er ruimte om meer procedures te draaien, zo is het idee. Overigens komt het grote aantal kleinschalige initiatieven het innovatievermogen meestal niet ten goede omdat er bij deze initiatieven vaak sprake is van zelfbouw.

In diverse beleidsstukken (Woonvisie, Nota Omdenken) wordt flexibel bouwen als een innovatieve manier van bouwen beschouwd, die op een relatief makkelijke wijze kan bijdragen aan het realiseren van de bouwopgave. Hierbij wordt opgemerkt dat flexibel bouwen lastig wordt indien voorzieningen zoals wegen, elektriciteit, riolering, etc als voorhanden zijn. In het buitengebied is dat vaak niet het geval.

De raad vraagt zich af of de gemeente wel creatief genoeg is en ziet de gemeente graag “actief en met plannen onder de arm op zoek gaan naar projectontwikkelaars”. Want hoe verleidt je ontwikkelaars als je zelf geen grond in bezit hebt, vraagt ze zich af. Flexwoningen bouwen op grond van anderen lijkt hen een creatieve en misschien noodzakelijke aanpak. Maar beter nog zou zijn als de gemeente nu strategische stukken grond zou aankopen. Daarvoor heeft de raad inmiddels een bedrag van € 1 mln. ter beschikking gesteld. Als eigenaar kun je immers makkelijker eisen stellen en vooral tempo maken, zo vermoedt de raad. Projecten als Neerlanden en Boschakkers II lopen al jaren zonder dat we er de vinger achter krijgen waarom ze zo stroperig verlopen. Zou de gemeente hier niet stimulerend of dwingend te werk kunnen gaan om toch in ontwikkeling te gaan, vragen ze zich af. Misschien moet de gemeente nog eens een rondje maken en aangeven dat titels vervallen als er niet binnen een bepaalde tijd gestart wordt met bouwen, oppert ze.

De raad geeft aan dat ze graag ziet dat de gemeente terughoudend is als ‘verleiden’ betekent dat er financieel vergoed gaat worden of wanneer er minder kosten in rekening gebracht worden. Dit om het risico op precedentwerking of willekeur te beperken dan wel te voorkomen. Wellicht is het mogelijk om Europese subsidies voor bepaalde projecten aan te vragen, is de suggestie.

6.7. ACTOREN BETROKKEN BIJ WONINGBOUW

Als we woningbouw en dan met name sociale bouw als een publieke voorziening beschouwen, is het belangrijk dat de gemeente niet alleen beleid maakt maar in dit geval ook stevig regie voert. De gemeente verbindt dan als het ware projectontwikkelaars met de woningcorporatie door te sturen op aantallen sociale bouw. Of dat nu huur of betaalbare bouw is maakt in dat geval niet uit. Voor de duurdere, vrije sector bouw weten projectontwikkelaars hun weg in het algemeen wel te vinden.

De provincie fungeert als aanspreekpunt voor gemeenten in het kader van de woondeal. Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. De regionale Woondeal is door 21 MRE gemeenten ondertekend. De regionale woondeal is uiteindelijk ondertekend door die gemeenten, provincie, woningbouwcorporaties en het rijk. Daarmee is de regionale woondeal een richtinggevend stuk, met per gemeente en corporatie de bouwopgave tot aan 2030. De regionale Woondeal is daarmee een opgave die in samenspraak met diverse actoren geschreven is. Zo is de demografische ontwikkeling (op regioniveau) door de provincie aangeleverd en worden plannen door gemeenten en corporaties aangeleverd.

De provincie heeft daarbij een meer faciliterende rol waarvoor ze ook middelen vanuit het rijk krijgt. Die middelen kunnen bijvoorbeeld ingezet worden om ambtelijke capaciteit te verstevigen of om te kijken of mensen voor meerdere gemeenten aan de slag kunnen. Op dit moment is de Wet Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Het lijkt erop dat met die wet de verantwoordelijkheid voor de provincie richting gemeenten iets hiërarchischer gaat worden. Het kan zo zijn dat die nieuwe wet een wat stevigere positie voor de provincies in petto heeft, op het moment dat gemeenten niet gaan leveren.

