

Retouradres: Postbus 16079, 2500 BB Den Haag

Aan
De commissie Ruimte
ter attentie van de heer van Esch, voorzitter

CC:

College van Burgemeester en Wethouders
Mevrouw Merx, gemeentesecretaris

Onderwerp:
Opvolging raadsbesluit 'Verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw'

Uw kenmerk

Ons kenmerk
RK/2024.10 / RIS319770

Doorkiesnummer
070-3532048

E-mailadres
rekenkamer@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Datum
4 september 2024

Geachte heer van Esch ,

Met deze brief informeren wij de gemeenteraad over de opvolging van ons onderzoek uit 2022 naar betaalbare woningbouw.¹ Op 21 mei 2024 stuurde het college een vernieuwde rapportage woningbouw *Voortgangsrapportage woningbouwproductie 2023* (hierna: *Voortgangsrapportage 2023*) aan de commissie Ruimte. Het college geeft hierin aan de aanbevelingen uit ons onderzoek te hebben verwerkt.² Daarnaast heeft het college op 28 mei jl. het ontwerp voor de nieuwe *Woonvisie 2040: Wonen in een Stad in Balans* (hierna: *Woonvisie 2040*) vrijgegeven voor inspraak en hiervan een afschrift verzonden aan de gemeenteraad.³ In de nieuwe *Woonvisie 2040* zijn de ambities voor betaalbare woningbouw opnieuw beschreven.

Wij constateren dat het college met de nieuwe *Voortgangsrapportage 2023* en *Woonvisie 2040* het belangrijkste doel van onze aanbevelingen uit 2022 niet realiseert. Dit doel is het aan de gemeenteraad op een eenduidige manier duidelijkheid geven over de ambities voor betaalbare woningbouw en eenduidig en transparant rapporteren over het wel of niet behalen van deze ambities. Tegelijk constateren we dat met de nieuwe *Voortgangsrapportage 2023* de informatie over betaalbare woningbouw wel is verbeterd ten opzichte van vorige voortgangsrapportages.

¹ RIS313641 Raadsbesluit *Bijlage Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022.

² RIS318912 Commissiebrief *Voortgangsrapportage woningbouwproductie 2023*, College van Burgemeester en Wethouders, 21 mei 2024, p. 2.

³ RIS318960 Collegebesluit *Ontwerp Woonvisie 2040 'Wonen in een stad in balans'*, College van Burgemeester en Wethouders, 28 mei 2024.

Terugblik op ons onderzoek betaalbare woningbouw

De rekenkamer heeft in 2022 tijdens een onderzoek naar betaalbare woningbouw gekeken naar de wijze waarop de gemeentelijke betaalbaarheidsambities zijn geformuleerd en de manier waarop het college hierover rapporteert aan de gemeenteraad.

De aangescherpte betaalbaarheidsambities

Tijdens het rekenkameronderzoek in 2022 waren de betaalbaarheidsambities als volgt geformuleerd: 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en een streven naar 20% betaalbare koopwoningen.⁴

Inmiddels heeft het college de betaalbaarheidsambities aangescherpt naar 30% sociale huurwoningen, 25% middeldure huurwoningen en 25% betaalbare koopwoningen.⁵

Wij constateerden in 2022 dat de betaalbaarheidsambities alleen waren vastgelegd als percentage van het totaal van 4.000 te bouwen woningen per jaar. Het percentage voor middeldure huurwoningen werd in 2019 bijna en in 2020 volledig behaald. Omdat de totale woningbouw echter duidelijk achterbleef bij de ambitie, werden er in absolute termen ook maar weinig betaalbare woningen gebouwd. Daarnaast constateerden we dat het college in de rapportages aan de raad niet duidelijk maakte of de ambities werden gehaald of niet. Zo was het in de rapportages bijvoorbeeld niet duidelijk of de betaalbaarheidsambities gericht waren op opgeleverde nieuwbouwwoningen of in aanbouw genomen woningen én werden er prijscategorieën samengenomen, terwijl voor die combinatie geen ambitie was geformuleerd.⁶

Naar aanleiding van ons onderzoek stelde de raad op 21 december 2022 het (geamendeerde) raadsbesluit *Verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw vast*.⁷ Met dat besluit nam de gemeenteraad drie van vier aanbevelingen van de rekenkamer over:

- I. In alle rapportages over de betaalbaarheidsambitie helder te maken dat het gaat om toegevoegde (gerealiseerde) nieuwbouwwoningen.
- II. Om in aanvulling op de huidige procentuele betaalbaarheidsambitie een betaalbaarheidsambitie in absolute aantallen te formuleren.

⁴ RIS313641 Raadsbesluit Bijlage *Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022.

⁵ RIS316672 *Haags Akkoord 2023-2026*, 2 oktober 2023, p.45.

⁶ RIS313641 Raadsbesluit Bijlage *Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022.

⁷ RIS313641 Raadsbesluit *Geamendeerd voorstel van de Rekenkamer Den Haag inzake de verkenning betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 21 december 2022.

- III. Niet overgenomen door de gemeenteraad⁸
- IV. Om alle toekomstige rapportages op de betaalbaarheidsambitie te laten aansluiten.

Het doel van onze aanbevelingen was de raad beter inzicht geven in de realisatie van de ambities voor betaalbare woningbouw in Den Haag. De aanbevelingen richtten zich daarbij ten eerste op het duidelijk(er) zijn over wat de ambities zijn die de gemeente wil bereiken (eerste twee beslispunten van het raadsbesluit) en ten tweede op het duidelijker informeren over de mate waarin de ambities worden bereikt (vierde beslispunt).

Opvolging van het raadsbesluit naar aanleiding van ons onderzoek

Ten aanzien van de opvolging van het raadsbesluit doet de rekenkamer de volgende constatering:

- In algemene zin constateren we dat de voortgangsrapportage beter zicht geeft op de ontwikkelingen op het gebied van betaalbare woningbouw.
- Ten aanzien van het eerste beslispunt constateren we dat de beschrijving van de ambities voor betaalbare woningbouw nog niet duidelijk is.
- Ten aanzien van het tweede beslispunt constateren we dat het college nog geen betaalbaarheidsambities in absolute aantallen heeft geformuleerd.
- Ten aanzien van het vierde beslispunt constateren we dat in de voortgangsrapportage nog niet duidelijk genoeg gemaakt wordt of de betaalbaarheidsambities wel of niet worden gehaald.

In de hiernavolgende paragrafen lichten wij deze punten toe. Hiertoe hebben wij de *Voortgangsrapportage 2023*, de *Programmarekening 2023*, de *Programmabegroting 2024-2027*, het *Haags Akkoord 2023-2026*, de *Regionale Realisatieagenda Woningbouw Haaglanden* en het concept voor de nieuwe *Woonvisie 2040*, dat onlangs aan de raad is gestuurd, geanalyseerd.⁹ In deze brief en de bijlage maken we ten slotte in relatie tot de ambities voor betaalbare woningbouw inzichtelijk wat de meest recente resultaten zijn (2023).

⁸ Op 21 december 2022 nam de gemeenteraad met een geamendeerd raadsvoorstel de eerste, tweede en vierde aanbeveling over. Het derde beslispunt bevatte de aanbeveling om een ambitie voor goedkope huurwoningen te formuleren. De raad besloot niet een ambitie te formuleren voor goedkope huurwoningen, omdat het duurzaam garanderen van een 'goedkope' huur bij woningen die in de vrije markt zijn gebouwd voor de gemeente niet doelmatig zou zijn. Daarmee verviel de derde aanbeveling van de rekenkamer.

