

Raadscommissie	27-5-2026
Zaaknummer	1000663
Portefeuillehouder	Gemeenteraad
Vorbereid door	Rekenkamer Kaag en Braassem
Onderwerp	Rekenkameronderzoek Wonen op maat: huisvesting van doelgroepen in gemeente Kaag en Braassem

Beslispunten

1. het rekenkameronderzoek Wonen op maat: huisvesting van doelgroepen in gemeente Kaag en Braassem vast te stellen en daarbij de conclusies en aanbevelingen te onderschrijven;
2. het college te verzoeken om uitvoering te geven aan de aanbevelingen.

Wat willen we bereiken

De gemeenteraad inzicht te geven in de doeltreffendheid en doelmatigheid van het huidige toewijzings- en huisvestingsbeleid voor verschillende doelgroepen. Daarbij worden knelpunten en verbeterpunten in het beleid in beeld gebracht, met als doel de raad te ondersteunen bij het maken van afgewogen beleidskeuzes en het versterken van de sturing op de woningmarkt, zodat doelgroepen beter en passender kunnen worden gehuisvest.

Samenvatting

Het rekenkameronderzoek heeft als doel de gemeenteraad inzicht te geven in de werking en effectiviteit van het huidige toewijzings- en huisvestingsbeleid voor verschillende doelgroepen in de gemeente Kaag en Braassem. Hierbij wordt onderzocht in hoeverre het beleid daadwerkelijk bijdraagt aan het huisvesten van onder andere jongeren, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen, en of de beschikbare beleidsinstrumenten doelmatig en doeltreffend worden ingezet.

Daarnaast beoogt het rapport om knelpunten en tekortkomingen in beeld te brengen, zoals de structurele schaarste aan sociale huurwoningen en het gebrek aan samenhang en monitoring binnen het beleid. Op basis van deze analyse formuleert de rekenkamer concrete aanbevelingen, zodat de gemeenteraad en het college beter kunnen sturen op het woonbeleid en gerichte maatregelen kunnen nemen om de huisvesting van doelgroepen te verbeteren.

Inleiding

De druk op de woningmarkt is de laatste jaren toegenomen. Ook voor de komende jaren laten de prognoses zien dat de druk niet zal afnemen. Vaak zien gemeenten dat bepaalde doelgroepen daardoor steeds moeilijker de woningmarkt kunnen betreden. Maar ook voor groepen die al positie hebben op de woningmarkt is het lastig om door te stromen. Dit is ook het geval in de gemeente Kaag en Braassem. Daarom heeft de Rekenkamer Kaag en Braassem onderzoek gedaan naar het woonbeleid rondom de huisvesting van specifieke doelgroepen. De focus ligt op de huisvesting van jongeren, starters, ouderen, arbeidsmigranten, asielzoekers én zes specifiek benoemde bijzondere doelgroepen. Het onderzoek moet dienen om inzicht te krijgen in de effectiviteit van het huidige beleid in het tegemoet komen aan de huisvestingsbehoeften van deze doelgroepen. Het onderzoek behoeft aandacht voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

De rekenkamer stelt de raad voor om het rekenkameronderzoek vast te stellen met daarbij de aanbevelingen en conclusie te onderschrijven en het college te vragen om de aanbevelingen over te nemen en ten uitvoer te brengen.

Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Zet in op uitbreiding van het sociale huuraanbod en de borging in nieuwbouwplannen

Het aanbod bepaalt de ruimte voor het toewijzingsbeleid (conclusie 1). Zonder voldoende sociale huurwoningen kan het systeem niet toewijzen, ongeacht de beleidsafspraken die er liggen. Tegelijk is de vraag naar sociale huur structureel groter dan het aanbod (conclusie 2) en vormt de druk op het sociale segment het grootste knelpunt om het toewijzingsbeleid effectief uit te voeren (conclusie 3). Uitbreiding van het sociale huuraanbod is daarom de belangrijkste voorwaarde om de overige knelpunten te verkleinen

Stuur op samenstelling in nieuwbouw, niet alleen op 'voldoende bouwen'

Zet sociale huur expliciet centraal in de woningbouwprogrammering. Borg daarom de realisatie van 30% sociale huur in nieuwbouw en maak dit hard op projectniveau. Plannen dragen alleen bij aan het oplossen van de druk op sociale huur als zij het vereiste aandeel sociale huur bevatten. Voorkom dat het doel 'voldoende bouwen' de aandacht afleidt van het segment waar de schaarste zit. Vertaal dit direct naar een jaarlijks minimumaantal sociale huurwoningen dat Kaag en Braassem wil toevoegen, zodat de norm niet abstract blijft.

Stuur ook op woningtypen die de druk echt verlagen

Neem in de programmering expliciet op dat een deel van de sociale toevoeging moet bestaan uit kleine, zelfstandige woningen en waar passend gelijkvloerse woningen. Juist deze typen ondersteunen starters, alleenstaanden en diverse aandachtsgroepen, en maken doorstroming realistischer. Als de gemeente alleen op percentage stuurt en niet op woningtype, blijft de schaarste in de meest gevraagde categorieën bestaan en neemt de druk op toewijzing onvoldoende af.

Aanbeveling 2: Benut daarnaast de potentie bestaande voorraad voor uitbreiding (sociale) woningvoorraad

Vanaf 2023 geldt in gemeente Kaag en Braassem de afspraak dat van alle nieuwbouw 30% een sociale huurwoning is. Dit percentage werd in de jaren daarna niet gehaald (conclusie 2). Daarbij hoeft de uitbreiding van het aanbod (aanbeveling 1) niet enkel gericht te zijn op nieuwbouw. Ook de bestaande woningvoorraad biedt hiervoor kansen.