Voor de woningbouwcorporatie is het duidelijk merkbaar dat de gemeente sinds enkele jaren regie voert. De sociale opgave die voorheen hoofdzakelijk bij WoCom lag voelt nu als een gedeelde verantwoordelijkheid. Het 'leuren en zeuren' om bouwlocaties door de corporatie behoort tot het verleden. De gemeente zet indien nodig actief grondbeleid in ten behoeve van het verkrijgen van geschikte bouwlocaties voor sociale woningbouw. Een sprekend voorbeeld is de oude bibliotheek. Gesprekken tussen corporatie en bibliotheek liepen vast. De gemeente grijpt in door de bibliotheek uit te kopen en de grond vervolgens aan WoCom te verkopen¹⁰. Omdat dit project volledig ten goede komt aan sociale huur hoeft de gemeente geen winst te maken op deze transactie. Om voldoende sociale bouw te realiseren onderzoekt WoCom of bestaande woningen in hun bezit gesplitst kunnen worden.

Het spreekt voor zich dat de raad via beleid invloed uit kan oefenen en daarmee een belangrijke actor is in het bouwbeleid. Toch lijkt de raad niet alleen via beleid te sturen. Geïnterviewden erkennen het dilemma waarin de raad vaak verkeerd als initiatiefnemers in spreken of op andere wijze contact met raadsleden zoeken. Er is enerzijds begrip voor het feit dat de raad er voor alle inwoners is, dus ook voor die initiatiefnemer met dat éne initiatief. Anderzijds klinkt de verzuchting dat het erg zou helpen wanneer de gemeenteraad zou prioriteren. Keuzes zou maken in welke

¹⁰ In principe koopt WoCom altijd de grond van de gemeente waarop ze bouwen, behalve bij flex woningen. Dan blijft de grond eigendom van de gemeente omdat de corporatie dan over 10 jaar weer weg moet zijn.

projecten voorrang moeten krijgen. Omdat dat ene initiatief vrijwel net zoveel tijd kost als dat grote project.

Initiatiefnemers spelen daarmee een rol in de uitvoering van het beleid. Het begrip van de raad voor klachten van initiatiefnemers of ontwikkelaars wordt niet altijd even goed ontvangen. Verwacht wordt dat de raad wat vaker zou moeten vertrouwen op het werk en de deskundigheid van zijn ambtenaren. Het komt regelmatig voor dat de raad vraagt 'om toch nog eens een keer' naar klachten of wensen van insprekers te kijken. Terwijl de raad het idee heeft dat of iets wel of niet geaccepteerd wordt in plannen, afhangt van welke medewerker je het vraagt.

Cranendonck werkt graag en vaak samen met lokale ondernemers. Sommigen stellen dat dit ook vaak traditionele ondernemers zijn en dat dit het innovatieve vermogen niet ten goede komt. Het verschil in benadering en beleving van projecten tussen die ondernemers aan de ene kant en gemeente en corporatie aan de andere kant is groot. Voor de ondernemers die vaak aan middelgrote projecten werken is de gemeente een logge organisatie waar te veel medewerkers te vaak iets van een plan vinden. Trajecten duren (mede) daardoor vaak erg lang en zijn onduidelijk. De woondeal ervaren ze niet per se als positief. Door de grote nadruk op sociale bouw moet het rendement uit de (30%) vrije sector gehaald worden. Dat zorgt voor een dusdanig prijsopdrijvend effect dat die vrije sector voor de gemiddelde bewoner in Cranendonck niet meer te betalen is en er dus kenniswerkers uit de grote bedrijven in de metropoolregio zich in Cranendonck zullen gaan vestigen.