⁹ RIS318960 Collegebesluit *Ontwerp Woonvisie 2040 'Wonen in een stad in balans'*, College van Burgemeester en Wethouders, 28 mei 2024; RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 *Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024*, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024; RIS318912 Commissiebrief *Voortgangsrapportage woningbouwproductie 2023*, College van Burgemeester en Wethouders, 21 mei 2024; RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024; RIS316672 *Haags Akkoord 2023-2026*, 2 oktober 2023; RIS318640 Raadsbesluit Bijlage 1a *Programmarekening 2023*, Gemeenteraad, 10 juli 2024; RIS316918 Raadsbesluit Bijlage 1 *Programmabegroting 2024-2027*, Gemeenteraad, 20 december 2023; RIS314503 Raadsmededeling *Regionale Realisatieagenda Woningbouw Haaglanden*, College van Burgemeester en Wethouders, 13 februari 2023.

Prijscategorieën woningbouw: waar hebben we het precies over?

De betaalbaarheidsambities zijn, volgens de concept *Woonvisie 2040*, gericht op de volgende drie prijscategorieën (prijsspeil 2024):

- Sociale huurwoningen: huurwoningen van corporaties met een maandelijkse huur tot en met de liberalisatiegrens van 879,66 euro.
- Middeldure huurwoningen: huurwoningen met een maximale huur die hoort bij 186 punten conform het woningwaarderingstelsel.
- Betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot 390.000.¹⁰

1. Rapportages geven beter zicht op de ontwikkelingen op het gebied van betaalbare woningbouw

Het college maakt sinds het genomen raadsbesluit in de *Voortgangsrapportage 2023* en de *Programmarekening 2023* onderscheid tussen middeldure en goedkope huurwoningen. Deze cijfers worden niet meer, zoals eerder wel gebeurde, samengenomen. Daardoor is het nu beter mogelijk om een vergelijking te maken tussen de realisatiecijfers en de geformuleerde ambitie voor middeldure huurwoningen. Daarnaast rapporteert het college zowel gerealiseerde percentages als absolute aantallen. Hiermee wordt voldaan aan een aantal belangrijke elementen van het raadsbesluit.¹¹

Ook rapporteert het college over projecten, stadsdelen en ontwikkelingsgebiedengebieden. Dat is positief, omdat is afgesproken dat betaalbaarheidsambities ook per project en per gebied gelden.¹² Wij maken wel de kanttekening dat het college alleen rapporteert over het aantal *in aanbouw genomen* betaalbare woningen en de *planvoorraad*. Dat is weliswaar een indicator voor het aantal te *realiseren* betaalbare woningen, maar geeft geen zicht op het uiteindelijke resultaat (zie ook bij 4. 'Voortgangsrapportage is niet transparant').¹³

¹⁰ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p.5, 145, 147.

¹¹ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3; RIS318640 Raadsbesluit Bijlage 1a Programmarekening 2023, Gemeenteraad, 10 juli 2024, p.212.

¹² RIS304121 Bijlage Samen voor de stad: Coalitieakkoord 2019-2022, 9 december 2019, p.54.

¹³ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.5-6, 8, 10.

2. De ambities ten aanzien van betaalbare woningbouw worden niet duidelijk beschreven (n.a.v. punt I van raadsbesluit)

In de *Voortgangsrapportage 2023* en de *Programmarekening 2023* geeft het college niet op een heldere manier aan wat de precieze (betaalbaarheids-)ambities inhouden.¹⁴ Ten eerste is onduidelijk of de ambities betrekking hebben op op te leveren woningen, of (ook) op in aanbouw of in de planvoorraad opgenomen woningen. Daarnaast is niet duidelijk of de ambities betrekking hebben op alleen nieuw gebouwde woningen of ook op toevoegingen door bijvoorbeeld verbouw van kantoorpanden. Ook is er onduidelijkheid over welke prijscategorieën het gaat en welke percentages daarbij worden nagestreefd. Een verandering ten opzichte van ons onderzoek in 2022 is dat ook in kaderstellende documenten niet meer eenduidig wordt aangegeven wat de ambities zijn.

Deze punten worden hieronder nader toegelicht.

'Planvoorraad'¹⁵, 'in aanbouw genomen' of 'opgeleverd'?

In rapportages maakt het college niet altijd duidelijk, dat de woningbouwambitie en de betaalbaarheidsambities betrekking hebben op toegevoegde, ofwel opgeleverde, woningen. Regelmatig wordt bij eerdere fasen in het ontwikkelproces van woningen (zoals het aantal woningen in de planvoorraad) verwezen naar de betaalbaarheidsambities.¹⁶ Dat is verwarrend, omdat het onzeker is of de planvoorraad daadwerkelijk leidt tot evenveel opgeleverde woningen. Het college geeft zelf ook aan dat daarom wordt gestuurd op een planvoorraad van 130%.¹⁷ Daarbij wordt de planvoorraad mogelijk over meerdere jaren heen gerealiseerd, waardoor het onzeker is wat dit zegt over de ambitie om jaarlijks de gewenste hoeveelheid woningen te realiseren.

Een voorbeeld van onduidelijkheid over de verschillende fasen zien we overigens ook al in de reactie van het college op ons onderzoek van 2022. Daarin schrijft het college dat de betaalbaarheidsambities 'uiteraard voor gerealiseerde, opgeleverde nieuwbouwwoningen' gelden. In dezelfde reactie echter schrijft het college ook over de 'ambitie om 4.000 woningen in aanbouw te nemen, waarbij gestuurd wordt op een aandeel van 30% sociaal en 20% middeldure huur'.¹⁸

¹⁴ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.1, 3, 7; RIS318640 Raadsbesluit Bijlage 1a *Programmarekening 2023*, Gemeenteraad, 10 juli 2024, p.211-213.

¹⁵ Het college gebruikt ook het begrip 'woningbouwprogramma'. Voor de leesbaarheid gebruiken wij overal 'planvoorraad', ook waar het college het heeft over 'woningbouwprogramma'.

¹⁶ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.2-3, 7, 9; RIS318912 Commissiebrief *Voortgangsrapportage woningbouwproductie 2023*, College van Burgemeester en Wethouders, 21 mei 2024, p. 1, 3-5; RIS318640 Raadsbesluit Bijlage 1a *Programmarekening 2023*, Gemeenteraad, 10 juli 2024, p.211-213.

¹⁷ RIS318912 Commissiebrief *Voortgangsrapportage woningbouwproductie 2023*, College van Burgemeester en Wethouders, 21 mei 2024, p. 3 en 7.

¹⁸ RIS313641 Raadsbesluit Bijlage *Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022, p.16.

Nieuwbouw of toevoeging overig?

Waar de ambitie eerder uitsluitend ging over nieuwbouw¹⁹, ontstaat nu onduidelijkheid of het gaat over alleen nieuwbouw of om nieuwbouw én toevoegingen overig. *Toevoegingen overig* gaat bijvoorbeeld over woningen die door woningsplitsing zijn ontstaan of door verbouw van bestaande panden.²⁰ In de *Woonvisie 2040* staat dat de gemeente 4.000 woningen per jaar wil toevoegen via nieuwbouw én toevoegingen overig.²¹ Dit zou betekenen dat het college de woningbouwambitie heeft afgezwakt. In de begeleidende brief behorende bij de *Regionale Realisatieagenda woningbouw Haaglanden* wordt echter alleen gesproken over het realiseren van 4.000 *nieuwbouwwoningen*.²²

50% middeldure huur en/of betaalbare koop? Of 25% middeldure huur en 25% betaalbare koop?

Er is onduidelijkheid over de percentages die zich richten op de categorieën *middeldure huur* en *betaalbare koop*. In de *Woonvisie 2040* worden deze categorieën bij elkaar opgeteld door te stellen dat er 50% middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen moeten worden gerealiseerd.²³ In de *Voortgangsrapportage 2023*, het *Haags Akkoord 2023-2026* en de *Programmabegroting 2024-2027* is dit vervolgens uitgesplitst naar 25% middeldure huurwoningen en 25% betaalbare koopwoningen.²⁴

Middeldure koopwoningen of betaalbare koopwoningen?

Het is niet te herleiden waar de betaalbaarheidsambitie voor koopwoningen betrekking op heeft. De *Woonvisie 2040* geeft aan dat de ambitie betrekking zou hebben op de categorie *betaalbare koopwoningen*.²⁵ De *Woonvisie* geeft hiervoor drie verschillende definities.²⁶ De

¹⁹ Zie onder meer de reactie van het college op onze brief uit 2022 (RIS313641 Raadsvoorstel Bijlage Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022, p.16).

