

Onderzoeksvoorstel rekenkamer Edam-Volendam

De gemeentelijke instrumentenkoffer voor de woningmarkt

1. Aanleiding

De woningmarkt staat in veel Nederlandse gemeenten onder druk. De vraag naar woningen neemt toe terwijl de beschikbaarheid van betaalbare woningen beperkt is. Dit leidt tot stijgende prijzen, minder kansen voor starters en een beperkte doorstroming op de woningmarkt.

Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de woningmarkt. De afgelopen jaren heeft het Rijk gemeenten bovendien meer instrumenten gegeven om actief te sturen op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en de leegstandsverordening. Daarnaast beschikken gemeenten over instrumenten zoals startersleningen, grondbeleid, erfpachtconstructies en afspraken met woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Naast deze instrumenten kunnen gemeenten ook gebruikmaken van subsidies en financiële regelingen van het Rijk om woningbouw te stimuleren. Ook spelen regionale samenwerking en bestuurlijke lobby richting provincie en Rijk een rol bij het realiseren van woningbouwprojecten.

Uit eerdere onderzoeken van rekenkamers blijkt dat gemeenten niet altijd alle beschikbare instrumenten benutten of dat onvoldoende inzicht bestaat in de effecten van de ingezette instrumenten. Hierdoor kan het voorkomen dat kansen om de woningmarkt beter te sturen onbenut blijven.

De rekenkamer Edam-Volendam wil daarom inzicht krijgen in de gemeentelijke instrumentenkoffer en de wijze waarop deze wordt ingezet. Daarbij wordt gekeken naar welke instrumenten de gemeente momenteel gebruikt, welke resultaten deze instrumenten opleveren en welke instrumenten mogelijk nog beter benut kunnen worden.

2. Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te bieden in de manier waarop de gemeente Edam-Volendam gebruikmaakt van de beschikbare instrumenten om te sturen op de woningmarkt.

Het onderzoek richt zich op de vraag in hoeverre de gemeente de beschikbare instrumentenkoffer benut om:

- de woningmarkt te beschermen
- woningbouw te stimuleren
- en de beschikbare mogelijkheden maximaal te benutten

Daarbij wordt gekeken naar zowel de huidige inzet van instrumenten als naar mogelijkheden voor verdere benutting van instrumenten in de toekomst. Het onderzoek heeft daarmee een tweeledig karakter. Enerzijds wordt onderzocht welke instrumenten de gemeente momenteel inzet en welke resultaten deze instrumenten opleveren. Anderzijds wordt verkend welke instrumenten beschikbaar

zijn maar momenteel niet worden toegepast en welke mogelijke effecten deze instrumenten zouden kunnen hebben wanneer zij wel worden ingezet. Het onderzoek bevat daarmee zowel een analyse van bestaande instrumenten (ex-post / durante analyse) als een verkenning van mogelijke toekomstige inzet van instrumenten (ex-ante analyse).

3. Centrale onderzoeksvraag

De centrale vraag van het onderzoek luidt:

In hoeverre benut de gemeente Edam-Volendam de beschikbare instrumentenkoffer om de lokale woningmarkt te beschermen, te stimuleren en maximaal te benutten, en welke kansen zijn er om deze instrumenten effectiever in te zetten?

4. Deelvragen

Om de centrale vraag te beantwoorden worden de volgende deelvragen onderzocht.

Inventarisatie instrumentenkoffer

1. Welke instrumenten hebben gemeenten tot hun beschikking om te sturen op de woningmarkt?
2. Hoe worden deze instrumenten toegepast in andere gemeenten?

Inzet van instrumenten in Edam-Volendam

3. Welke instrumenten zet de gemeente Edam-Volendam momenteel in?
4. Op welke wijze worden deze instrumenten toegepast?

Resultaten van instrumenten

5. Welke resultaten hebben de ingezette instrumenten opgeleverd?
6. In hoeverre dragen deze instrumenten bij aan woningbouwproductie, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen?

Subsidies en lobby

7. In hoeverre maakt de gemeente gebruik van subsidies en regelingen van het Rijk en de provincie?
8. In hoeverre zet de gemeente bestuurlijke lobby en regionale samenwerking in om woningbouw te stimuleren?

Onbenutte instrumenten

9. Welke instrumenten worden in andere gemeenten gebruikt maar niet in Edam-Volendam?
10. Wat zijn de redenen dat deze instrumenten niet worden ingezet?

Toekomstige kansen

11. Welke effecten zouden deze instrumenten kunnen hebben wanneer de gemeente deze inzet?
12. Welke instrumenten bieden de grootste kansen om de woningmarkt beter te sturen?

Ziet u aanvullende of andere onderzoeksvragen die bij kunnen dragen aan de centrale onderzoeksvraag? Het staat u vrij om daar op in te gaan.

5. Overzicht van gemeentelijke instrumenten voor de woningmarkt

Gemeenten beschikken over een brede instrumentenkoffer om invloed uit te oefenen op de woningmarkt. Deze instrumenten kunnen grofweg worden onderverdeeld in juridische instrumenten, financiële instrumenten, instrumenten binnen het grondbeleid, samenwerkingsinstrumenten en instrumenten gericht op subsidies en lobby.

Juridische instrumenten

- Opkoopbescherming
- Zelfbewoningsplicht
- Antispeculatiebeding
- Doelgroepenverordening (bijvoorbeeld voor sociale koop)
- Huisvestingsverordening
- Leegstandsverordening
- Vergunningplicht voor woningverhuur
- Vergunningplicht voor splitsen van woningen
- Vergunningplicht voor verkamers
- Regels in het omgevingsplan

Deze instrumenten worden voornamelijk ingezet om de bestaande woningvoorraad te beschermen en woningen beschikbaar te houden voor bepaalde doelgroepen.

