Onderzoeksopzet

Woonbeleid gemeente Middelburg

Onderzoek naar de werking van het woonbeleid

binnen de gemeente Middelburg

17 april 2025,

Rekenkamer Middelburg

Inhoud

1. Probleemstelling 3
   1.1 Inleiding 3
   1.2 Achtergrond 3
   1.3 Doelstelling en onderzoeksvragen 4
2. Beleidscontext 6
   2.1 Inleiding 6
   2.2 Beleidskader 6
      Landelijk & provinciaal 6
      Regionaal 7
      Lokaal 8
   2.3 Wettelijk kader 9
   2.4 Normenkader 10
3. Onderzoeksopzet 11
   3.1 Onderzoeksmethode 11
   3.2 Selectie interviews 11
   3.3 Afbakening onderzoek 11
4. Praktische opzet onderzoek 12
   4.1 Planning 12
   4.2 Organisatie 12

1. Probleemstelling

1.1 Inleiding

NOS Nieuws (12 juli 2024): "Woningtekort weer opgelopen, ruim 400.000 huishoudens zoeken eigen plek"

Bijna negen op tien Nederlanders (86 procent) vindt dat er sprake is van een crisis op de woningmarkt. Bij de afgelopen verkiezingen was wonen zelfs een van de belangrijkste verkiezingsthema's.

Onderzoeksbureau ABF Research, dat jaarlijks het woningtekort berekent voor de Rijksoverheid, berekende voor 2024 een tekort van zo'n 401.000 woningen, ten opzichte van 390.000 in 2023. Deze 401.000 staan gelijk aan 4,9 procent van het aantal woningen in Nederland. In principe streeft de overheid naar een woningtekort van 2 procent. Het idee is dat bij dit percentage er nog wel een zekere zoek- en wachttijd is, maar dat de woningmarkt niet overspannen is.

De overheid bouwt en renoveert echter zelf geen woningen. Hiervoor zijn marktpartijen, woningcorporaties en particulieren aan zet. Het Rijk, provincies en gemeenten creëren enkel de randvoorwaarden. De ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt zijn echter wel afhankelijk van provinciaal en gemeentelijk woningmarktbeleid, ruimtelijk beleid en sociaaleconomisch beleid. In gesprekken die de rekenkamer jaarlijks voert met de verschillende raadsfracties komt het woonbeleid dan ook regelmatig naar voren.

In het eerste kwartaal van 2025 zijn wij dit onderzoek gestart met een verkennend gesprek met onze contactpersoon om zicht te krijgen op de verschillende aspecten van het gemeentelijke woonbeleid binnen de gemeente Middelburg. Dit heeft geleid tot deze onderzoeksopzet waarin we toelichten op welke manier we dit thema willen gaan uitwerken.

1.2 Achtergrond

In de Nederlandse Grondwet staat dat het bevorderen van voldoende woongelegenheid 'voorwerp van zorg' voor de overheid is. De afgelopen jaren is de rol van de Rijksoverheid op dit gebied echter beperkt geweest. Zo werd in 2010 tijdens de formatie van het kabinet Rutte I het ministerie van VROM opgeheven. Dit ministerie was belast met de zorg voor de volkshuisvesting en de stadsvernieuwing, de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving (milieu) en de ruimtelijke inrichting. De taken voor de ruimtelijke ordening werden verdeeld over andere ministeries (Infrastructuur en Milieu, Binnenlandse Zaken, Economische Zaken) en gedecentraliseerd naar provincies. Men ging er vanuit dat de markt als vanzelf de problemen en tekorten op de woningmarkt zou kunnen oplossen.

Echter, op dit moment is er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een grote schaarste aan woonruimte. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (WVrv) moet ervoor gaan zorgen dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder.

Deze woningbouwopgave is uitgewerkt in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). In de agenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak

voor de komende jaren geschetst. Samen met de belangrijke partners in het woonveld worden de krachten gebundeld om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken. Doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De opgave is groot: van 2022 tot en met 2030 zijn 981.000 nieuwe woningen nodig, waarvan twee derde betaalbaar.