²⁰ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p. 15; RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p. 5, 15, 29.

²¹ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p.5, 15, 27, 29.

²² RIS314503 Raadsmededeling Regionale Realisatieagenda Woningbouw Haaglanden, College van Burgemeester en Wethouders, 13 februari 2023, p.1.

²³ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p.5, 33.

²⁴ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.2; RIS316918 Raadsbesluit Bijlage 1 Programmabegroting 2024-2027, Gemeenteraad, 20 december 2023, p.166; RIS316672 Haags Akkoord 2023-2026, 2 oktober 2023;

²⁵ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p. 33

²⁶ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p.145 en 182.

Voortgangsrapportage 2023 geeft aan dat de ambitie betrekking heeft op *middeldure koop*.²⁷ De definitie van *middeldure koop* uit de *Voortgangsrapportage 2023* is echter niet in overeenstemming met één van de drie (verschillende) definities die in de *Woonvisie 2040* worden gegeven voor *betalbare koop*.²⁸ De *Programmabegroting 2024-2027* geeft aan dat de ambitie voor koopwoningen betrekking heeft op de categorie *betalbare koopwoningen*, zijnde woningen onder de NHG grens.²⁹ Ook die definitie wijkt af van de definities uit de *Woonvisie 2040* en de *Voortgangsrapportage 2023*. Door deze verschillen en onduidelijkheden is niet duidelijk over welke prijscategorie het gaat als gesproken wordt van betaalbaarheidsambities voor koopwoningen.

3. Het college heeft geen betaalbaarheidsambities in absolute aantallen geformuleerd (n.a.v. punt II van het raadsbesluit)

Het ontbreekt in de *Voortgangsrapportage 2023* aan inzicht in de realisatie van het aantal betaalbare woningen. Dit komt omdat de betaalbaarheidsambities nog steeds alleen als percentage worden beschreven en niet in absolute aantallen te bouwen betaalbare woningen. We constateren daarnaast dat de betaalbaarheidsambities niet meer direct gekoppeld zijn aan de woningbouwambitie om 4.000 woningen per jaar toe te voegen. In plaats daarvan wordt er nu naar gestreefd per bouwplan de percentages betaalbare woningen te realiseren. De betaalbaarheidsambities zijn daardoor niet meer te herleiden naar een deel van de 4.000 woningen en zijn daarmee ook minder hard geworden. Dit is een verandering ten opzichte van de situatie tijdens ons onderzoek in 2022.

Deze punten worden hieronder nader toegelicht.

Geen absolute aantallen

Het college liet in haar bestuurlijke reactie op ons onderzoek uit 2022 weten, dat de gemeente goed in staat is om te sturen op percentages, maar minder om te sturen op absolute aantallen. Volgens het college is dat omdat de gemeente zelf geen woningen realiseert.³⁰ Wij constateerden echter dat een ambitie over het aantal betaalbare woningen in absolute aantallen enkel een specificering is van reeds bestaande ambities: 4.000 woningen per jaar met een procentueel aandeel betaalbare woningen. Wij gaven in ons onderzoek in 2022 al aan dat door alleen percentages te noemen de ambities feitelijk gehaald kunnen worden, terwijl er in de praktijk minder woningen worden

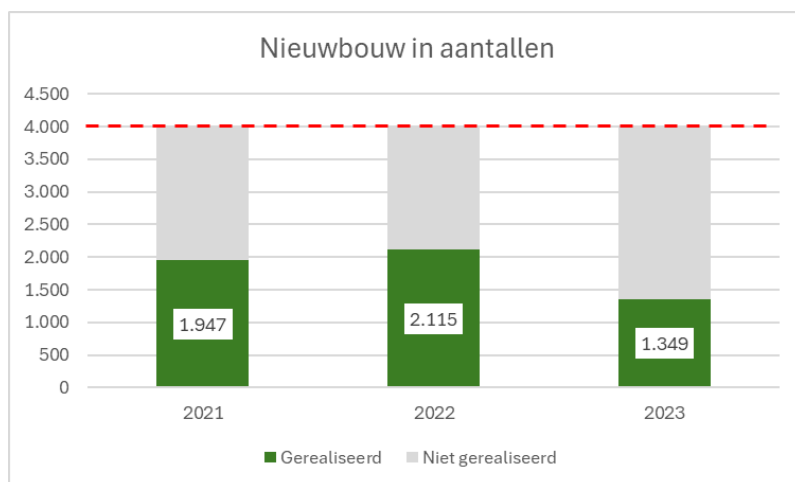
²⁷ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p. 2.

²⁸ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p. 15.

²⁹ RIS316918 Raadsbesluit Bijlage 1 *Programmabegroting 2024-2027*, Gemeenteraad, 20 december 2023, p.166.

³⁰ RIS313641 Raadsbesluit Bijlage *Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022, p.16, 18-19.

gerealiseerd dan beoogd.³¹ In de afgelopen jaren was dit ook het geval. Zo is de ambitie voor sociale woningbouw de afgelopen jaren telkens met meer dan 30% van het totaal aantal gerealiseerde woningen ruimschoots gerealiseerd. Maar er werden in die jaren in totaal veel minder woningen gebouwd dan de ambitie van 4.000 woningen per jaar, zie onderstaande figuur.³²



Figuur 1 Realisatie 4.000 woningen voor de jaren 2021, 2022 en 2023³³. Figuur door Rekenkamer Den Haag.

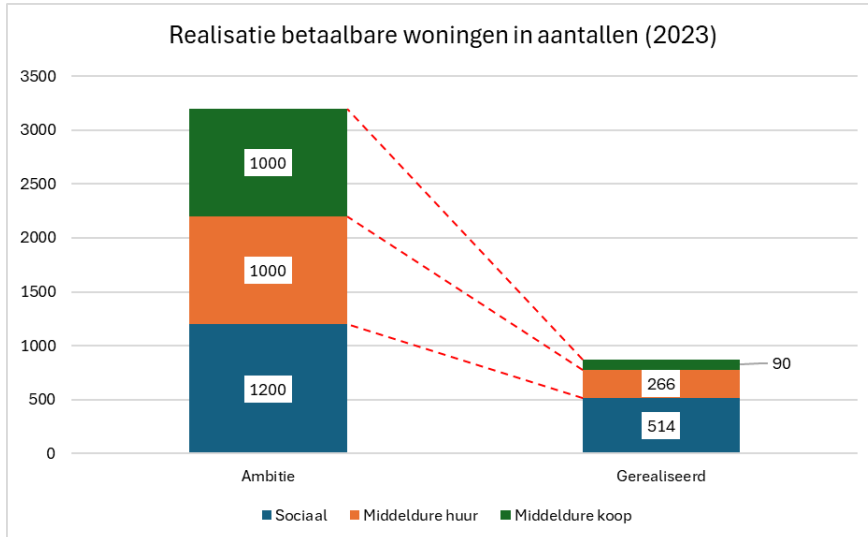
Door deze ontwikkeling werden er in absolute zin ook minder *betaalbare* woningen gerealiseerd. Dat wordt zichtbaar als we berekenen hoeveel betaalbare woningen in absolute aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeenteraad heeft de ambitie om van de 4.000 toegevoegde nieuwbouwwoningen per jaar 30% sociaal, 25% middeldure huur en 25% betaalbare koop te realiseren.³⁴ In absolute aantallen is dit 1.200 sociaal, 1.000 middeldure huur en 1.000 betaalbare koop. Als we kijken naar bijvoorbeeld 2023 dan zien we dat die aantallen lang niet worden niet gehaald, zie onderstaande figuur.

³¹ RIS313641 Raadsbesluit Bijlage *Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022, p.18-19.

³² *Wonen en woningmarkt: Toevoegingen naar type*, website gemeente Den Haag, [Overzichten - Wonen en woningmarkt - Den Haag \(incijfers.nl\)](#), geraadpleegd op: 15 juli 2024; RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024.

