

Een wakker woonbeleid?

Rekenkameronderzoek effectiviteit woonbeleid en de rol van de gemeenteraad

2022



Inhoud

Bestuurlijke Nota

1. Inleiding	4
1.1 Inleiding een wakker woonbeleid	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Bevindingen, conclusies en aanbevelingen	5
2.1 Beleid en kaderstelling	5
2.2 Uitvoering en resultaten	6
2.3 Bestuurlijk proces en de raad	7
2.4 Aanbevelingen	9
3. Bestuurlijke reactie	10
Nota van bevindingen	
4. Nota van bevindingen	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Onderzoeksopzet	15
4.2.1 Inleiding	15
4.2.2 Vraagstelling	15
4.2.3 Onderzoeksaanpak	16
4.2.4 Leeswijzer	16
4.3 Beleid en kaderstelling	17
4.3.1 Inleiding	17
4.3.2 Regionale kaderstelling	18
4.3.3 Lokale kaderstelling – Woonvisie Lochem 2018-2025	19
4.3.4 Beschikbaar instrumentarium op het domein wonen	23
4.3.5 Toetsing aan de normen voor beleid en kaderstelling	24
4.3.6 De evaluatie van woonbeleid en prestatieafspraken in de gemeenteraad	26
4.4 Resultaten en uitvoering	27
4.5 Bestuurlijk proces	29
Bijlagen	

BESTUURLIJKE NOTA

1. Inleiding

1.1 Inleiding een wakker woonbeleid?

In heel Nederland is sprake van een overspannen woningmarkt en schaarste aan betaalbare woningen voor doelgroepen als jongeren en starters. Lochem is daarop geen uitzondering. Hoe wakker is de gemeente en de gemeenteraad als hoogste bestuursorgaan bij deze signalen? Is de raad in staat om resultaatgericht op te treden?

Zeker het afgelopen jaar staat het onderwerp woonbeleid vaak op de politieke agenda. Wat kan de gemeente en de Raad zelf doen om het gebruik van de bestaande voorraad en het bouwen van nieuwe woningen in de gewenste richting te sturen? Volop actuele vragen.

Voor de rekenkamercommissie was dit een goede aanleiding om de uitvoering van de Woonvisie 2018-2025 en het gemeentelijk instrumentarium, vooral op het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid, te onderzoeken.

Wat kan de raad leren van de aanpak van het woonbeleid in de afgelopen jaren en hoe kan de raad effectief inspelen op de jongste ontwikkelingen?

Vertaald in een centrale vraag van het onderzoek luidt dit:

“In hoeverre zijn de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen door de gemeente in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd en welke mogelijkheden voor (bij)sturing heeft de gemeenteraad op dit terrein met focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid?”

Op welke wijze kan het instrumentarium beter worden benut?

1.2 Leeswijzer

Deze onderzoeksrapportage is onderverdeeld in een bestuurlijke nota en een nota van bevindingen.

De nota van bevindingen bevat na de inleiding (§1.1) de bevindingen en conclusies over Beleid en kaderstelling (§2.1), Uitvoering en resultaten (§2.2) en Bestuurlijke proces en de raad (§2.3). De aanbevelingen staan in §2.4.

Onderdeel van de bestuurlijke nota is ook de bestuurlijke reactie van het college van B&W op deze rapportage (§3).

De nota van bevindingen bevat de onderzoeksopzet (§4.2), de inhoudelijke rapportage (§4.3), de resultaten en uitvoering (§4.4) en het bestuurlijke proces (§4.5). De rapportage sluit af met de bijlagen.

2. Bevindingen, conclusies en aanbevelingen

2.1 Beleid en kaderstelling

Bevindingen

- De Woonvisie 2018–2025 voldoet inhoudelijk aan de eisen van de (herziene) Woningwet en geeft inhoud aan de prioritaire thema's van het ministerie van BZK. Het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid is uitgewerkt in strategische keuzes, doelen en acties. Voor een aantal acties is de samenwerking met de partners (stakeholders) van de gemeente Lochem noodzakelijk.
- De woonvisie is vastgesteld door de raad en geeft voldoende mandaat aan het college van burgemeester en wethouders. Burgers en stakeholders op het terrein van wonen konden participeren bij het tot stand komen van de Woonvisie 2018-2025. Dit gold ook voor de Kernvisie wonen Almen.
- Bij de totstandkoming en vaststelling van woonvisie(s) wordt binnen de gemeente gehandeld conform de formele rolverdeling tussen gemeenteraad en college (portefeuillehouder). Wat betreft het tot stand komen van de kernvisies wonen (Almen en andere kernen) vindt de raad dat zijn taak niet (voldoende) helder is gemaakt en gecommuniceerd.
- De prestatieafspraken met de woningcorporaties Viverion en IJsseldal Wonen kennen een directe verbinding met de woonvisie. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van de Woonvisie en de prestatieafspraken liggen met elkaar in lijn en hierover bestaat bij betrokken partijen een gelijk beeld.
- De Woonvisie is als kaderstelling deels verouderd omdat de regionale woonagenda van december 2020 een nieuwe (hogere) woningbouwopgave raamt. De regionale woonagenda is vastgesteld door het college, niet door de gemeenteraad. De actuele woningbouwopgave is met een raadsmemo gedeeld met de gemeenteraad.
- Tussentijdse wijzigingen van het woonbeleid worden niet automatisch vastgelegd door besluitvorming in de gemeenteraad.
- De acties in de woonvisie zijn aantoonbaar specifiek geformuleerd maar niet tijdgebonden en meetbaar geconcretiseerd in een uitvoeringsagenda.
- De beleidsharmonisatie binnen de gemeente Lochem (afstemming met andere beleidsterreinen als het sociaal domein) vindt niet structureel plaats. Op het integraal ambtelijk overleg is de voortgang van het woonbeleid geen vast agendapunt.