Bovendien stelt de gemeente nog eisen aan duurzaamheid, waardoor projecten nog eens duurder worden. De woondeal wordt niet als een afspraak met verplichtingen gezien. De gemeente bepaalt zelf wat ze wil bouwen, zo wordt opgetekend. Ambtenaren komen vaak niet uit de gemeente en hebben daardoor andere of minder ervaringen van ontevreden burgers dan de raadsleden die wel uit de gemeente komen en dus vaker met frustraties van burgers geconfronteerd worden. Doordat er in Cranendonck maar een corporatie is, heeft deze automatisch een machtspositie en kan ze dus de prijs bepalen. De concurrentie tussen corporaties wordt gemist.

Bovendien heeft men er moeite mee dat ontwikkelaars nu mee moeten draaien 'in het sociale', terwijl dat als een overheidstaak gezien wordt. Liever zien ze dat de gemeente (start)subsidies die ontwikkelaars ontvangen om de woningbouw vlot te trekken besteden aan sociale woningbouw. Die wordt als bottleneck gezien.

Tenslotte waarschuwen ontwikkelaars voor nieuwe wetgeving die aanstaande is en waarvan nog maar weinigen de impact in kunnen schatten. Die wetgeving zal vast en zeker voor een dip in de woningbouw gaan zorgen, zo waarschuwen ze.

6.8. STUREND VERMOGEN GEMEENTERAAD

In een gesprek met (een afvaardiging van) de raad komt het beeld naar voren dat er "weinig voortvarend" gebouwd wordt in Cranendonck. In de gemeente Someren

“worden wijken uit de grond gestampt”. De gedachte is dat het proces binnen Cranendonck stroperig verloopt. Dat aanvragen meerdere keren retour gaan naar initiatiefnemers omdat er telkens weer nieuwe eisen aan de plannen gesteld worden. En dat komt waarschijnlijk omdat er telkens weer andere disciplines naar kijken, aldus de raad. Het beeld van de raad wordt voornamelijk bepaald door initiatiefnemers die niet tevreden zijn en die raadsleden informeel benaderen of inspreken tijdens vergaderingen. En ondanks dat de raad erkent dat elk verhaal twee kanten heeft, voert deze anekdote toch de boventoon. “Het lijkt alsof aanvragen niet integraal beoordeeld worden” klinkt de verzuchting. Gelijktijdig spreekt de raad hierover zijn verbazing uit. Want met de introductie van de regiekamer een jaar of vijf, zes geleden zou het proces efficiënter en dus sneller moeten maken. De raad geeft aan bereid te zijn om hand in eigen boezem te steken. Want: “Stellen wij niet te veel of onnodige eisen in onze beleidsstukken?”.

Die ambigue houding laat de raad ook zien in de discussie over de kwantiteit en haalbaarheid van de bouwopgave ultimo 2030. Enerzijds constateert de raad dat de plancapaciteit (“die gaat richting 700 woningen”) flink groter is dan de opgave van 555 te bouwen woningen. Hetgeen hen de uitspraak ontlokt dat de ontwikkeling van die 555 woningen meer naar voren getrokken mag worden. Met de bedoeling om daarna te kijken wat er dan weer nodig is. Hier schroeft de raad de ambitie op, nadat ze geconstateerd heeft dat die ambitie in de huidige Woonvisie ten opzichte van 2018 niet bepaald toegenomen is. Vanuit het perspectief van expats die zich graag en (blijkbaar) veelvuldig in met name Budel en Maarheeze zouden willen vestigen, concludeert de raad dat “de ambitie van 555 woningen helemaal niet zo groot is.

Anderzijds maakt diezelfde raad zich druk om factoren als stikstof en gebrek aan capaciteit binnen het ambtelijk apparaat en vragen ze zich af of de afgesproken 555 woningen überhaupt wel gehaald kunnen worden. Dit wordt vervolgens gefundeerd met een terugblik over de afgelopen jaren waarin Cranendonck “ook toen niet heel veel gebouwd heeft”. En dat wordt geweten aan de omstandigheid dat er toen feitelijk alleen ingebreed kon worden. Een omstandigheid die nu niet veel anders is. Dus het heeft, ook gelet op alle regelgeving, weinig zin om een torenhoge ambitie neer te leggen, is dan de conclusie. Om vervolgens te erkennen dat ze nu wel een gevoel van urgentie bij het college menen te zien. Dat gevoel wordt door de wethouder bevestigd. In de afgelopen tien jaar is er een discrepantie ontstaan tussen de woondeal nu en de bouwprestaties destijds, geeft hij aan. De ambitie ligt nu hoger stelt hij, we willen nu het liefst meer bouwen. En dat is onder het vorige college al begonnen. Hij ziet een omslag in de laatste paar jaren in de discussie met de raad over Neerlanden II waarin inmiddels expliciet een percentage van 30 aan sociale bouw is vastgelegd.