Met gemeenten, provincies en Rijk zijn er afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen, de zogenaamde Woondeals per provincie. De woondeals zijn het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

Met de provincie Zeeland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. Hierbij is afgesproken dat de provincie Zeeland tot en met 2030 in totaal met 16.500 nieuwe woningen bijdraagt. In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 wordt een regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraak naar de verschillende Zeeuwse gemeenten (zie bijlage 1). Voor de gemeente Middelburg heeft dit geresulteerd in een bruto woningbouwopgave van 2.282 woningen. Verrekend met sloop (circa 500 woningen) komt dat neer op een netto bouwopgave van 1700 woningen. Gemeente Middelburg heeft vervolgens een aanbod gedaan van 3260 woningen bruto, en netto 2865 woningen.

1.3 Doelstelling en onderzoeksvragen

Doel van het onderzoek van de rekenkamer is na te gaan of er na het van kracht worden van de Zeeuwse woondeal en de Woonvisie 2023-2027 sprake is van een effectiever woonbeleid binnen de gemeente Middelburg.

Centrale onderzoeksvraag:

"Draagt het woonbeleid dat de gemeente Middelburg nu voert bij tot het behalen van de door de gemeente geformuleerde ambities uit het de Woonvisie 2023-2027 en de Woonzorgvisie Middelburg 2040?"

Daarbij wil de rekenkamer de Zeeuwse woonmarkt, met daarbij de rol en positie van het Rijk, de Provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten en in het bijzonder de gemeente Middelburg inzichtelijk maken. Vervolgens wil de rekenkamer inzicht verschaffen in het beleidsinstrumentarium dat de gemeente ter beschikking heeft om de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen te realiseren, en hoe doeltreffend en doelmatig deze instrumenten ingezet worden, om na te gaan of zij bijdragen aan het behalen van de in de Woonvisie en Woonzorgvisie vastgestelde ambities/doelstellingen. Tenslotte kijken we in welke mate de gemeenteraad van Middelburg haar kaderstellende en controlerende rol op dit gebied kan vervullen.

Deze inzichten willen wij gebruiken om te kijken of er mogelijke verbeterpunten te benoemen zijn.

De centrale onderzoeksvraag leidt tot een aantal deelvragen die verdeeld kunnen worden in 3 thema's: Beleid, Uitvoering en Rol van de gemeenteraad.

1. **Beleidskader**
    a. Waaruit bestaat het gemeentelijke woonbeleid en hoe is dit tot stand gekomen?
    b. Wat is de formele rolverdeling binnen het woonbeleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau, en hoe werkt dit in de praktijk ?

c. Welke (regionale) afspraken zijn er gemaakt in de Woonvisie 2023-2027 en de recentelijk vastgestelde Woonzorgvisie Middelburg 2040?
d. Welke concrete beleidsdoelen volgen uit deze Woonvisie en Woonzorgvisie voor de gemeente Middelburg en hoe zijn deze onderbouwd?
e. Hoe verhouden de door de gemeente Middelburg geformuleerde beleidsdoelen zich tot de relevante maatschappelijke en economische ontwikkelingen?

2. Uitvoering

a. Welke instrumenten worden ingezet om geformuleerde doelstellingen te behalen?
b. Hoe wordt de uitvoering van het landelijke, provinciale en gemeentelijke woonbeleid gemonitord?
c. Welke externe factoren (buiten de gemeente) zijn van invloed?
d. Zijn er mogelijkheden om tussendoor het beleid aan te passen n.a.v. ontwikkelingen in de vraag?
e. Hoe worden andere/externe partners, zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en particuliere verhuurders, door de gemeente betrokken bij de uitvoering van het beleid?
f. Hoe is de samenwerking met andere regionale partners (Provincie, Waterschap, energieleveranciers)? Worden de visies op elkaar afgestemd?
g. Hoe wordt burgerparticipatie in dit proces meegenomen?

3. Rol van de gemeenteraad

a. Op welke manier wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?
b. Kan de gemeenteraad haar kaderstellende en controlerende rol met betrekking tot het woonbeleid vervullen?
c. Vervult de gemeenteraad deze rol ook effectief?

2. Beleidscontext

2.1 Inleiding

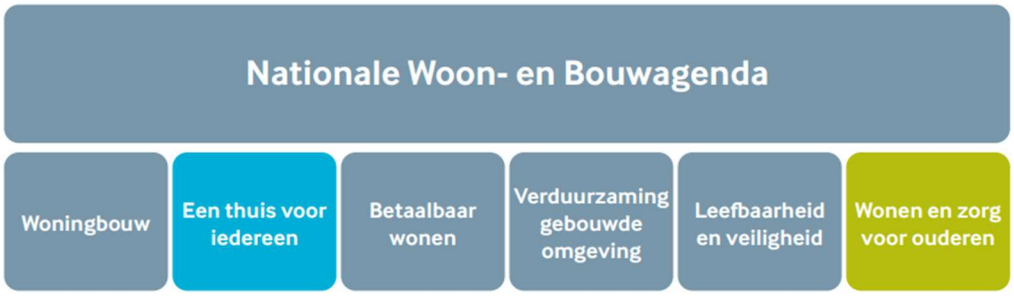
Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van de diverse beleidsdocumenten -van landelijk tot gemeentelijk niveau- en belangrijkste wetten waar de gemeente Middelburg mee te maken heeft bij de uitvoering van haar woonbeleid.