Conclusies:

- *De gemeente Lochem voldoet aan de bedoeling van de (herziene) Woningwet met onder meer de Woonvisie 2018–2025 en de jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties en haar huurdersbelangenorganisaties.*
- *Er is sprake van een formeel correcte rolverdeling tussen gemeenteraad en college. De raad heeft zijn rol rond 2018 en daarna beperkt tot het vaststellen van de woonvisie als beleidskader en het volgen van de ontwikkelingen op afstand. De ontspannen woningmarktsituatie vroeg niet om meer inzet. Sinds de regionale woonagenda 2020 en het opstarten van de kernvisies wonen zijn het college en de gemeenteraad zich sterker bewust van de omslag op de woningmarkt. Tegelijk is het besef gegroeid dat het beleidskader en instrumentarium de gemeenteraad onvoldoende houvast biedt om keuzes te maken, respectievelijk om snel en effectief te handelen*

in de uitvoering van het woonbeleid. Doelstellingen in de woonvisie zijn specifiek geformuleerd, maar niet tijdgebonden of geconcretiseerd in een uitvoeringsagenda.

De deels verouderde kaderstelling woonbeleid en de geringe afspraken over informatievoorziening en betrokkenheid van de gemeenteraad belemmeren raad en college om nieuwe woningbouwplannen in de kernen, inclusief burgerparticipatie, tot besluitvorming en uitvoering te brengen. Het college heeft een brede burgerparticipatie georganiseerd bij de gedachtevorming over kernvisies zoals voor de kern Almen. Over dit participatieproces is de raad in het voortraject niet geconsulteerd, heeft de raad formeel vooraf geen kaders kunnen meegeven en heeft zijn positie in het proces niet kunnen markeren.

2.2 Uitvoering en resultaten

Bevindingen

- De woningbouwambitie in de regionale woonagenda is leidend voor de gemeente Lochem. Deze wordt concreet vertaald naar bouwlocaties in de kernvisies wonen (Almen en overige kernen). In de Woonvisie 2018-2025 staat als uitgangspunt dat van de circa 1.500 nieuwbouw woningen minimaal 30% in de sociale sector (betaalbaar) wordt toegevoegd. In de periode 2018-2020 is dit uitgangspunt bijna benaderd (26% gerealiseerd t.o.v. 30% streefpercentage). Voor de planningsperiode (tot 2030) is op dit moment circa 25% sociale nieuwbouw geprogrammeerd (ten opzichte van de normstelling betaalbaar in de Woonvisie 2018-2025).
- De slaagkansen en zoekduur in de sociale huursector van de corporaties bevinden zich binnen de gedefinieerde grenzen die als redelijk worden ervaren (wachtijd maximaal 1 jaar).
- Het beleidsthema 'beschikbaarheid & betaalbaarheid' is in de woonvisie uitgewerkt in concrete acties. Op deze acties is de verwachte voortgang geboekt m.u.v. de actie mogelijkheden bouwen middeldure huur.
- De jaarlijkse specifieke prestatieafspraken met de corporaties zijn voor ruwweg 70% concreet en meetbaar en terug te leiden tot de acties uit de woonvisie. Het jaarlijks bod van de corporaties aan de gemeente (vooraf) wordt niet besproken met de raad.
- De prestatieafspraken na vaststelling door het college gaan ter kennisname naar de raad. Gemeente en woningcorporaties kijken positief naar hun onderlinge ambtelijke en bestuurlijke (college) samenwerking.
- Een jaarlijkse uitvoeringsagenda wonen als afgesproken in hoofdstuk 7 van de Woonvisie is niet ontwikkeld.
- Er zijn geen adequate afspraken met de gemeenteraad over de wijze, frequentie en inhoud van de verantwoordingsinformatie op het domein RO/Wonen. Een raadsmonitor wonen is niet voorhanden.