Het sturend vermogen van de raad wordt enigszins beperkt door een gebrekkige informatievoorziening. Omdat het systeem niet mee wilde werken heeft de raad al een tijd geen (kwartaal)rapportages ontvangen. De verwachting is dat de nu wel weer elke drie maanden een rapportage ontvangen met daarin het aantal formele aanvragen, in welke stap in het proces die aanvragen zitten en wanneer er begonnen wordt met

bouwen of in ieder geval wanneer de bouwvergunning is verleend. De raad wordt naar eigen zeggen niet geïnformeerd over vertragsfactoren, doorlooptijden, etc. Voor zover de raad bekend is wordt er ook geen risicoscan uitgevoerd op de projecten. Het integrale plaatje ontbreekt, geeft ze aan. Dit ziet de raad als een belangrijke reden dat ze geen idee heeft waarom trajecten zo stroperig verlopen.

Ze is op de hoogte van strengere regelgeving. Maar over het effect daarvan op de vergunningverlening dan wel de doorlooptijd van projecten worden ze niet geïnformeerd, geeft ze aan. Het traject van indienen van aanvraag tot uiteindelijke vergunningverlening is onduidelijk. "We weten niet waarom dat zo lang duurt of hoe vaak een aanvraag terug gaat. En eigenlijk geldt dat ook voor het traject daarna van vergunningverlening tot uiteindelijke oplevering. Het excuus dat daarvoor gebruikt wordt is, dat Cranendonck zich bezig houdt met het verlenen van vergunningen maar niet verantwoordelijk is voor bouwen. Dit alles maakt dat we geen beeld hebben van de sturing op de bouwopgave". Daarbij geeft de raad aan het idee te hebben dat het proces strakker georganiseerd kan worden. "Projectleiders zijn met hun eigen projecten bezig, hebben daar hun handen vol aan, weten niet waar hun collega projectleiders mee bezig zijn en daarnaast zijn er nog regisseurs die zich met (kleine) particuliere projecten bezighouden. Medewerkers hebben het stervensdruk, diverse disciplines zoals stedenbouwkundigen of planeconomen moeten extern aangetrokken worden. Meer regie zouden we ons wel kunnen voorstellen. In die zin is de ingreep van de wethouder wel goed. Hoewel die uit noodzaak geboren is, capaciteitstekort, en niet uit luxe. Sturing op risico's lijkt te ontbreken, waardoor er wellicht veel capaciteit verloren gaat aan projecten die uiteindelijk vertragen. Maar nogmaals we hebben eigenlijk totaal geen beeld hoe het traject vanaf aanvraag in dit huis verloopt".

De raad ziet in de onduidelijkheid in het traject een voedingsbodem voor de frustraties van initiatiefnemers. "Je stopt er hier iets in en dan, weken later, krijg je iets te horen, is er op een punt iets niet goed, dat los je op en dan blijkt er weken later weer op een ander punt iets niet goed te zijn. Het is onduidelijk welke stappen een initiatiefnemer moet doorlopen. Eigenlijk vinden we dat het voor initiatiefnemers hartstikke duidelijk zou moeten zijn aan welke voorwaarden, vergunningen, aanvragen, etc. ze moeten voldoen als ze aan aanvraag indienen. Dat zou volgens een vooropgezet stappenplan doorlopen moeten worden".