2.2 Beleidskader

Landelijk & provinciaal

Nationale Woon- en Bouwagenda
De eerder genoemde woningbouwopgave is uitgewerkt in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). In de agenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Samen met de belangrijke partners in het woonveld worden de krachten gebundeld om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken. Doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

Figuur 1 Programma's Nationale Woon- en Bouwagenda



Woondeals
Met gemeenten, provincies en Rijk zijn er afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen, de zogenaamde Woondeals per provincie. Deze woondeals zijn het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. Met de provincie Zeeland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. Hierbij is afgesproken dat de provincie Zeeland tot en met 2030 in totaal met 16.500 nieuwe woningen bijdraagt. In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 wordt een regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraak naar de verschillende Zeeuwse gemeenten.

Woon(zorg)visies
Wanneer de wet Versterking regie op de volkshuisvesting daadwerkelijk in werking treedt, hebben gemeenten tot 2026 de tijd om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen met een visie op wonen en zorg, welke in lijn is met het Wmo-beleidsplan. Hiermee worden de woonopgave en daarmee gerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte een verplicht onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. In de praktijk betekent dit dat de woonzorgvisie een onderdeel van of een bijlage bij het volkshuisvestingsprogramma wordt.

Met het inwerkingtreden van de Omgevingswet in 2024 dienen alle gemeenten een omgevingsvisie op te stellen. Ook Rijk en provincies stellen een omgevingsvisie op. Deze vormen het kader voor de lokale omgevingsvisie. De lokale omgevingsvisie, die moet worden vastgesteld door de gemeenteraad, is vervolgens kaderstellend voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit programma wordt door het college van B&W vastgesteld[1]. Dit maakt het belangrijk dat wonen en zorg ook als thema wordt opgenomen in de omgevingsvisie.

Regionaal

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021, Zeeuwse Woonagenda & Zeeuwse Woondeal
De Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 is het provinciaal beleidsplan voor de gehele fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voor wonen wordt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal gesteld. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De hoofdopgave is te komen tot een toekomstbestendige en CO2-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag. In de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 is het volgende hierover opgenomen: 'De Zeeuwse gemeenten, woningcorporaties en de provincie werken aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden.

In de Zeeuwse Woonagenda is de visie op wonen uitgewerkt in concrete ambities en actielijnen. De woonagenda vormt daarmee de gezamenlijke leidraad van Zeeuwse gemeenten en provincie om de woonopgaven aan te pakken. Een belangrijke voorwaarde om succesvol te kunnen samenwerken is de duidelijkheid over elkaars rollen, posities en belangen. Zowel tussen de gemeenten onderling, maar ook tussen de provincie en de gemeenten. De woonagenda gaat daarom in op de inhoud (wat moet er gedaan worden?) en op het proces (hoe wordt de samenwerking geborgd?).

In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 wordt een regionale doorvertaling gemaakt van de afspraken uit de nationale bouwagenda naar de verschillende Zeeuwse gemeenten (zie bijlage 1). Zoals eerder vermeld heeft dit voor de gemeente Middelburg geresulteerd in een bruto woningbouwopgave van 2.282 woningen. Verrekend met sloop (circa 500 woningen) komt dat neer op een netto bouwopgave van 1700 woningen. Gemeente Middelburg heeft vervolgens een aanbod gedaan van 3260 woningen bruto, en netto 2865 woningen.

Regionale Woningmarktafspraken Walcheren
De laatste gezamenlijk vastgestelde woningmarktafspraken voor de regio Walcheren dateren reeds uit 2013. Omdat de gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere samen met Provincie Zeeland wel in gesprek zijn gebleven over een actualisatie van de aantallen te bouwen woningen maar niet tot afspraken konden komen, heeft Provincie Zeeland in 2017 een zogenaamd afwegingskader opgesteld, aan de hand waarvan de provincie nieuwbouwplannen beoordeelde.