Conclusies:

- *In de woonvisie is een duidelijke norm opgenomen over wat verstaan wordt onder 'betaalbaarheid'; over de periode 2018-2025 moet minimaal 30% van de toevoegingen aan woningen in betaalbare segment vallen (goedkope koop/sociale huur). Tot nu toe is dit bij benadering gelukt (26% in periode 2018-2020).*
- *Het zicht op de uitvoering van de woonvisie is beperkt. Dat komt doordat doelstellingen uit de woonvisie (omtrent betaalbaarheid en beschikbaarheid) onvoldoende SMART zijn geformuleerd, er geen uitvoeringsagenda is opgesteld en het ontbreekt aan reguliere cijfermatige informatie (monitor) over de resultaten van het woonbeleid.*

2.3 Bestuurlijk proces en de raad

Bevindingen

- *De gemeenteraad wordt niet op structurele wijze geïnformeerd over de uitvoering van de woonvisie, de voortgang van doelstellingen, de bereikte resultaten en de prestatieafspraken met de corporaties. De raad heeft onvoldoende inzicht en is hierdoor niet in staat zijn controlerende rol naar wens uit te voeren. De gemeenteraad ervaart onvoldoende grip op de uitvoering en ziet onvoldoende mogelijkheden om de woonvisie als instrument toe te passen.*
- *Anderzijds gaf de gemeenteraad tot 2020 beperkt invulling aan zijn controlerende rol ten aanzien van de uitvoering van de woonvisie en de prestatieafspraken.*
- *Wakker geschud door de herziene woningbouwopgave en de start van het proces van kernvisies (Almen) toont de gemeenteraad een actieve bemoeienis met de uitvoering van het woonbeleid. De raad vraagt het college voorstellen voor een nieuw toekomstbeeld van de te realiseren woningbouw naar type, prijsklasse en doelgroep. In het algemeen wenst de gemeenteraad een actievere rol en meer betrokkenheid aan de voorkant van het beleidsproces.*
- *De beleidscyclus (kaderstellen/plannen, uitvoeren, controleren, bijsturen) kan -terugkijkend- niet worden afgerond doordat de monitoring van belangrijke speerpunten van de woonagenda en de prestatieafspraken ontbreekt of voor de raad buiten beeld blijft. Leereffecten gaan voor de raad grotendeels verloren. De noodzaak tot bijstellen van beleid komt laat aan het licht.*
- *De gemeenteraad krijgt geen samenhangend overzicht geboden van bruikbaar instrumentarium om in de gewijzigde omstandigheden een effectief gemeentelijk woonbeleid te voeren. Daaraan is wel behoefte omdat de raad voor een aantal instrumenten besluiten moet nemen (kaderstellende rol).*

Conclusies:

- *De informatiepositie van de gemeenteraad is onvoldoende om zijn rol, kaderstellend, volksvertegenwoordigend en controlerend waar te maken. Het bestuurlijk proces in de gemeente Lochem met betrekking tot het woonbeleid kent vele informele momenten van informatieoverdracht. Hierdoor ontstaat het risico dat formele gedachtewisseling én besluitvorming in de raad, zeker naar de mening van de gemeenteraad te beperkt is.*

- *Alvorens tot een effectief RO en volkshuisvestelijk instrumentarium te kunnen besluiten dient de 'maakbaarheid' van het woonbeleid door de gemeente en de wenselijkheid om de woningmarkt te 'sturen' te worden besproken met de gemeenteraad. Deze dialoog en standpuntbepaling van college en gemeenteraad heeft onvoldoende plaatsgevonden vanaf 2020.*

Bevindingen en Conclusies samengevat

Op de centrale vraag van het onderzoek of de gemeentelijke doelen ten aanzien van betaalbaar wonen in de achterliggende periode zijn gerealiseerd luidt het antwoord: ja, bij benadering. De vraag naar woningen in het algemeen is ten opzichte van 2018 (ijkpunt Woonvisie 2018-2025) sterk gestegen. Gegeven het feit dat het zoekproces naar bouwlocaties in de kernen is ingezet (de uitwerking kernvisie Almen, mei 2021, en anderen in voorontwerp) vraagt met spoed om een herijking en gedeeltelijke herziene kaderstelling van het woonbeleid door de raad. De informatiepositie van de raad is terugkijkend onvoldoende geweest om het woonbeleid te controleren, op tijd bij te sturen en daarbij juiste afwegingen te maken. Bezinning op een bruikbaar instrumentarium is onderdeel van de gewenste herziene kaderstelling.

2.4 Aanbevelingen

Helder kader

1. Actualiseer de woonvisie voor de periode 2022-2025 en completeer deze met een uitvoeringsagenda.
2. Formuleer de acties in de woonvisie zodanig dat objectief en op eenvoudige wijze kan worden vastgesteld of de doelstellingen zijn gerealiseerd. Koppel streefcijfers aan doelstellingen.
3. Beschrijf in de actualisatie het kader waarbinnen de woonvisies per kern kunnen worden vastgesteld; maak duidelijk tot hoever de beïnvloeding van de dorpsraden kan gaan en welke onderwerpen ter besluitvorming van de gemeenteraad zijn.

Instrumentarium en uitvoering

4. Doe een meningvormend voorstel op welke wijze de gemeente meer haar regisserende rol kan waarmaken, wat de belangrijkste partners in de uitvoering zijn en op welke wijze als gemeente daarmee samen te werken.
5. Behandel met de raad het beschikbare instrumentarium op het domein wonen en welke instrumenten gewenst zijn om gestelde strategische doelen te bereiken.
6. Streef naar een brede opgavegerichte aanpak van verschillende disciplines binnen de gemeente (RO/ wonen, grondbeleid, sociaal beleid) gericht op een (continue) gezamenlijk maakproces.