Rekenkamer
T.a.v. Dhr. Cransveld

Datum: 7 mei 2024
Betreft: Bestuurlijke reactie rapport Rekenkamer over woningbouw
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Zaaknummer
2024-488784

Bezoekadres
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Postadres
Postbus 2090
6020 AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon
J. Moonen
T:
E: j.moonen@cranendonck.nl

Beste meneer Cransveld,

Op woensdag 17 april 2024 heeft u het rapport naar aanleiding van het onderzoek naar de Woningbouwopgave in Cranendonck, toegestuurd. Bijgaand sturen we u onze reactie naar aanleiding van het rapport.

Algemene reactie

- In het rapport wordt ingegaan op de organisatie en het beleid van de gemeente Cranendonck. Daarnaast zijn er ook externe factoren waardoor er een aantal jaren minder gebouwd is. Deze zien we niet terug in het rapport.
- In hoofdstuk 4 wordt het beleid uitgebreid beschreven. Echter het meest recente gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is niet opgenomen. Het betreft de Actualisatie Woonvisie die door de gemeenteraad op 25 april 2023 is vastgesteld.
- De tekst onder paragraaf 4.2.5. over de prestatieafspraken klopt niet. Dit is eerder ook ambtelijk aangegeven. Bovendien wordt er gesproken over woningcorporatie Wooninc. Deze is niet actief in Cranendonck. Paragraaf 4.2.5. kan geschrapt worden, aangezien de tekst niet klopt en de tekst in paragraaf 5.7 over de prestatieafspraken voldoende de lading dekt.
- In hoofdstuk 5.2 staat dat niemand een overzicht van de lopende projecten lijkt te hebben. Dat is er wel en hebben we toegestuurd. Het is door de Rekenkamer in paragraaf 5.4 beschreven. Daarnaast is door ons aangegeven dat er in de regio gewerkt wordt aan een regionale woningbouwmonitor. Dit is niet verwerkt in het rapport.
- We willen benadrukken dat de overzichten die in hoofdstuk 5 zijn opgenomen, momentopnames zijn. De gegevens wisselen regelmatig doordat er plannen wijzigen, nieuwe plannen bijkomen en plannen zijn afgerond.
- We missen de woningbouwgegevens van 2023. In dit jaar zijn 118 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd, voor 109 woningen is een vergunning verleend en voor 83 woningen is gestart met de bouw

Reactie naar aanleiding van de aanbevelingen

In het rapport worden enkele aanbevelingen gedaan. De aanbevelingen zijn hieronder beknopt weergegeven en voorzien van onze reactie.

1. Informatievoorziening

'Het is tekenend dat de raad aangeeft dat ze de idee hebben 'dat er overal gebouwd wordt behalve in Cranendonck'. Dat impliceert dat de raad geen idee heeft (gehad) over aantallen bouwplannen, voortgang, daadwerkelijke oplevering van woningen of wat de verwachting voor de toekomst is.'

Reactie

De raad wordt elk kwartaal geïnformeerd over de aantallen woningen die zijn opgeleverd, waar vergunning voor verleend is en waarmee gestart is met de bouw. De rapportages worden ongeveer twee keer per jaar aangevuld met een overzicht van de woningbouwprojecten. In 2023 zijn in april en in december presentaties gehouden en de grotere woningbouwprojecten toegelicht. Mocht de raad meer informatie willen ontvangen, dan horen we graag welke concrete informatie dit is.

2. Wees kwetsbaar en zorg voor verwachtingenmanagement

'De woningbouwopgave is complex. Omgeven met veel economische onzekerheden, strikter wordende regelgeving, veel aanvullende eisen en wispelturige initiatiefnemers. Allemaal factoren die niet of nauwelijks door de gemeente beïnvloed kunnen worden. Dat zorgt voor beperkte sturing.'

'Betrek de raad bij dilemma's en maak ze deelgenoot. Willen we de beperkte capaciteit inzetten om door te pakken of vinden we het goed dat ambtenaren werk overdoen om insprekers tegemoet te komen? Het is lovend om de voorkeur aan lokaal ondernemerschap en lokale projectontwikkelaars te geven. Maar wat mag de gemeente daarvoor terug verwachten? Welke mate van loyaliteit vinden we acceptabel? Mag innovatie voorrang hebben boven lokaal ondernemerschap?'