Omdat de gemeenten merkten dat de situatie op de woningmarkt sterk aan veranderingen onderhevig was, o.a. door economische ontwikkelingen, komst van arbeidsmigranten en ontwikkelingen op het gebied van recreatie en deeltijdwonen, onderkenden zij de wenselijkheid om toch tot nieuwe afspraken te komen m.b.t. woningbouw op Walcheren. De "actualisatie regionale woningmarktafspraken 2016-2025", welke in 2018 is opgesteld, was hierbij leidend.

[1] Hoewel de voorgestelde wetgeving de taak geeft aan colleges van B&W om binnen de bestuurlijke verantwoordelijkheid een volkshuisvestingsprogramma te maken, zien we dat veel gemeenten kiezen voor **intensieve betrokkenheid** van de **gemeenteraad**. Deze stelt het Volkshuisvestingsprogramma niet vast, maar wel de omgevingsvisie en het Wmo-beleidsplan.

De Walcherse gemeenten streefden ernaar om hun gezamenlijke woningbouwplanning onder deze opgave te houden, vanuit de gedachte dat opplussen makkelijker is dan afwaarderen. Zo kon men flexibel reageren op de ontwikkelingen in de woningmarkt, volgens het principe van 'adaptief programmeren'. De Walcherse gemeenten onderschreven daarbij de noodzaak tot inzicht in de stand van zaken van de bestaande voorraad, welke ondersteund werd door het door de provincie geïnitieerde provinciaal kwalitatief woononderzoek (KWOZ 2019, STEC Groep).

De uitkomsten van dit onderzoek werden gedurende de looptijd van de Walcherse woningmarktafspraken gezamenlijk geanalyseerd en moeten leiden tot meer concrete invulling van deze opgave in de volgende versie van de Walcherse woningmarktafspraken.

Lokaal

Omgevingsvisie Middelburg 2050
De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de Omgevingswet. Het Rijk, twaalf provincies en alle Nederlandse gemeenten moeten er één maken. In de Omgevingsvisie worden de hoofdlijnen beschreven van de bestaande kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de voorgenomen ontwikkelingen en het te voeren beleid.

De omgevingsvisie van Middelburg, welke begin 2024 is vastgesteld, kijkt vooruit tot 2050, net zoals de nationale (NOVI) en Zeeuwse visie (POVI). De Middelburgse visie past binnen de kaders van deze twee belangrijke richtinggevende documenten.

De uitwerking van de Omgevingsvisie zal niet alleen op thema's gebeuren, maar ook per deelgebied. Bij vaststelling van nieuw beleid op deelonderwerpen wordt de koppeling met de Omgevingsvisie gemaakt. Dat wordt gedaan aan de hand van een vijfjaarlijkse uitvoeringsagenda. In totaal zijn er tien uitvoeringsagenda's. Deze beschrijven op hoofdlijnen wat de gemeente op korte en lange termijn gaat ondernemen. Wonen is er daar één van.

Woonvisie Middelburg 2023-2027
De in november 2022 vastgestelde Woonvisie, aangevuld met de woonagenda, gaat over het wonen in de gemeente. Grondslag voor de woonvisie is het STEC-rapport KWOZ, waarin de prognose van de groei van huishoudens in Middelburg tot 2042 en de daaruit volgende woningmarktopgaven is weergegeven. In de Woonvisie worden de verschillende doelen en (Zeeuwse) ambities uitgewerkt in acties. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma wordt beschreven welke instrumenten worden ingezet en welke maatregelen getroffen worden om de beschreven visie zo goed mogelijk te realiseren. In de Woonvisie wordt bij ieder hoofdstuk per onderwerp een overzicht gegeven van de beleidskeuzes die de gemeente Middelburg heeft gemaakt.

Middelburgse Woonagenda 1.0 & 2.0
Zoals hierboven vermeld wordt de Woonvisie op hoofdlijnen in een uitvoeringsprogramma op een aantal punten verder geconcretiseerd. De Middelburgse Woonagenda dient als het bedoelde uitvoeringsdocument. In december 2022 is de eerste versie van de woonagenda (de Woonagenda 1.0) vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonagenda versie 1.0 omvatte de volgende onderwerpen:

1. Woonzorgvisie
2. Beleid studentenhuisvesting
3. Beleid huisvesting arbeidsmigranten
4. Reguleren en stimuleren woningmarkt
5. Nieuwbouwlocaties voor de toekomst en locaties voor sociale woningbouw

De Middelburgse Woonagenda versie 2.0 borduurt verder op een aantal onderwerpen uit de Woonagenda 1.0. Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen behandeld. Het is de bedoeling om de Middelburgse woonagenda periodiek te laten terugkomen bij de gemeenteraad zodat bijstelling mogelijk is. Voor de uitwerking van onderwerpen waar dit van toepassing is, worden ook de woningbouwcorporaties en Adviesraad Sociaal Domein (ASD) betrokken in het proces.