³³ *Wonen en woningmarkt: Toevoegingen naar type*, website gemeente Den Haag, [Overzichten - Wonen en woningmarkt - Den Haag \(incijfers.nl\)](#), geraadpleegd op: 15 juli 2024.

³⁴ RIS316918 Raadsbesluit Bijlage 1 *Programmabegroting 2024-2027*, Gemeenteraad, 20 december 2023, p.166



Figuur 2 Realisatie betaalbare nieuwbouwwoningen in 2023 in absolute aantallen.³⁵ Figuur door Rekenkamer Den Haag.

Betaalbaarheidsambities niet meer gekoppeld aan woningbouwambitie

In het concept voor de *Woonvisie 2040* worden de betaalbaarheidsambities niet meer direct gekoppeld aan de realisatie van 4.000 woningen ('waarvan 25% sociaal, etc'). In plaats daarvan is de betaalbaarheidsambitie nu verwoordt als 'bij bouwplannen streven naar 80% betaalbaarheid in de programmering'.³⁶ En de ambitie van 4.000 woningen richt zich op 'toevoegen', wat breder is dan alleen nieuwbouw (zie ook bij [paragraaf 2](#)).³⁷ Daardoor is het feitelijk niet meer mogelijk de ambities in absolute aantallen te 'herleiden', zoals we hierboven hebben gedaan.

4. Voortgangsrapportage is niet transparant genoeg over wel of niet behalen van de betaalbaarheidsambities (n.a.v. punt IV van het raadsbesluit)

Zoals bij onze eerste constatering aangegeven, heeft het college verbeteringen doorgevoerd in de rapportage over betaalbare woningbouw. Op een aantal onderdelen wordt in de rapportage echter nog onvoldoende duidelijkheid gegeven over in hoeverre het college de betaalbaarheidsambities (percentages te realiseren betaalbare woningen) weet te realiseren. In de rapportage is onduidelijkheid over de resultaten per fase in de ontwikkeling van woningbouw (*planvoorraad, in aanbouw genomen en opgeleverd*) in relatie tot de ambities die gelden voor opgeleverde woningen. Daarnaast wordt onvoldoende duidelijkheid gegeven over de realisatie van de betaalbaarheidsambitie per stadsdeel, project en ontwikkelingsgebied. Deze punten worden

³⁵ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024. Zie ook de bijlage 'Resultaten betaalbare woningbouw 2023'.

³⁶ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 *Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024*, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p. 5.

³⁷ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 *Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024*, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p. 5.

hieronder nader toegelicht. Ten slotte worden in de tabellen in de voortgangsrapportage gerealiseerde percentages ‘nieuwbouw’ en ‘overige toevoegingen aan de woningvoorraad’ bij elkaar opgeteld.³⁸ Alleen in de brief bij de voortgangsrapportage worden percentages voor nieuwbouw per betaalbaarheidscategorie genoemd.³⁹

Onduidelijkheid over bouwfase in relatie tot ambitie

Het college rapporteert zowel over de *woningprogramming*, de *in aanbouw genomen* én de *opgeleverde* woningen.⁴⁰ Hierbij wordt echter niet duidelijk gemaakt welk van deze fases van belang is voor het doelbereik.

Bij de cijfers over de verschillende fases wordt, zonder dat daar een duidelijke lijn in zit, soms wel en soms niet verwezen naar de ambities. Daarbij is extra verwarrend dat de ambities, die gaan over opgeleverde/toegevoegde woningen, wel expliciet genoemd worden bij de in aanbouw genomen woningen én de programming, maar juist niet bij het aantal opgeleverde woningen.⁴¹ Het is logisch dat de gemeente voor de verschillende fases de voortgang op het bereiken van de ambities voor betaalbaarheid van woningen wil bijhouden, maar het feit dat niet nadrukkelijk wordt genoemd welk resultaat betrekking heeft op het beoogde ambitie (op te leveren woningen) creëert onduidelijkheid.

Onvoldoende zicht op realisatie van de betaalbaarheidsambities in de spreiding over de stad
In 2022 gaven we aan dat bij het presenteren van cijfers over de realisatie van de betaalbaarheidsambities niet goed werd aangesloten op de uitsplitsing naar project, stadsdeel en ontwikkelingsgebied.⁴² Op dit onderdeel is de rapportage ook nu nog niet compleet. Daardoor is er nog onvoldoende zicht op de spreiding van betaalbare woningbouw over de hele stad. Dit komt enerzijds doordat voor projecten, stadsdelen en ontwikkelingsgebieden gerapporteerd wordt over in de *planvoorraad* opgenomen en *in aanbouw genomen woningen* en niet over de opgeleverde betaalbare nieuwbouwwoningen, waar de ambitie zich op richt. Anderzijds ontbreekt in de tabellen met aantallen woningen per project, stadsdeel en ontwikkelingsgebied inzicht in hoe de cijfers zich verhouden tot de ambitie.⁴³ Daardoor wordt op basis van deze informatie niet duidelijk of wel of niet voldaan wordt aan de ambities.

³⁸ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3.

³⁹ RIS318912 Commissiebrief *Voortgangsrapportage woningbouwproductie 202*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p. 4.

⁴⁰ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3, 7, 9; RIS318640 Raadsbesluit Bijlage 1a *Programmarekening 2023*, Gemeenteraad, 10 juli 2024, p.211-212.

⁴¹ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3, 7, 9.

⁴² RIS313641 Raadsbesluit Bijlage *Brief verkenning rekenkamer betaalbare woningbouw*, Rekenkamer Den Haag, 10 november 2022.

⁴³ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.5, 8-10.

Een verandering ten opzichte van de situatie tijdens ons onderzoek is dat in het *Haags Akkoord 2023-2026* en in de concept *Woonvisie 2040* niet meer is opgenomen dat de betaalbaarheidsambities zowel voor de hele stad als per project of per gebied gelden.⁴⁴ Uit de *Woonvisie 2040* is op te maken dat de ambitie om 30% sociale huur te realiseren alleen nog per project geldt.⁴⁵ Daarmee is de doelstelling minder ambitieus, vooral omdat er niet meer gestreefd wordt naar een evenwichtige spreiding over de hele stad. In het eerdere *Coalitieakkoord 2022-2026* en de *Woonagenda 2020-2023* was de onderverdeling ‘voor de hele stad’ en ‘per projecten en gebied’ nog expliciet onderdeel van de betaalbaarheidsambities.⁴⁶

Aandeel en aantal betaalbare woningen per stadsdeel inzichtelijk gemaakt

De rekenkamer heeft als voorbeeld een overzicht gemaakt van de absolute aantallen betaalbare woningen en het aandeel daarvan (percentage) ten opzichte van het totaal aantal woningen per categorie en per stadsdeel die in 2023 in aanbouw zijn genomen.⁴⁷ In dit voorbeeld zijn overigens cijfers voor in aanbouw genomen woningen opgenomen, omdat realisatiecijfers voor de opgeleverde betaalbare woningen per project, stadsdeel en ontwikkelingsgebied ontbreken.