Reactie

De gemeenteraad heeft in 2022 afspraken gemaakt over de speerpunten voor de bestuursperiode. Deze zijn meegenomen in de actualisatie van de woonvisie die in april 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. De speerpunten en het beleid zijn kaderstellend voor de keuzes die het college maakt in de woningbouwopgave.

3. Zorg voor een stevige positionering van de Regiekamer

'De Regiekamer is enkele jaren geleden neergezet om vergunningaanvragen en -verleningen soepeler en sneller te laten verlopen. Met wisselend succes zo blijkt. Dat is opmerkelijk voor een instrument dat cruciaal is bij de realisatie van de bouwopgave. Breng de regiekamer zodanig in positie dat ze ook daadwerkelijk regie kan voeren. Evalueer de opzet en werking van de Regiekamer.'

'Het kan niet zo zijn dat de gemeenteraad de Regiekamer als een black box bestempeld. Maak de raad deelgenoot van de Regiekamer, leg uit waarom Cranendonck met een Regiekamer werkt, hoe de Kamer werkt en waar de Regiekamer in zijn werkzaamheden tegenaan loopt. Licht toe, in het kader van informatievoorziening aan de raad, waarom de Regiekamer aanvragen afwijst of waarom ze om nadere informatie vraagt.'

Reactie

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de aanname dat de Regiekamer daadwerkelijk regie voert. Dit is niet het geval. Het betreft een intern werkproces om integrale beleidsadvisering op ruimtelijke initiatieven te bevorderen. Wij zijn ons ervan bewust dat de naam Regiekamer deze suggestie kan wekken. Om dit beeld te veranderen, is vanaf de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 ook gekozen voor een nieuwe naam, namelijk Intaketafel.

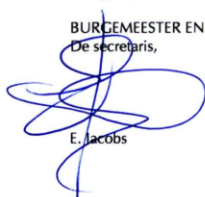
Evaluatie van dit werkproces heeft in 2020 plaatsgevonden en is als intern werkproces positief bevonden. Niet het werkproces maar de klanttevredenheid is een blijvend punt van aandacht. Hiervan zijn wij ons als organisatie bewust en we proberen de dienstverlening waar mogelijk te verbeteren. Zo hebben wij onder klanten van de Regiekamer in 2022 en 2023 een evaluatie uitgevoerd d.m.v. enquêtes. Met de outcome hiervan bekijken we op welke punten we de dienstverlening verder kunnen verbeteren. De gemeenteraad is bovendien tijdens de Heidagen op 10 juni 2023 uitgebreid geïnformeerd over de regiekamer, het werkproces en voorkomende dilemma's.

Hoogachtend,,

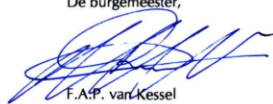
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,

De burgemeester,

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'E. Jacobs', written over the text 'De secretaris,'.

E. Jacobs

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'F.A.P. van Kessel', written over the text 'De burgemeester,'.

F.A.P. van Kessel

Dit document is in een geautomatiseerd systeem aangemaakt en daarom niet persoonlijk ondertekend

8 NAWOORD REKENKAMER

De gemeenteraad van Cranendonck heeft de rekenkamer gevraagd onderzoek te doen naar de woningbouw in de gemeente. Dit omdat de raad zich zorgen maakt over de voortgang ervan. In tegenstelling tot omliggende gemeenten was die voortgang binnen Cranendonck immers minder goed zichtbaar, zo dacht de raad. En in het kader van de afgesloten woningbouwdeal heeft de gemeente zich toch gecommitteerd aan de oplevering van 555 woningen in 2030.

In ons rapport schetsen we de complexiteit van deze opgave. We laten zien dat er veel beleidsdocumenten geschreven zijn die ingehaald door tijd en wet- en regelgeving aangepast en bijgesteld worden, die elkaar in looptijd overlappen en die elkaar in beleid niet per se versterken.