Woon(zorg)visie Middelburg 2040
Op 1 februari jl. is de Woonzorgvisie Middelburg 2040 door de raad vastgesteld. Het doel van deze woon-, zorg-, en welzijnsvisie is om voor de periode tot 2040 planmatig vorm te geven aan passende zorg en ondersteuning voor inwoners, waarbij het welzijn zo goed mogelijk geborgd is. In combinatie met het juiste woningaanbod.

Aanvullend op deze woon-, zorg-, en welzijnsvisie wordt de uitvoeringsagenda en worden de intentie- en prestatieafspraken gemaakt. Deze drie documenten te samen, de woon-, zorg-, en welzijnsvisie, de uitvoeringsagenda en de intentie- en prestatieafspraken vormen de Middelburgse woonzorgopgaven van 2024 – 2040.

De woon-, zorg-, en welzijnsvisie bouwt voort op de Middelburgse woonvisie, de visie op het sociaal domein, de welzijnsvisie, de Omgevingsvisie Middelburg 2050 en de regiovisie beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De Woonzorgvisie staat als beleidsstuk naast de Woonvisie, totdat zij in de toekomst (waarschijnlijk 2026) samen in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen worden.

2.3 Wettelijk kader

Er zijn diverse wetten waarin is vastgelegd over welke bevoegdheden en instrumenten de verschillende actoren op de woningmarkt beschikken. Een aantal van de belangrijkste wetten op dit gebied wordt in deze paragraaf kort toegelicht.

Woningwet 2015
De Woningwet 2015 omvat regels voor de sociale huursector en schrijft voor dat woningcorporaties moeten zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. De wet bevat onder meer een aantal regels voor corporaties met betrekking tot het toewijzen van sociale huurwoningen. Ook wordt het proces om te komen tot prestatieafspraken in deze wet geregeld.

Huisvestingswet 2014
Deze wet geeft gemeenten instrumenten om te sturen op de verdeling van woonruimtes en de samenstelling van de woningvoorraad. Het voornaamste instrument is de huisvestingsverordening. Hierin kunnen gemeenten onder andere regels opnemen over het toewijzen van huurwoningen aan voorrangscategorieën en het uitgeven van urgentieverklaringen.

Omgevingswet
De Omgevingswet, welke op 1 januari 2024 is ingegaan, is een wet voor ruimtelijke ontwikkeling waarin 26 bestaande wetten zijn vervangen door de nieuwe wet, o.a. de Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Wet Bodembescherming. Gemeenten zijn op basis van de Omgevingswet verplicht een omgevingsvisie op te stellen met daarin een visie ten aanzien van het ruimtelijk beleid.

Wet op Huurtoeslag
Regelt wie huurtoeslag ontvangt en hoe hoog de huurtoeslag is.

Wet doorstroming huurmarkt
Maakt het mogelijk voor corporaties om inkomensafhankelijke huurverhogingen te berekenen aan scheefwoners. Biedt mogelijkheden voor de tijdelijke verhuur van woonruimtes.

Wet betaalbare huur
De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet moet ervoor zorgen dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook hebben huurders door de wet betere huurbescherming. Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Door deze wet gaat de huur van 300.000 woningen op termijn met gemiddeld 190 euro omlaag.

Wet goed verhuurderschap
De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 ingegaan. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars: wat mag en wat mag niet bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten? Huurders worden beter beschermd en kunnen een klacht indienen bij de gemeente. Gemeenten dienen deze wet te handhaven, dienen hiervoor ook een meldpunt te hebben en kunnen een verhuurvergunnings instellen voor de verhuur van reguliere woonruimte en/of de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

2.4 Normenkader

De bevindingen van het verdiepende deel van het onderzoek, naar de doeltreffendheid van het woonbeleid, zullen worden getoetst aan een normenkader. De onderstaande normen, of toetsingscriteria, zijn instrumenten om te meten of het overheidsbeleid effectief is of kan zijn in alle fasen van de beleidscyclus: beleidsvorming, uitvoering, realisatie, monitoring en bijsturing.