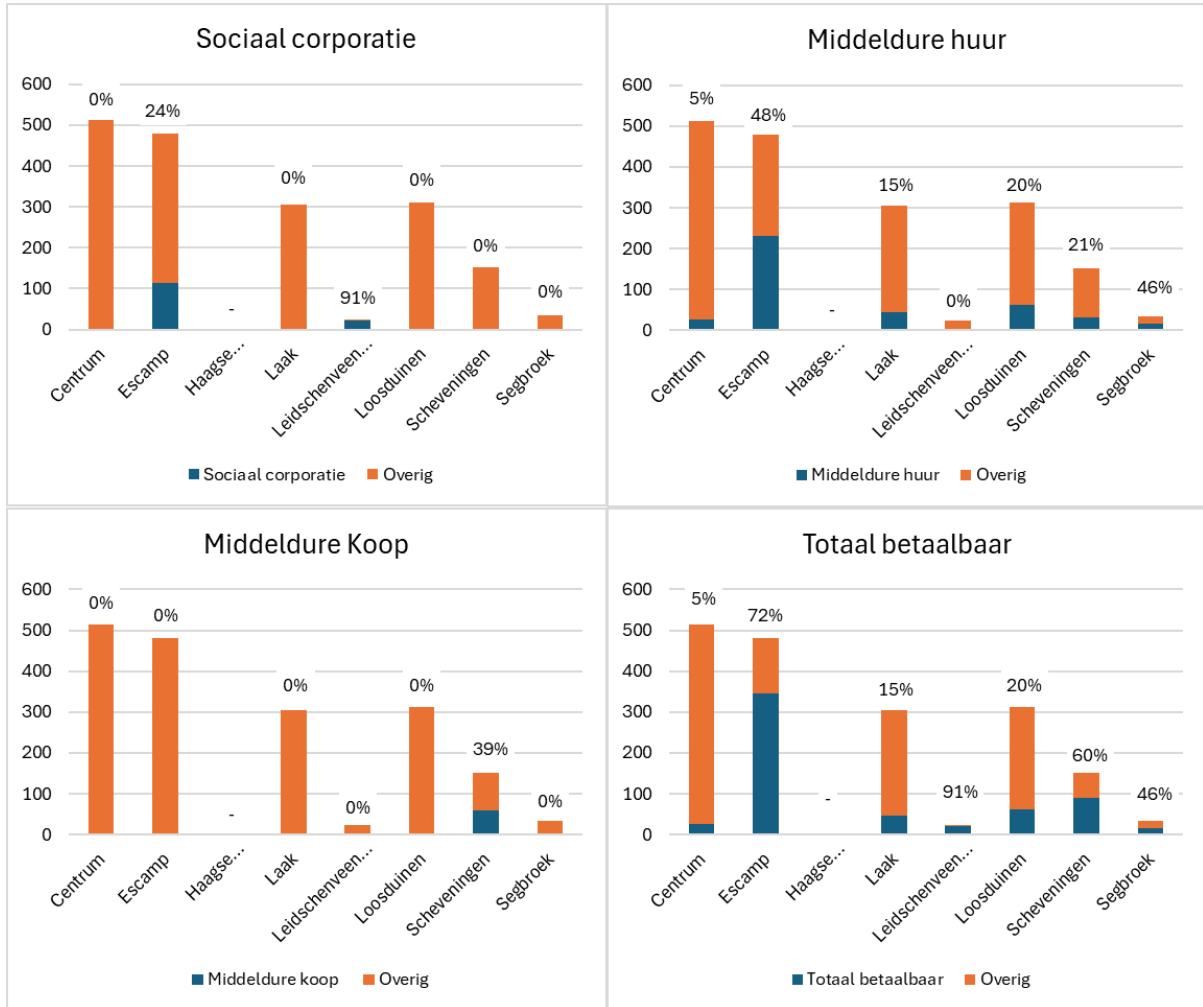
Per stadsdeel wordt in de onderstaande figuur met een kolom aangegeven welk deel van het totaal in aanbouw genomen woningen betrekking heeft op de betreffende betaalbaarheidscategorie (blauw) en welk deel alle andere woningen betreft (oranje). De gehele kolom staat voor alle in aanbouw genomen woningen in dat stadsdeel. Boven elke kolom staat het percentage van de woningen in de betreffende betaalbaarheidscategorie ten opzichte van het totaal in aanbouw genomen woningen in dat stadsdeel. Door deze presentatie is bijvoorbeeld direct zichtbaar dat in stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg weliswaar 91% van het totaal in aanbouw genomen woningen valt binnen de categorie sociale huur, maar ook dat dit maar een heel klein aantal woningen betreft (grafiek ‘Sociaal Corporatie’). Tevens valt te zien dat er in zowel stadsdeel Centrum als Escamp veel wordt gebouwd, maar dat dit in Centrum vooral om woningen buiten de betaalbaarheidscategorie gaat. En dat in Escamp de grootste hoeveelheid betaalbare woningen in de categorie middeldure huur valt.

⁴⁴ RIS316672 *Haags Akkoord 2023-2026*, 2 oktober 2023; RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 *Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024*, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024.

⁴⁵ RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 *Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024*, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p.37.

⁴⁶ RIS313189 *Coalitieakkoord Den Haag 2022-2026*, 26 september 2022, p.32; RIS305711 Raadsbesluit Bijlage *Woonagenda 2020-2023: Haags samen wonen*, Gemeenteraad, 7 oktober 2020, p.20.

⁴⁷ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.8, 10.



Figuur 3 *Overzicht van het aantal in aanbouw genomen betaalbare woningen per categorie ten opzichte en als percentage van het totaal aantal in aanbouw genomen woningen per stadsdeel. Het aantal 'overig' bevat in elke grafiek alle andere woningen (dus ook de andere categorieën betaalbare woningen) dan de categorie betaalbare woningen waar de grafiek over gaat. Elke kolom geeft daarmee het totale aantal woningen dat in aanbouw is genomen in het betreffende stadsdeel. De weergegeven percentages betreffen het aandeel van de betreffende categorie ten opzichte van het totaal.⁴⁸ *Figuur door Rekenkamer Den Haag.**

Uit deze analyse blijkt verder dat voor in aanbouw genomen sociale woningen alleen voor Leidschenveen – Ypenburg de ambitie van 30% gehaald wordt. Daar staat, zoals hierboven beschreven, tegenover dat het om kleine aantallen woningen gaat. Voor middeldure huur wordt de ambitie van 25% alleen in Escamp en Segbroek gerealiseerd. Voor de middeldure koop ligt alleen in Scheveningen de realisatie boven de ambitie van 25% en is de realisatie in andere wijken 0%.

⁴⁸ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.8.

Over het geheel genomen (grafiek 'Totaal betaalbaar') is alleen in de wijk Leidschenveen – Ypenburg meer dan 80% aan betaalbare woningen in aanbouw genomen. In alle andere wijken is minder dan 80% aan betaalbare woningen in aanbouw genomen.

In de bijlage bij deze brief geven wij nog meer inzicht in de resultaten ten opzichte van de ambities voor betaalbare woningbouw.

Samenvattend

Hoewel het college met de recente voortgangsrapportage beter zicht geeft op de ontwikkelingen op het gebied van betaalbare woningbouw, is het door de onduidelijkheid over de ambities en de wijze van rapporteren in de voortgangsrapportage nog altijd moeilijk te herleiden of de gemeente nu daadwerkelijk haar betaalbaarheidsambities haalt of niet.

Gezien het bovenstaande adviseren wij de gemeenteraad dan ook het college te verzoeken het raadsbesluit uit 2022 alsnog volledig uit te voeren en daarbij te handelen vanuit het *doel* van het besluit: het verbeteren van duidelijkheid over de ambities en de wijze van rapporteren over betaalbare woningbouw in Den Haag. Belangrijk daarbij is dat er één definitie komt van de ambities en dat die overal op dezelfde manier wordt beschreven. Daarnaast zou in rapportages ondubbelzinnig aangegeven moeten worden of de ambities behaald worden of niet.

Wij zijn desgewenst graag bereid om de inhoud van deze brief aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

H.A. (Manus) Twisk
voorzitter

Bijlage: Resultaten betaalbare woningbouw 2023

In deze bijlage geven wij op verschillende manieren inzicht in de realisatie van het aantal betaalbare woningen voor het jaar 2023. Dit doen wij om duidelijkheid te bieden aan de raad over de daadwerkelijke resultaten als het gaat om het realiseren van de gemeentelijke ambities. Deze duidelijkheid is nodig, omdat het in de *Voortgangsrapportage 2023* ontbreekt aan duidelijkheid over het te realiseren absolute aantal betaalbare woningen en er niet eenduidig wordt terugverwezen naar de gemeentelijke ambities.