Cranendonck beschikt over weinig eigen grond en is daarmee afhankelijk van kleine initiatieven, die om meerdere redenen stroperig verlopen. Grote plannen lopen vertraging op en er worden eisen gesteld aan kwaliteit en duurzaamheid bij nieuwbouw. Door de verplichting om ook sociaal te bouwen en veranderende economische omstandigheden zijn ontwikkelaars niet altijd gemakkelijk te verleiden om bouwprojecten op zich te nemen. We beschrijven dat de informatievoorziening aan de raad aarzeland op gang komt, zelfs stopt vanwege systeemproblemen en vervolgens niet erg uitgebreid van aard is. We geven aan dat er erg verschillend tegen het functioneren van de regiekamer aangekeken wordt.

We begrijpen de zorgen van de raad en we begrijpen dat het lastig is om grip te krijgen op deze opgave. We kunnen ons voorstellen dat de raad enerzijds, gelet op de schaa sprong, graag meer woningen gerealiseerd ziet en anderzijds verzucht dat ze twijfelt aan de realiseerbaarheid van de gemaakte afspraken. De opgave is enorm en complex. Niet alleen in Cranendonck maar in het hele land.

In zijn reactie op het rapport kiest het college voor een gedetailleerde insteek op onderdelen. Zo stelt het bijvoorbeeld dat de geactualiseerde Woonvisie van 25 april 2023 niet in het rapport opgenomen is. In de tweede alinea op pagina 26 van het rapport refereert de rekenkamer echter wel aan deze geactualiseerde Woonvisie. Ten aanzien van de laatste alinea van paragraaf 4.2.5 geeft het college aan het niet eens te zijn met de genoemde afspraken uit 2019. Om te voorkomen dat de discussie zicht toespitst op het verleden in plaats van op de huidige opgave, hebben we besloten deze paragraaf in een voetnoot te zetten. Mede door de lange procedurele doorlooptijd van het onderzoek, lukt het ons op korte termijn niet meer om na te gaan of en zo ja waar de verwarring hier ontstaan is.

Verrassend is dat het college in zijn reactie niet in gaat op de conclusies die getrokken zijn. Men zou kunnen denken dat deze over het hoofd gezien zijn. De reactie op de aanbevelingen komt wellicht iets meer dedain over dan bedoeld: "Mocht de raad meer informatie willen ontvangen, dan horen we graag welke concrete informatie dat is". Het zou het college sieren om zelf met een suggestie te komen. Daartoe worden immers

handreikingen gegeven in het rapport. Ten aanzien van de Regiekamer doen we de aanbeveling om dit instrument beter te laten functioneren door ze meer regie te laten voeren. Hoe dat zou kunnen zou een onderwerp van onderzoek kunnen zijn. Het college doet deze suggestie af als een aanname vanuit de rekenkamer. Dat is jammer.

En daar waar we het samenspel tussen college en raad willen stimuleren, deelgenoot maken van elkaars dilemma's en verwachtingen om meer op één lijn te komen, verwijst het college naar de speerpunten voor de bestuursperiode. Volgens de rekenkamer zou nét het feit dat de raad Wonen als belangrijkste speerpunt aangewezen heeft, voor het college aanleiding moeten zijn om daar veel meer in gezamenlijkheid met de raad in op te trekken. Het past dan niet om te verwijzen naar een regionale bouwmonitor 'waar aan gewerkt wordt'. Het college heeft een actieve informatieplicht naar de raad toe. Ook hier geeft het rapport handvatten om die informatievoorziening kwalitatief te verbeteren.

Een onderwerp dat inderdaad op 1 staat in deze bestuursperiode, waar de raad notabene vrijwel unaniem om een onderzoek gevraagd heeft en dat zo belangrijk is voor de inwoners van Cranendonck en van zo'n omvang is als de woningbouwopgave, past geen verdedigende houding. Dat verdient een mentaliteit van samen de schouders eronder en zien waar het schip strand, of waar de laatste woning gebouwd wordt.

Met vriendelijke groet,

Karin van den Berg,
Voorzitter

Coen Cransveld,
Lid-rapporteur