Informatiepositie, controleren en bijsturen

7. Monitor de resultaten van de voortgang van het woonbeleid (raadsmonitor), benoem de afwijkingen en biedt inzicht in de oorzaken daarvan. Leg de uitkomsten daarvan voor aan de raad en ga daarover met de raad in gesprek. Versterk zo de gewenste pro-actievere rol van de raad.
8. Bied de raad de gelegenheid zijn zienswijze op de concept prestatieafspraken te geven waarna het college volgens de formele rolverdeling de definitieve prestatieafspraken met de corporaties maakt en vaststelt.
9. Bespreek ten minste één keer per jaar de voortgang van het woonbeleid met de belangrijkste betrokkenen (bewonersorganisaties, corporaties, markt- en zorgpartijen).

3. Bestuurlijke reactie

Rekenkamercommissie gemeente Lochem
T.a.v. De heer Daan Nijland
Hanzeweg 8
7241 CR Lochem

uw kenmerk:	2021-222140	datum verzending:	12 januari 2022
ons kenmerk:		datum besluit:	11 januari 2022
documentnummer:	2022011122445	behandeld door:	Alie Vreemann
onderwerp:	Bestuurlijke reactie rekenkamerrapport 'Een wakker woonbeleid?'	telefoonnummer:	(0573) 748 543

Beste leden van de Rekenkamercommissie van de gemeente Lochem,

Wij ontvingen het rekenkamerrapport 'Een wakker woonbeleid?', het rekenkameronderzoek naar de effectiviteit woonbeleid en de rol van de gemeenteraad'. De centrale vraagstelling in dit onderzoek is: *"In hoeverre zijn de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen door de gemeente in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd en welke mogelijkheden voor (bij)sturing heeft de gemeenteraad op dit terrein met focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid? Op welke wijze kan het instrumentarium beter worden benut?"*

Het rapport bestaat uit de bestuurlijke nota (met conclusies en aanbevelingen) en de nota van bevindingen. In deze brief leest u onze bestuurlijke reactie.

Complimenten

Allereerst complimenteren we de rekenkamercommissie met dit rapport. Het geeft goed weer wat er in de afgelopen jaren speelde. Enkele jaren geleden was de woningmarkt redelijk ontspannen. De raad beperkte zich tot het vaststellen van de woonvisie als beleidskader en het volgen van de ontwikkelingen op afstand. In de loop van 2020 sloeg dit om. Op pagina 8 van het rapport lezen we: *"Wakker geschud door de herziene woningbouwopgave en de start van het proces van kernvisies (Almen) toont de gemeenteraad een actieve bemoeienis met de uitvoering van het woonbeleid."*

In het afgelopen jaar was er in de gemeente Lochem volop aandacht voor wonen. Met de raad is diverse malen gesproken over de woningbouwopgave. In alle kernen is op diverse locaties Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd. De voorontwerp-Kernvisies Wonen zijn met inwoners besproken. In november heeft u de 'Strategische keuzes woningbouw' en een woonmonitor ontvangen.

Aan de slag

Dit rekenkameronderzoek vond plaats in een periode van koerswijziging rond het woonbeleid. We zagen zelf ook dat het woonbeleid anders en de monitoring beter kon. Dat is in de afgelopen maanden in gang gezet. We hebben kennis genomen van de nota van bevindingen en de conclusies uit het rapport. We willen samen met de raad aan de slag met de negen aanbevelingen. De essentie daarvan zit vooral in het verbeteren van de beleidscyclus (kaderstellen/ plannen/ besluitvormen, uitvoeren, controleren en bijsturen) en over de rollen en bevoegdheden van raad en college.

Hierna geven we per aanbeveling een bestuurlijke reactie.

Bestuurlijke reactie op aanbevelingen (pagina 8 van het rapport)

1. Actualiseer de woonvisie voor de periode 2022-2025 en completeer deze met een uitvoeringsagenda.

De raad heeft de 'Strategische keuzes woningbouw' ontvangen voor besluitvorming. Dit is een addendum op de Woonvisie 2018-2025 van de hoofdstukken 3 (Leefbare kernen), 4 (Betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen) en 8 (Kernvisies). Na het vaststellen van de 'Strategische keuzes woningbouw' gaan we verder met de ontwerp-Kernvisies wonen en gaan deze voor besluitvorming naar de raad. In 2022 herijken we hoofdstuk 6 (Wonen met zorg), na vaststelling van de woonzorgvisie. Daarnaast verkennen we mogelijkheden voor specifieke groepen, zoals statushouders en andere spoedzoekers en arbeidsmigranten.

Advies aan het nieuwe college is om de beleidscyclus uit te werken en hierin een Uitvoeringsagenda op te nemen.

2. Formuleer de acties in de woonvisie zodanig dat objectief en op eenvoudige wijze kan worden vastgesteld of de doelstellingen zijn gerealiseerd. Koppel streefcijfers aan doelstellingen.

In de 'Strategische keuzes woningbouw' is zo concreet mogelijk aangegeven waar we op koersen. Er moet in een visiedocument echter ook voldoende wendbaarheid blijven om op veranderingen in de woningmarkt in te kunnen spelen.