Maak de bestaande voorraad een volwaardige uitvoeringslijn naast nieuwbouw

Werk het benutten van de bestaande voorraad uit als een concreet uitvoeringspakket, niet als algemene ambitie. Geef aan welke maatregelen Kaag en Braassem actief wil toepassen, zoals splitsen, optoppen, aanplakken, uitplinten en transformatie van leegstaand of onderbenut vastgoed, en leg daarbij randvoorwaarden vast voor kwaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke inpassing. Organiseer een heldere gemeentelijke werkwijze waarmee kansrijke initiatieven sneller door het proces kunnen, zodat de uitvoering niet afhankelijk wordt van losse individuele trajecten.

Potentie binnen bestaande voorraad is groot: 2/3 huishoudens woont in een te grote woning

Door vergrijzing en huishoudensverdunning woont twee derde van alle huishoudens nu in een te grote woning. De bestaande voorraad kan dus nog veel beter benut worden. Vorig jaar werd 20% van de nieuwe woningen in de bestaande voorraad toegevoegd. Benut deze kansen. Het beter benutten van bestaande woningen zorgt voor meer passende huisvesting en bevordert doorstroming. Ouderen verhuizen echter nauwelijks. Een vaak genoemde reden daarvoor is dat ze niet weg willen uit hun sociale netwerk. Om ouderen in beweging te krijgen is het aanbieden van passend aanbod van voorzieningen in de buurt en de bestaande woonplek dus belangrijk. Nieuwbouw is alleen niet altijd mogelijk. Zet daarom in op de doorstroming van ouderen door de bestaande voorraad beter te benutten via transformatie, splitsen, achtertuinen benutten en het optoppen, aanplakken of uitplinten van panden. De groep ouderen is namelijk een grote groep die steeds groter wordt. Ook met een lage verhuisgeneigdheid kan het in beweging krijgen van deze doelgroep dus veel impact hebben op de woningmarkt.

Aanbeveling 3: Stel een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma op met concrete doelen en programmering

De gemeente Kaag en Braassem beschikt nog niet over een Volkshuisvestingsprogramma. (conclusie 4). Dit is vanaf inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (naar verwachting 2027) een verplichting.

Borg beleidsmatige keuzes en doelen in het volkshuisvestingsprogramma

Neem de belangrijkste beleidskeuzes en doelen op in een volkshuisvestingsprogramma, zodat sturing niet versnipperd blijft over afzonderlijke documenten en losse besluiten. Het programma moet de vaste plek worden waar de gemeente vastlegt wat zij wil bereiken en hoe zij dat in de praktijk gaat organiseren, inclusief de verdeling naar segmenten en doelgroepen.

Maak in het volkshuisvestingsprogramma ook expliciet welke instrumenten lokaal inzetbaar zijn en welke binnen het regionale kader vallen (zie paragraaf 4.2). Dit helpt om realistisch te programmeren en verwachtingen richting raad en inwoners te onderbouwen.

Gebruik het volkshuisvestingsprogramma als uitwerking van de omgevingsvisie, met focus op uitvoering en regie

Werk in het programma het woonbeleid uit de omgevingsvisie uit naar concrete uitvoering. Beschrijf daarbij de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, de huidige en verwachte woonbehoefte en de specifieke woonbehoeften van doelgroepen zoals starters en ouderen. Daarmee krijgt het beleid een uitvoeringsgerichte vertaling die houvast biedt.

Aanbeveling 4: Werk samen met corporaties aan structurele monitoring van het toewijzingsbeleid

Zonder gezamenlijke monitoring blijft onduidelijk of het toewijzingsbeleid de beoogde doelen haalt
Structurele monitoring ontbreekt nu waardoor inzichten ontbreken en effecten nauwelijks gevolgd kunnen worden (conclusie 5). Richt de monitoring zo in dat gemeente Kaag en Braassem niet alleen kan terugkijken op aantallen verhuringen, maar vooral kan volgen of instrumenten zoals lokaal maatwerk ook echt leiden tot het beoogde effect, zoals doorstroming, passendheid en het bereiken van de juiste doelgroepen. In de lokale regels is lokaal maatwerk gekoppeld aan doelen zoals doorstroming en passendheid, met een bandbreedte voor inzet. Daarnaast laat het collegebesluit over lokaal maatwerk bij Braassemerland 3B zien dat de gemeente dit instrument ook bewust inzet bij concrete projecten. Juist daarom is het nodig om structureel te meten wat deze inzet oplevert, en wat dit betekent voor kansen van andere woningzoekenden.

Leg concrete doelen voor het toewijzingsbeleid vast om monitoring mogelijk te maken

Werk per label en maatwerkroute uit welk probleem ermee wordt opgelost, voor wie het bedoeld is en welke uitkomst de gemeente redelijk vindt, bijvoorbeeld in termen van slaagkans of wachttijd. Zorg dat dit niet alleen intern bekend is, maar ook bestuurlijk is vastgesteld, zodat het beleid uitlegbaar is richting inwoners en raad. Het effect van een instrument is pas goed te beoordelen als vooraf duidelijk is wat het moet doen.

Roelofarendsveen, 18-5-2026
Rekenkamer Kaag en Braassem
de secretaris,
R.E. Paape

de voorzitter van de rekenkamer Kaag en Braassem,
H.A. Binnema

Bijlagen behorend bij het voorstel

Rekenkameronderzoek Wonen op maat: huisvesting van doelgroepen in gemeente Kaag en Braassem