Financiële instrumenten

- Startersleningen
- Stimuleringsfondsen
- Revolverende fondsen
- Gemeentelijke subsidies voor woningbouw
- Lagere grondprijzen voor bepaalde woningtypen
- Garantstellingen
- Gemeentelijke woningbouwfondsen

Met deze instrumenten kunnen gemeenten woningbouwprojecten stimuleren en de betaalbaarheid van woningen verbeteren.

Instrumenten binnen grondbeleid

- Actief grondbeleid
- Strategische grondaankoop
- Erfpacht
- Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars
- Kostenverhaal
- Publiek-private samenwerking

Deze instrumenten stellen gemeenten in staat om invloed uit te oefenen op woningbouwprojecten en het type woningen dat wordt gerealiseerd.

Samenwerkingsinstrumenten

- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Samenwerking met projectontwikkelaars
- Regionale woningbouwafspraken
- Woningbouwdeals

Via samenwerking met andere partijen kunnen gemeenten woningbouwprojecten versnellen en beter afstemmen op regionale ontwikkelingen.

Subsidies en regelingen van het Rijk

Gemeenten kunnen gebruikmaken van verschillende rijksregelingen om woningbouw te stimuleren.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Woningbouwimpuls
- Startbouwimpuls
- Volkshuisvestingsfonds
- Flexpoolregeling woningbouw
- Regeling huisvesting aandachtsgroepen
- Subsidies voor betaalbare koop

Lobby en bestuurlijke invloed

Naast formele instrumenten kunnen gemeenten ook invloed uitoefenen via bestuurlijke samenwerking en lobby.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Lobby richting het Rijk
- Lobby richting de provincie
- Deelname aan regionale woningbouwtafels
- Regionale samenwerking rond woningbouwprojecten

Over de gemeente Edam-Volendam

Edam-Volendam is dynamisch, handen uit de mouwen en recht voor zijn raap. Er is van alles: stad, dorp, platteland, betaald voetbal, dubbele vergrijzing, boeren, toerisme, horeca, muziek en cultuur. We zijn een grote kleine ontwikkelgemeente. De gemeente kent een betrokken gemeenteraad, die goed onderbouwde en duidelijke raadsvoorstellen belangrijk vindt voor een efficiënte besluitvorming.

Wat is de rekenkamer?

De rekenkamer van Edam-Volendam heeft als taak om onafhankelijk onderzoek te doen naar de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van gemeentelijk beleid en uitvoering. De rekenkamer ondersteunt hiermee de gemeenteraad bij haar kaderstellende en controlerende rol. Door middel van onafhankelijk onderzoek draagt de rekenkamer bij aan een transparante en effectieve overheid. Bij de rapporten van de rekenkamer staat het 'lerend vermogen' voorop. Geen afrekenen, maar kijken naar doorontwikkeling en aanbevelingen waar de raad wat mee kan.

Verwachtingen van de offerte

Wij vragen onderzoeksbureaus om een offerte te sturen die in maximaal zes pagina's de volgende onderdelen bevat (de pagina's van de cv's tellen niet mee):

1. Onderzoeksvoorstel:

Geef een overzicht van hoe u het onderzoek naar zou aanpakken. Beschrijf de methoden die u van plan bent te gebruiken en de specifieke onderzoeksvragen die u wilt beantwoorden.

2. Plan van aanpak:

Stel een duidelijk plan op waarin u aangeeft hoe u het onderzoek zult uitvoeren. Dit moet de fasen van het onderzoek, de te gebruiken methoden, en de te verwachten resultaten bevatten. Beschrijf ook hoe u de gemeente Edam-Volendam en haar specifieke situatie meeneemt in het onderzoek.

3. Planning:

Geef een overzicht van de tijdslijn van het onderzoek, met daarin mijlpalen en oplevermomenten. De rekenkamer wil het rapport graag in december 2026 of januari 2027 presenteren in de raad.

4. Kostenoverzicht:

Geef een gedetailleerd overzicht van de kosten, inclusief urenverdeling, eventuele onkosten, en de totaalprijs waarvoor u het onderzoek kunt uitvoeren, daaronder ook begrepen het opleveren van een rapportage (inclusief conclusies en aanbevelingen) en een presentatie in de raad. De rekenkamer noemt bewust zelf geen bedrag, maar laat het aan uw kennis en ervaring om tot een reële begroting te komen.

5. CV's van de onderzoekers:

Voeg de CV's van de onderzoekers toe die betrokken zullen zijn bij het onderzoek. Licht de relevante ervaring en kwalificaties toe die bijdragen aan een succesvolle uitvoering van dit onderzoek.

6. Inzendtermijn en procedure:

Uw offerte dient uiterlijk 24 april 2026 bij ons binnen te zijn. U kunt deze sturen naar a.de.boer@edam-volendam.nl. De rekenkamer selecteert maximaal vier onderzoeksbureaus die worden uitgenodigd voor een mondelinge toelichting op de offerte. Dat zal plaatsvinden tijdens de vergadering van de rekenkamer op 20 mei 2026 (in principe digitaal v.a. 19.30 uur). Wij streven er naar om in de week van 6 mei de uitnodigingen voor de offertebespreking te versturen.

De rekenkamer zal de ingediende voorstellen beoordelen op basis van kwaliteit, haalbaarheid, en prijs-kwaliteitverhouding. Het onderzoeksbureau dat het beste bij onze vraag aansluit, ontvangt zo spoedig mogelijk na 20 mei 2026 bericht. Wij kijken uit naar uw voorstel.

Met vriendelijke groet, namens de rekenkamer Edam-Volendam,

A.de Boer (secretaris rekenkamer)