Bij de gebruikte gegevens

Voor het onderstaand zijn we uitgegaan van gegevens van de gemeente over de resultaten voor betaalbare woningbouw zoals deze zijn opgenomen in de *Voortgangsrapportage 2023*.⁴⁹ In de gegevens zijn in ieder geval twee zaken belangrijk om te benoemen.

Ten eerste geeft de *Voortgangsrapportage 2023* aan dat de betaalbaarheidsambitie voor koopwoningen zich richt op de categorie middeldure koopwoningen.⁵⁰ Eerder gaven we al aan dat het onduidelijk is waar de betaalbaarheidsambities voor koopwoningen zich op richten (zie bij Punt 2 onder '[Middeldure koopwoningen of betaalbare koopwoningen?](#)'). We volgen in deze bijlage uit praktische overwegingen de definitie uit de *Voortgangsrapportage 2023* en geven dus cijfers weer over middeldure koopwoningen als we het hebben over ambities en resultaten met betrekking tot betaalbare koopwoningen.

Ten tweede geeft de *Voortgangsrapportage 2023* bij de realisatiecijfers op niveau van projecten, stadsdelen en ontwikkelingsgebiedengebieden niet aantallen opgeleverde woningen, waar de ambitie zich op richt, maar aantallen in aanbouw genomen woningen. Bij onze constatering gaven we al aan dat dit niet feitelijk zicht geeft op de uiteindelijke realisatie van de ambities (zie bij Punt 4 '[Voortgangsrapportage is niet transparant](#)').

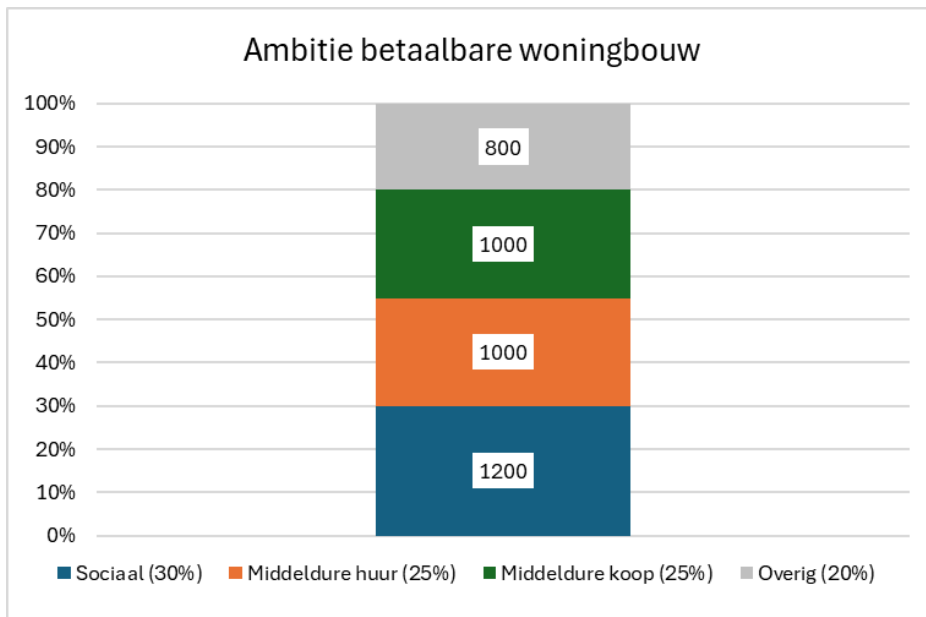
Hoeveel betaalbare woningen moeten er in absolute aantallen gerealiseerd worden?

In onderstaande grafiek is per categorie betaalbare woningbouw weergegeven hoeveel woningen gerealiseerd zouden moeten worden. Daarbij is uitgegaan van een totale ambitie van 4.000 woningen per jaar, waarvan 30% sociale woningbouw (1.200 woningen), 25% middeldure huur

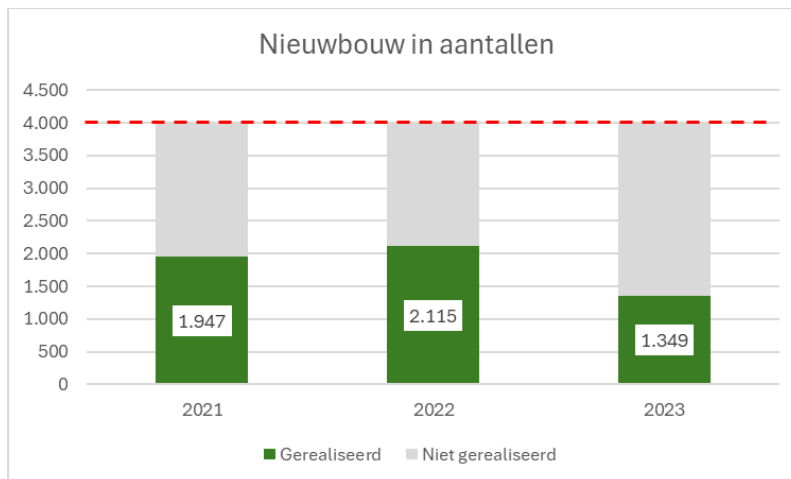
⁴⁹ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024.

⁵⁰ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.2. Deze categorie heeft een vrij-op-naamprijs van € 390.000 tot € 435.000 (2024) (bron: RIS318960 Collegebesluit Bijlage 1 *Wonen in een Stad in Balans: Ontwerp woonvisie Den Haag 2024*, College van Burgemeester en Wethouders, juni 2024, p. 145.).

(1.000 woningen) en 25% middeldure koop (1.000 woningen).⁵¹ Hiermee wordt inzichtelijk welke aantallen per categorie gerealiseerd moeten worden om aan de gecombineerde ambitie van 4.000 nieuwbouwwoningen per jaar én de betaalbaarheidsambities te voldoen.



Figuur 4 Vertaling van de procentuele ambities voor betaalbare woningbouw naar absolute aantallen, uitgaande van een woningbouwambitie van 4.000 woningen per jaar. Figuur door Rekenkamer Den Haag.



Figuur 5 Realisatie 4.000 woningen voor de jaren 2021, 2022 en 2023.⁵² Figuur door Rekenkamer Den Haag.

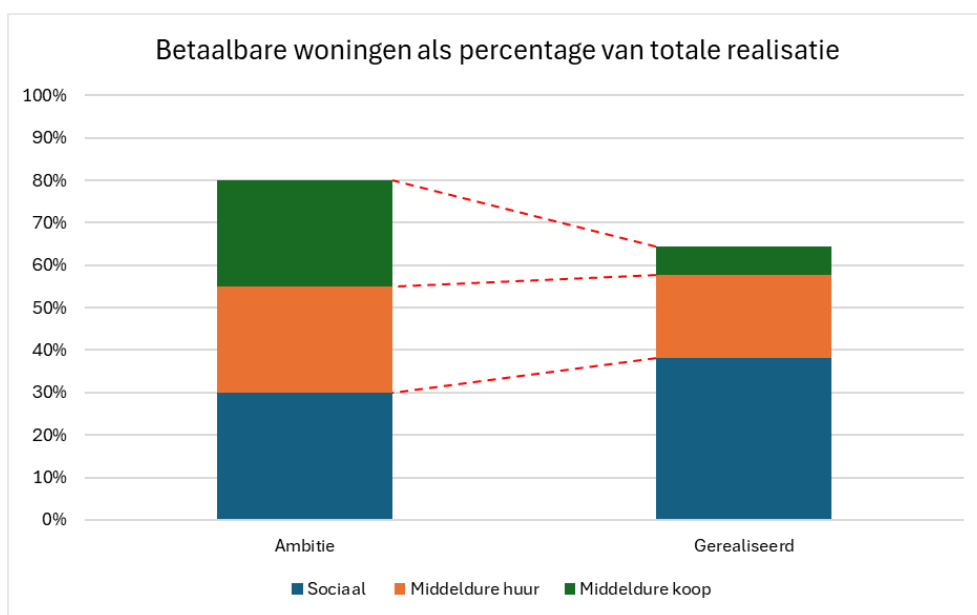
⁵¹ Ambities zoals opgenomen in de *Voortgangsrapportage 2023*. Zie toelichting in het kader.