3. Beschrijf in de actualisatie het kader waarbinnen de woonvisies per kern kunnen worden vastgesteld; maak duidelijk tot hoever de beïnvloeding van de dorpsraden kan gaan en welke onderwerpen ter besluitvorming van de gemeenteraad zijn.

De 'Strategische keuzes woningbouw' beschrijft de kaders voor de Kernvisies Wonen en toekomstige nieuwbouwplannen. De dorpsraden hebben een adviserende rol en kunnen uiteraard een zienswijze indienen. De ontwerp-Kernvisies Wonen gaan na de Awb-procedure ter besluitvorming naar de raad.

4. Doe een meningvormend voorstel op welke wijze de gemeente meer haar regisserende rol kan waarmaken, wat de belangrijkste partners in de uitvoering zijn en op welke wijze als gemeente daarmee samen te werken.

- en

5. Behandel met de raad het beschikbare instrumentarium op het domein wonen en welke instrumenten gewenst zijn om gestelde strategische doelen te bereiken.

In de 'Strategische keuzes woningbouw' staat een overzicht van de instrumenten die de gemeente Lochem nu gebruikt en andere mogelijke instrumenten. Dit werken we in 2022 verder uit. De ambtelijke capaciteit is echter beperkt. We onderzoeken de mogelijkheid om dit samen met andere gemeenten in de regio uit te voeren.

Aandachtspunt is dat sterke regievoering ook conflicterend kan zijn met de uitvoerbaarheid van woningbouwplannen, en vertragend en tijdrovend kan zijn. Beperking van de vrijheid van marktpartijen heeft als risico dat de bereidwilligheid tot investeren afneemt. Ook de effectiviteit en de handhaafbaarheid wegen mee bij de keuze voor het instrumentarium.

6. Streef naar een brede opgavegerichte aanpak van verschillende disciplines binnen de gemeente (RO/ wonen, grondbeleid, sociaal beleid) gericht op een (continue) gezamenlijk maakproces.

Een waardevolle aanbeveling. We kijken hoe we dit intern het beste kunnen organiseren.

7. Monitor de resultaten van de voortgang van het woonbeleid (raadsmonitor), benoem de afwijkingen en biedt inzicht in de oorzaken daarvan. Leg de uitkomsten daarvan voor aan de raad en ga daarover met de raad in gesprek. Versterk zo de gewenste pro-actievere rol van de raad.

In november heeft de raad een eerste woonmonitor ontvangen als bijlage bij de 'Strategische keuzes woningbouw'. Dit willen we voortaan jaarlijks in het tweede kwartaal uitbrengen. We rapporteren de voortgang en ontwikkeling van het woonbeleid nu aan de raad via onze reguliere planning en control

documenten (Kadernota, Bestuursrapportage en Jaarrekening). Een alternatief is een aparte Raadsmonitor wonen, met cijfers over de woningmarkt en de bevolkingsontwikkeling, woningbouwplanning en de evaluatie van de prestatieafspraken. We horen graag wat de aanvullende wensen van de raad zijn.

8. Bied de raad de gelegenheid zijn zienswijze op de concept prestatieafspraken te geven waarna het college volgens de formele rolverdeling de definitieve prestatieafspraken met de corporaties maakt en vast stelt.

Binnenkort start een nieuw traject voor de prestatieafspraken. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente willen een aanpak met meerjarenafspraken en een jaarlijks overzicht in de jaarschijf. We zullen de raad in het voortraject betrekken en informeren over de actualiteiten in de sociale huursector. De raad kan op basis daarvan aan het college haar inbreng voor de prestatieafspraken meegeven. Het opstellen van de concrete prestatieafspraken is uitvoering van het woonbeleid, en valt onder de bevoegdheid van het college.

9. Bespreek ten minste één keer per jaar de voortgang van het woonbeleid met de belangrijkste betrokkenen (bewonersorganisaties, corporaties, markt- en zorgpartijen).

We nemen dit advies mee in de nieuwe beleidscyclus.

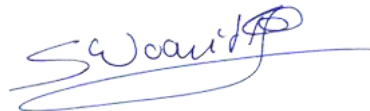
Vervolg

De 'Strategische keuzes woningbouw' liggen voor ter besluitvorming bij de raad. We hopen op voortvarende besluitvorming, zodat we verder kunnen met de uitvoering van het woonbeleid. We gaan aansluitend graag met de raad in gesprek hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan de aanbevelingen vanuit het rekenkameronderzoek.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



Renger Starke
secretaris



Sebastiaan van 't Erve
burgemeester



NOTA VAN BEVINDINGEN

4. Nota van bevindingen

4.1 Inleiding

De Rekenkamercommissie Lochem heeft een onderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van de Woonvisie Lochem 2018-2025 voor het prioritaire thema beschikbaarheid & betaalbaarheid. Wonen, krapte op de woningmarkt, het prioriteren van woningbouwinitiatieven en doelgroepenbeleid vormen actuele thema's voor de gemeenteraad van de gemeente Lochem.

In de gemeente Lochem zijn de woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion als toegelaten instellingen actief. Samen met haar huurdersorganisaties zijn IJsseldal Wonen en Viverion de belangrijkste partners van de gemeente voor de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. De wederzijdse afhankelijkheid wordt bepaald doordat een belangrijk deel van het woningbezit van IJsseldal Wonen en Viverion gelegen is in de gemeente Lochem.