1. **Integraal beleid**
-De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven (en dus ook realistisch en acceptabel voor stakeholders).
-De gemeente heeft een goed overzicht van alle stakeholders en hun individuele belangen.
-Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.

2**. Effectieve uitvoering**
-De instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.
-De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.
-De instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.

3. **Zicht op realisatie**
-De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.
-Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.
-Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.

4. **Monitoring en bijsturing door de raad**
-De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.
-De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.
-De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen.
-De gemeente stuurt tijdig bij wanneer de realisatie van de doelstelling in het gedrang komt.

3. Onderzoeksopzet

3.1 Onderzoeksmethode

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden worden de volgende methoden van onderzoek gebruikt:

1. Documentanalyse
Op basis van bestaande bronnen worden de feiten in kaart gebracht. Er wordt gebruik gemaakt van opgestelde documenten, zoals verslagen van gemeenteraadsvergaderingen, uitgevoerde onderzoeken, beleidsstukken, evaluaties enzovoort. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van vergelijkbare rekenkameronderzoeken en achtergrondinformatie zoals beschikbaar in vakliteratuur, wet- en regelgeving en beleidsdocumenten.
2. Interviews
Nader inzicht in het woonbeleid en de uitvoering hiervan wordt verkregen door het houden van interviews met betrokkenen vanuit het bestuur en de ambtelijke organisatie van de gemeente. Inzicht in de uitwerking van het beleid in de praktijk wordt verkregen door middel van interviews met relevante (externe) partijen.
3. Toetsing aan het normenkader
Alle informatie uit de voorgaande stappen wordt geanalyseerd en getoetst aan het vooraf opgestelde normenkader. Voor het normenkader wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

3.2 Selectie interviews

Voor de interviews worden de volgende betrokkenen geïnterviewd:

- Minimaal twee fracties uit de Raad: Eén namens de coalitie en één namens de oppositie;
- De contactpersoon voor dit onderzoek die door de gemeente wordt aangedragen;
- De ambtelijk verantwoordelijke voor het woonbeleid (zowel op gemeentelijk als op provinciaal niveau);
- De ambtelijk verantwoordelijke voor vergunningverlening (bouwvergunningen);
- Vertegenwoordigers van externe partijen zoals woningcorporaties, bouwbedrijven
- De bestuurlijk verantwoordelijke voor het woonbeleid.

Wanneer uit deze interviews blijkt dat het voor het onderzoek nodig is om extra personen te interviewen, kan deze selectie worden uitgebreid.

3.3 Afbakening onderzoek

Het onderzoek richt zich op de doeltreffendheid en doelmatigheid van het woonbeleid van de gemeente Middelburg. Recentelijk is door de gemeenteraad de Woonzorgvisie Middelburg 2040 vastgesteld, dat naast de Woonvisie 2023-2027 onderdeel is van het woonbeleid. Er wordt onderzocht in hoeverre de ambities en doelen uit deze visies toegepast worden in de praktijk. Door tijdig te signaleren of en waar er eventuele knelpunten zitten, kan er door de gemeente tijdig worden bijgestuurd.

4. Praktische opzet onderzoek

4.1 Planning

Het onderzoek start in Q1 2025 en het definitieve rapport wordt naar verwachting in Q4 2025 aan de gemeenteraad aangeboden. In het onderzoek worden de volgende stappen gezet:

- Oriëntatie en onderzoeksvoorstel.
- Literatuurstudie en interviewvragen.
- Interviews. Van deze interviews wordt een verslag gemaakt, dat ter accordering aan de geïnterviewden wordt voorgelegd.
- Nota van bevindingen en ambtelijk wederhoor.
- Conceptrapportage met daarin de conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek.
- Bestuurlijk wederhoor. De conceptrapportage wordt voor wederhoor voorgelegd aan het College van B en W. De bestuurlijke reactie wordt samen met het nawoord van de rekenkamer opgenomen in het definitieve rapport.
- Definitieve rapportage.
- Presentatie aan de raad.

4.2 Organisatie

Het onderzoek wordt door de Rekenkamer KVM uitgevoerd door Steven Hoven (voorzitter rekenkamer) en Ilona Pattenier (lid rekenkamer).

Raming inzet in uren: 250 uur totaal.