⁵² *Wonen en woningmarkt: Toevoegingen naar type*, website gemeente Den Haag, [Overzichten - Wonen en woningmarkt - Den Haag \(inciifers.nl\)](https://www.inciifers.nl), geraadpleegd op: 15 juli 2024.

Worden de procentuele betaalbaarheidsambities gehaald?

In de brief bij de *Voortgangsrapportage 2023* wordt aangegeven dat 38% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning is, 20% een middeldure huurwoning en 7 % een betaalbare koopwoning.⁵³ In onderstaande figuur hebben we dit zichtbaar gemaakt ten opzichte van de ambities voor de betaalbaarheidscategorieën (zie figuur 6).

Zichtbaar is dat in 2023 de betaalbaarheidsambitie voor sociale woningbouw ruim wordt gehaald (blauw). Voor de middeldure huur ligt de realisatie iets onder de ambitie (oranje) en voor de middeldure koop ligt de realisatie ver onder de ambitie (groen).⁵⁴



*Figuur 6 Realisatie betaalbare nieuwbouwwoningen in 2023 in percentages.*⁵⁵ *Figuur door Rekenkamer Den Haag.*

Wordt het beoogde aantal betaalbare woningen gerealiseerd?

Het feit dat er geen opvolging is gegeven aan de aanbeveling om de betaalbaarheidsambities in absolute aantallen te formuleren heeft gevolgen voor het beeld over de realisatie van het absolute aantal betaalbare woningen. Omdat de ambitie voor het totaal aantal woningen (4.000 per jaar) niet

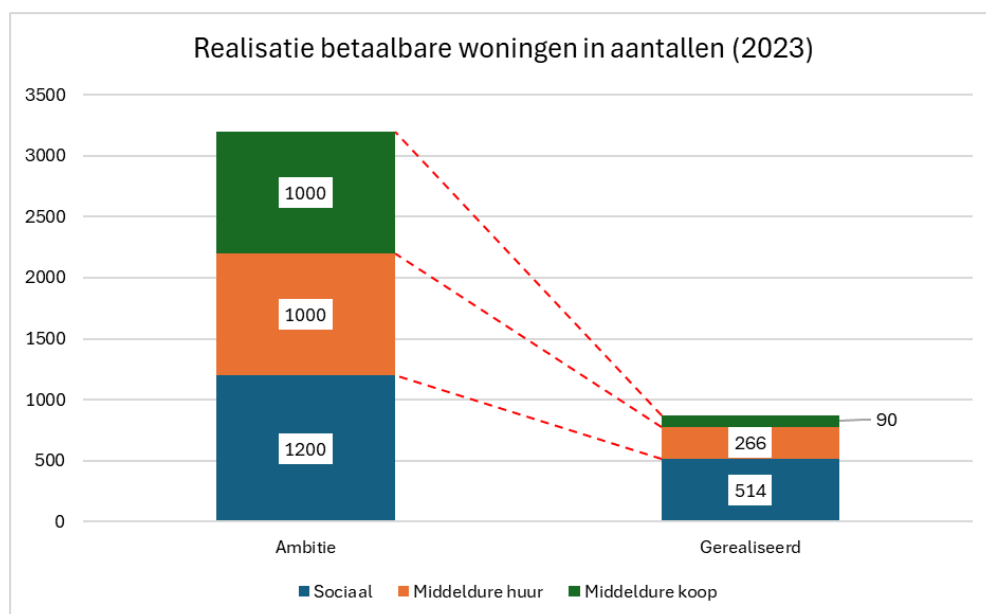
⁵³ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3.

⁵⁴ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3.

⁵⁵ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3.

wordt gerealiseerd (zie figuur 1)⁵⁶, worden er in absolute aantallen ook maar weinig betaalbare woningen gerealiseerd.

In onderstaande figuur heeft de rekenkamer opgenomen in hoeverre de naar absolute aantallen herleide ambitie (zie figuur 3) in 2023 gerealiseerd is.



Figuur 7 Realisatie betaalbare nieuwbouwwoningen in 2023 in absolute aantallen.⁵⁷ Figuur door Rekenkamer Den Haag.

Rapportage over goedkoop, middelduur, projecten en gebieden

Positief is dat in de *Voortgangsrapportage 2023* apart gerapporteerd wordt over goedkope en middeldure huur en dat ook per project, stadsdeel en ontwikkelingsgebied inzicht wordt geboden.

Er wordt nog niet gerapporteerd over de *opgeleverde* betaalbare woningen per project, stadsdeel en ontwikkelingsgebied. Per project wordt wel het aantal betaalbare *in aanbouw* genomen woningen gegeven en per stadsdeel en ontwikkelingsgebied wordt daarnaast over het aantal betaalbare woningen in de *woningbouwprogrammering* gerapporteerd.⁵⁸ En in de rapportage wordt niet duidelijk aangegeven welke cijfers betrekking hebben op de betaalbaarheidsambities. Zo wordt bij zowel de woningbouwprogrammering (planvoorraad) als bij in aanbouw genomen woningen

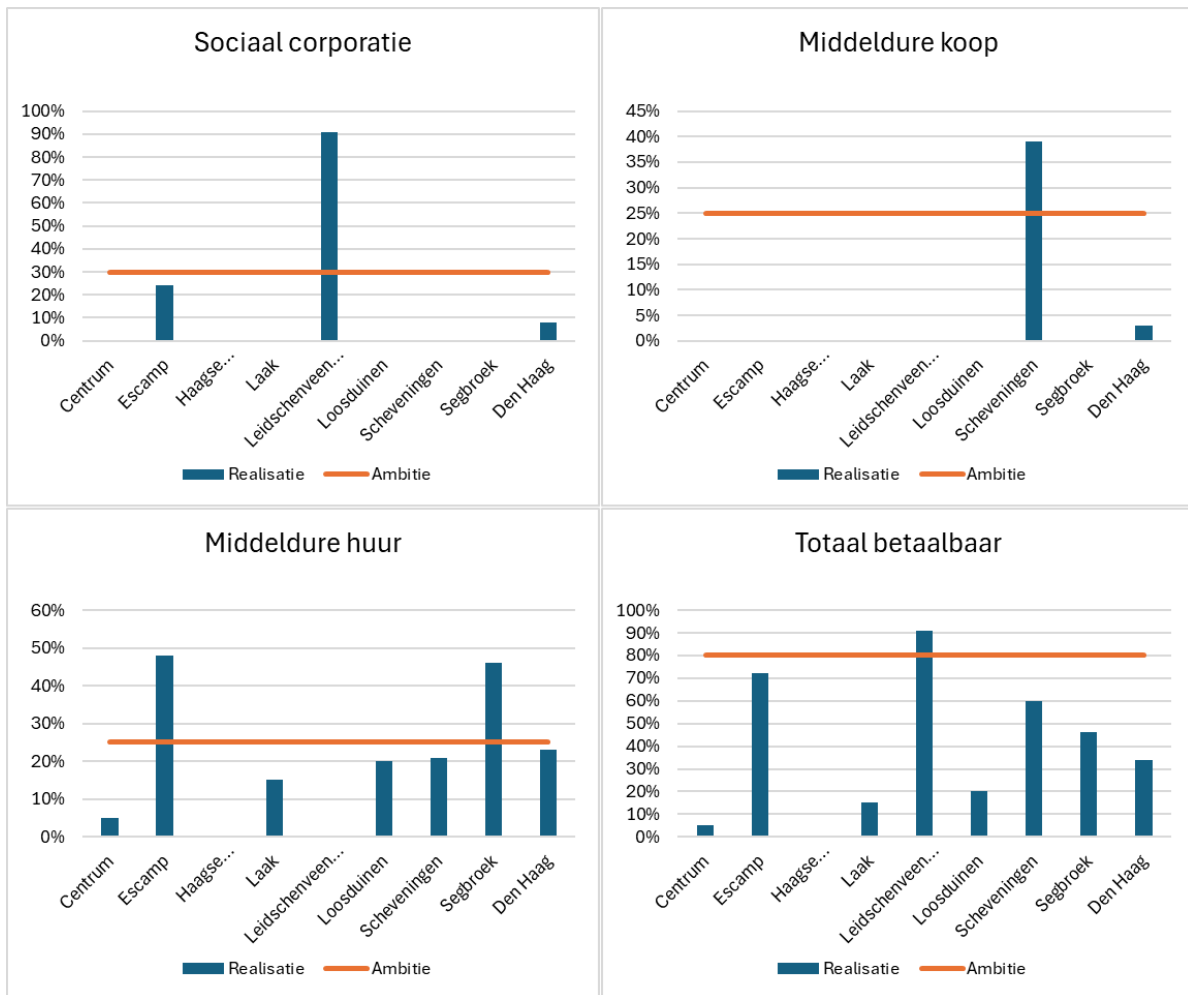
⁵⁶ *Wonen en woningmarkt: Toevoegingen naar type*, website gemeente Den Haag, [Overzichten - Wonen en woningmarkt - Den Haag \(incijfers.nl\)](#), geraadpleegd op: 15 juli 2024.