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. In het hoofdstuk 4.2 Onderzoeksopzet komen de onderzoeksvragen aan de orde en wordt de onderzoeksaanpak toegelicht. De feitenrapportage zelf is verdeeld over drie hoofdstukken. Het hoofdstuk Beleid en kaderstelling gaat in op (woon)beleid en (regionale en lokale) kaderstelling. In de inleiding van dit hoofdstuk wordt de context op het domein wonen van de gemeente Lochem geschetst. In het hoofdstuk Resultaten en uitvoering worden de resultaten en uitvoering van de Woonvisie Lochem 2018-2025 met name voor het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen, behandeld. Tot slot worden in het hoofdstuk Bestuurlijk proces de feitelijke constatering weergegeven.

In de bijlagen zijn onder meer opgenomen het uitgewerkte normenkader met bevindingen per onderdeel van de onderzoeksvraag, de woningvoorraad en plancapaciteit en de gehanteerde bronnen.

4.2 Onderzoeksopzet

4.2.1 Inleiding

De overheid heeft de grondwettelijke taak goed wonen te bevorderen; deze opdracht ligt met name in handen van de gemeenten. Zij staan het dichtst bij de burger. En de meeste gemeenten hebben een visie op wonen die de basis vormt voor het gemeentelijk opereren. De woonvisie is dan ook het kerninstrument voor het lokale woonbeleid. Wat heeft de gemeente nodig om een beleidsnota een vervolg te laten krijgen in de uitvoering? Met name waar het de woningbouwprogrammering betreft maakt de gemeente op provinciaal of regionaal niveau afspraken. Gemeente Lochem maakt deze op regionaal niveau. Wat betreft de beschikbaarheid van woningen worden vervolgens bouwprojecten voorbereid met markt partijen zoals ontwikkelaars/ontwikkelaars/aannemers/grondeigenaren en woningcorporaties. Met name met woningcorporaties worden (prestatie)afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van het wonen voor specifieke doelgroepen met een gering inkomen. Zo ook is de werkwijze van de gemeente Lochem. Bij de keuze voor de onderzoeksonderwerpen van de rekenkamercommissie consulteert de commissie de gemeenteraad en de raadsfracties. Uit deze consultatie kwam de wens naar dit onderzoek naar voren.

4.2.2 Vraagstelling

Deze feiten- en bevindingenrapportage draagt bij aan de beantwoording van de volgende vragen:

Centrale vraagstelling

“In hoeverre zijn de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen door de gemeente in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd en welke mogelijkheden voor (bij)sturing heeft de gemeenteraad op dit terrein met focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid?”

Op welke wijze kan het instrumentarium beter worden benut?

De centrale vraagstelling is verbijzonderd met behulp van onderzoeksvragen in drie categorieën:

- **Beleid en kaderstelling:** welke kaders hebben raad en college afgesproken met welke concrete doelen, rollen en mandaten?
- **Resultaten en uitvoering:** in hoeverre zijn de gestelde doelen bereikt? Zijn er omstandigheden of redenen waarom beoogde resultaten niet zijn bereikt?
- **Bestuurlijk proces:** welke besluiten zijn op basis van de Woonvisie Lochem 2018-2025 genomen (of beargumenteerd afgeweken) en op welke wijze wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de standpunten en besluiten van het college van B&W (de portefeuillehouder)?

De rekenkamercommissie heeft een normenkader opgesteld. Het normenkader is opgenomen in de bijlage.

4.2.3 Onderzoeksaanpak

Na een eerste analyse van de (vastgestelde) documenten zijn in de verdiepende fase interviews gevoerd met directbetrokkenen. Kenmerkend voor deze fase van het onderzoek is dat de gekozen volgorde van de interviews leidde tot verdiepende vragen voor het volgende interview. De onderzoekers hebben in deze fase zes diepte-interviews uitgevoerd met de beleidsadviseurs RO/Wonen, beleidsadviseurs Sociaal Domein, portefeuillehouders Wonen in deze raadsperiode, (ex) directeur-bestuurders en beleidsadviseurs van IJsseldal Wonen en Viverion. Vervolgens heeft een dialoogsessie met fractiespecialisten van de gemeenteraad (zonder de portefeuillehouder) plaatsgevonden.

Tijdens het onderzoek bleek dat de Woonvisie Lochem 2018–2025 verder is geconcretiseerd in Kernvisies Wonen, waarvan er inmiddels een is vastgesteld door de raad. De raad heeft naar aanleiding van de Kernvisie Wonen voor Almen in mei 2021 vragen gesteld over concrete keuzes over bijvoorbeeld de groei van het aantal inwoners, welke locaties worden aangewezen, welk soort woningen moeten worden gebouwd, de verdeling per kern en voor welke doelgroepen. Omdat antwoord uitbleef is in oktober 2021 de portefeuillehouder verzocht om het proces van het opstellen van de Kernvisies Wonen op te schorten om allereerst met de raad de discussie te voeren over het gewenste beleid ten aanzien van woningbouw(typen) en doelgroepen. Procesvoering en rolinvulling rondom deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor de rekenkamercommissie en de onderzoekers om het onderzoeksonderwerp Woonvisie Lochem 2018-2025 uit te breiden en ook de Kernvisie Wonen Almen erbij te betrekken.

De eerste resultaten van het onderzoek - de feitenrapportage - zijn geplaatst in het normenkader als weergegeven in bijlage 2. Op basis van dit kader is deze nota van bevindingen opgesteld.

4.2.4 Leeswijzer Nota van bevindingen

De eerste drie afgeleide onderzoeksvragen worden per hoofdstuk behandeld waarbij de volgende specificatie is aangebracht:

- **Beleid en kaderstelling (4.3)**
 - Kaderstelling door de gemeenteraad
 - Planbepaling (SMART-doelen)
 - Informatiebronnen
 - Participatie
 - Rolduidelijkheid.
- **Resultaten en uitvoering (4.4)**
 - Monitoring en verantwoording
 - Doelbereik
 - Woningrealisatie.
- **Bestuurlijk proces (4.5)**
 - Betrokkenheid gemeenteraad
 - Regie
 - Rolvastheid

4.3 Beleid en kaderstelling

4.3.1 Inleiding

De gemeente Lochem heeft inmiddels meerdere malen een woonvisie als instrument om de kaders voor haar woonbeleid ontwikkeld en vastgesteld. De vigerende Woonvisie Lochem 2018-2025 is opgesteld in 2018 en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2018. Naast deze lokale woonvisie verbindt de gemeente Lochem zich aan de regionale woonagenda van de Cleantechregio waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de woningbouwprogrammering van de afzonderlijke gemeenten. De meest recente regionale woonagenda dateert uit 2018, met een herijking in 2020. Daarnaast actualiseren de beide in de gemeente Lochem actieve woningcorporaties samen met de gemeente een woningmarktonderzoek. Het woningmarktonderzoek uit 2017 wordt in 2022 geactualiseerd, nadat het landelijk onderzoek WoOn (medio 2022) beschikbaar is.

Hoewel een woonvisie niet een wettelijk verplicht instrument is, is een dergelijk actueel volkshuisvestelijk kader volgens de herziene Woningwet van 2015 wel een voorwaarde om met de woningcorporaties te komen tot prestatieafspraken. De gemeente Lochem maakt dan ook al gedurende een ruime tijd prestatieafspraken met de beide woningcorporaties en haar huurdersorganisaties.

Tot 2020 was sprake van een overzichtelijk en min of meer ontspannen woningmarkt.

Prestatieafspraken met corporaties stonden in het teken van consolidatie van de omvang van sociale huurwoningen en de kwaliteit van deze woningen. Uitbreiding van het bezit werd met name gezocht in de koopsfeer. De wens was om de dorpsraden te betrekken bij het vaststellen van geschikte locaties en bijbehorende bestemmingsplannen. Vanaf 2020 veranderde deze context ingrijpend. Ook dient te worden vermeld dat juist in deze periode de gemeente Lochem werd geconfronteerd met personeelwisselingen zowel aan de kant van de afdeling Ruimtelijke Ordening als op de afdeling Wonen. Vacatures konden niet direct worden ingevuld en er ontstond een gevoel van 'achter de feiten aan te lopen'.

De omslag op de woningmarkt komt ook tot uitdrukking in de woningbouwprogrammering van de regio.

De in 2020 geactualiseerde woonagenda van de Cleantechregio behelst een sterke toename van de gewenste woningbouwproductie in de komende jaren tot 2030 en vraagt om de woningvoorraad uit te breiden met circa 1.700 woningen (130% t.b.v. planuitval). In deze periode heeft het College van B&W besloten om haar grondbeleid actiever in te zetten. In dit verband wordt de Wet Voorkeurs Recht Gemeenten ingezet en wordt onderzocht welke uitbreidingslocaties geschikt zijn voor de benodigde woningbouw.

In 2020 is de gemeente gestart met het opstellen van de Omgevingsvisie. Al eerder was ook besloten door het College om middels een breed gedragen participatieproces met dorpsraden per kern van de gemeente een Kernvisie Wonen op te stellen. De kernen waren het niet eens met de opvatting in de Woonvisie Lochem 2018-2025 dat er voldoende betaalbare woningen zijn, nu en op termijn. Portefeuillehouder ondersteunde de wens van de dorpsraden met het participatieproces. Dit proces verliep traag maar kreeg door de verhoogde bouwprogrammering van de regio urgentie. Op deze wijze is per kern de haalbaarheid van bouwlocaties op projectniveau getoetst. De eerste gereed zijnde Kernvisie Wonen betreft de Kernvisie Wonen Almen 2020-2030, welke in mei 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Mede naar aanleiding van de behandeling van deze Kernvisie Wonen heeft de raad de portefeuillehouder verzocht om informatie over de gewenste samenstelling van de woningbouwprogrammering voor de komende jaren en bijhorende doelgroepen van beleid. Met deze informatie wil de raad zich een beeld vormen van de profilering van de gemeente en haar kernen op het domein wonen en van de mogelijke consequenties voor leefbaarheid, veiligheid en verenigingsleven in de kernen. De Kernvisie Wonen Almen spitst zich vooral toe op het benoemen van een aantal locaties voor het realiseren van woningbouw (voor jongeren en starters).