⁵⁷ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3.

⁵⁸ RIS318912 Commissiebrief Bijlage *Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programmering, stand per Q1-2024*, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.6, 8-10.

verwezen naar de ambities. Maar bij het cijfer dat daadwerkelijk betrekking heeft op de ambities, het aantal *opgeleverde* woningen, wordt daar juist niet naar verwezen.⁵⁹

In onderstaande figuur heeft de rekenkamer een vergelijking opgenomen tussen het percentage in aanbouw genomen woningen en de ambitie per stadsdeel en voor de hele stad. Voor elke betaalbaarheidscategorie en het totaal van in aanbouw genomen betaalbare woningen is een aparte grafiek weergegeven.



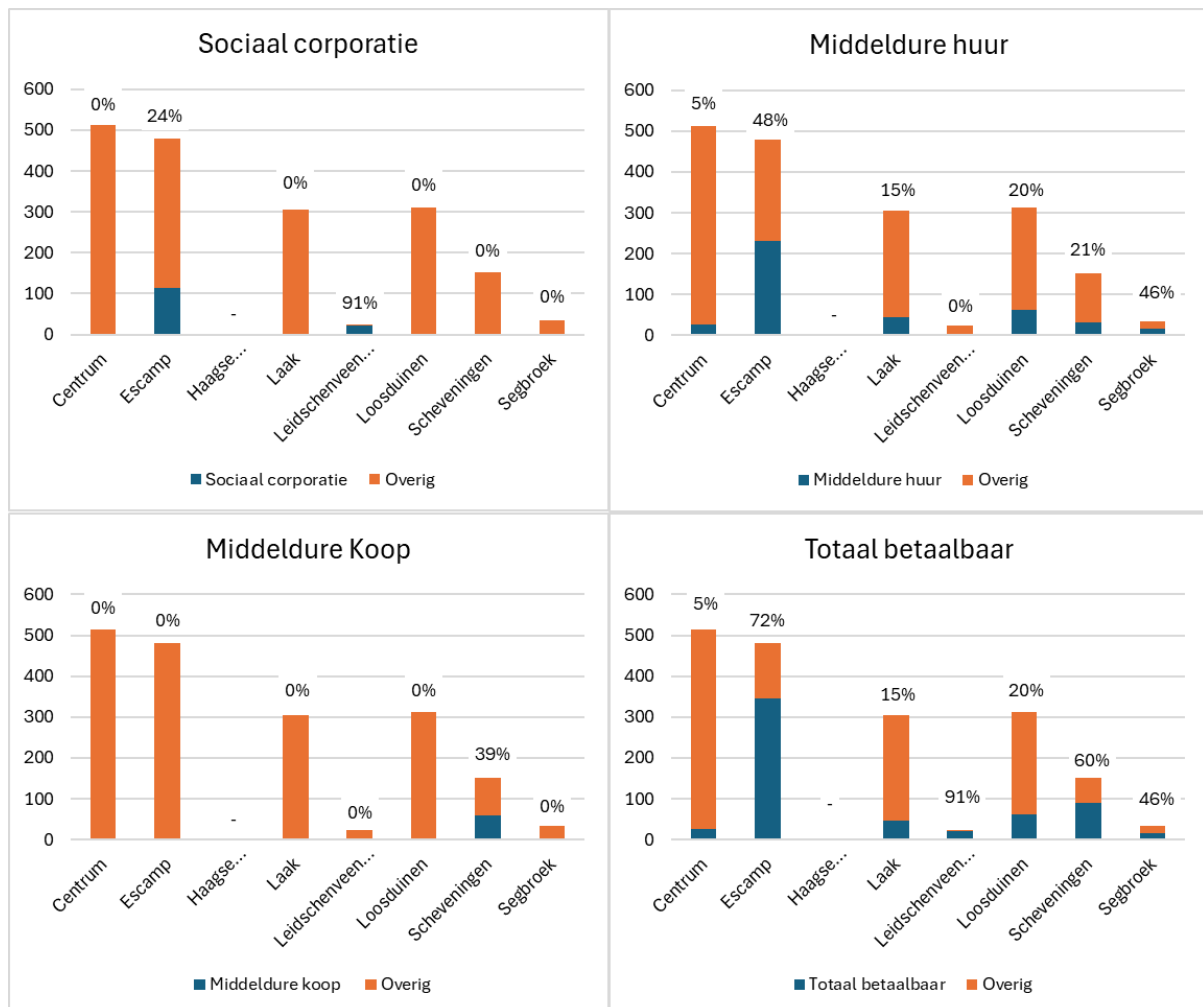
Figuur 8 Realisatie betaalbaarheidsambities per categorie en per stadsdeel als percentage van het totale aantal in aanbouw genomen woningen in het betreffende gebied.⁶⁰ Figuur door Rekenkamer Den Haag.

Bij deze figuur is van belang te benoemen dat hier per stadsdeel telkens een percentage van wat er in dat stadsdeel in aanbouw is genomen wordt weergegeven. De grafiek zegt daarmee niets over het

⁵⁹ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.3, 7, 9.

⁶⁰ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.8.

daadwerkelijk aantal in aanbouw genomen betaalbare woningen. We hebben daarom in onderstaande figuur een overzicht gemaakt van de absolute aantallen betaalbare woningen en het aandeel daarvan ten opzichte van het totaal aantal gebouwde woningen per categorie en per stadsdeel die in 2023 in aanbouw zijn genomen (dit is dezelfde grafiek als in figuur 3). De in deze figuur opgenomen percentages zijn hetzelfde als in de bovenstaande figuur: het percentage ten opzichte van het totaal in aanbouw genomen woningen in dat stadsdeel. Zoals eerder beschreven, wordt hiermee inzichtelijk wat de procentuele resultaten in absolute aantallen betekenen en hoe zich dat verhoudt tot de totale resultaten per stadsdeel.



Figuur 9 Overzicht van het aantal in aanbouw genomen betaalbare woningen per categorie ten opzichte en als percentage van het totaal aantal in aanbouw genomen woningen per stadsdeel. Het aantal 'overig' bevat in elke grafiek alle ander woningen (dus ook de andere categorieën betaalbare woningen) dan de categorie betaalbare woningen waar de grafiek over gaat. Elke kolom geeft daarmee het totale aantal woningen dat in aanbouw is genomen in het betreffende stadsdeel.

De weergegeven percentages betreffen het aandeel van de betreffende categorie ten opzichte van het totaal.⁶¹ Figuur door Rekenkamer Den Haag.

⁶¹ RIS318912 Commissiebrief Bijlage Voortgangsrapportage 2023: Woningbouwproductie en -programming, stand per Q1-2024, College van Burgemeester en Wethouders, april 2024, p.8.