Het uitblijven van deze informatie met betrekking tot concrete keuzes voor Kernvisies Wonen heeft er toe geleid dat in oktober 2021 op verzoek van de gemeenteraad de portefeuillehouder heeft besloten om het proces van de Kernvisies Wonen te vertragen en eerst de gewenste discussie over woningtypen en doelgroepen te voeren.

Het beleidskader vastgelegd in de Woonvisie Lochem 2018-2025, de woonagenda van de Cleantechregio en de Kernvisie Wonen Almen zijn onderwerp van onderzoek alsmede het benodigd proces om dergelijke beleidsstukken in de gemeenteraad vast te stellen en de feitelijke prestaties en resultaten die met de belangrijkste partners van de gemeente Lochem zijn gerealiseerd. Hierbij horen ook de jaarlijkse prestatieafspraken met de beide woningcorporaties en de resultaten van de woonruimteverdelingssystemen. Deze completeren het beeld in hoeverre betaalbare woningen beschikbaar komen voor specifieke, minder draagkrachtige doelgroepen van woonbeleid.

4.3.2 Regionale kaderstelling

In de regionale woonvisie van de Cleantechregio zijn drie centrale thema's aangewezen:

- Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland
- Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande voorraad)
- Wonen en zorg.

Deze thema's hebben als rode draad aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarnaast is ook sprake van een (kwantitatieve) uitbreidingsbehoefte (het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024) die in 2020 verder is vergroot. Hoewel de speerpunten onder bovenstaande thema's vooral als inspanningsverplichtingen voor de deelnemende gemeenten zijn benoemd (bijvoorbeeld we bieden toekomstbestendige ontwikkelingen van dynamische kernen) wordt er per gemeente ook een bandbreedte benoemd voor de gewenste woningmarktontwikkeling. Voor de gemeente Lochem is een woningbouwbehoefte van 1.300 woningen geprognosticeerd tussen 2020 en 2030. Rekening houdend met vertraging en uitval wordt deze behoefte met een factor 1.3 verhoogd tot circa 1.700 woningen.

4.3.3 Lokale kaderstelling – Woonvisie Lochem 2018-2025

De regionale Woonagenda biedt richting voor het lokale woonbeleid. De gemeente heeft een viertal hoofdpunten van beleid benoemd:

Het rekenkameronderzoek beperkt zich voornamelijk tot het eerst genoemde thema - **beschikbaarheid en betaalbaarheid** - van wonen. De gemeente heeft voor dit thema de volgende strategische keuzes geformuleerd:

1. De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen
2. Het realiseren van voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen
3. Voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen zorgdragen
4. Het huisvesten van specifieke doelgroepen

De gemeente heeft deze keuzes vervolgens vertaald in (strategische) doelen voor de komende jaren:

- In de woonvraag van jonge gezinnen die in Lochem willen wonen, wordt voorzien; jonge huishoudens die verhuizen vanwege studie of werk worden niet tegengehouden
- Maatwerk wordt geboden voor jongeren die in de kernen willen (blijven) wonen
- De woningcorporaties worden aangesproken op hun primaire taak
- Gestuurd wordt op een voldoende aanbod van passende huisvesting voor ouderen
- Ingezet wordt op voldoende aanbod van huurwoningen voor de middeninkomens

De acties om deze doelen te bereiken zijn geconcretiseerd in de Woonvisie Lochem 2018-2025; in onderstaande tabel zijn deze genoemd met vermelding van de stand van zaken.

Acties	Concreet/ Proces	Uitvoering
1. Reeds geplande goedkope woningen realiseren in samenwerking met marktpartijen	Concreet	24% goedkope woningen in plancapaciteit. 13% goedkope koop <€190.000 (213 woningen) en 11% huur tot liberalisatiegrens (183 woningen). 30% norm niet gehaald onder andere door vertraging Kazerneterrein Eefde (met onder meer 20 sociale huurwoningen).
2. In overleg met dorpsraden onderzoeken of er behoefte is aan betaalbare koop voor starters en anderen	Proces	Kernvisie Wonen Almen vastgesteld. In deze kernvisie is een project voor starters opgenomen (6 won.). De andere kernvisies worden in 2022 voor besluitvorming voorgesteld aan de raad.
3. In stand houden van de starterslening	Concreet	In 2020 11 startersleningen t.b.v. aankoop woning (doelstelling is inzicht in verstrekte startersleningen).
4. Onderzoeken of huurwoningen van corporaties kunnen worden ingezet voor middeninkomens	Proces	Nee, de woningcorporaties richten zich op de DAEB-sector met huurprijzen tot de liberalisatiegrens.
5. Onderzoeken op welke andere wijze andere partijen kunnen ontwikkelen voor de middeldure huursector	Proces	Gemeente is in gesprek met ontwikkelaars. Een beperkt aantal middeldure huurwoningen zijn opgenomen in de plancapaciteit (in initiatieffase).

6. Onderzoeken met de woningcorporaties op welke wijze hun woningen geschikt te maken zijn voor langer thuis wonen	Proces	Item in prestatieafspraken 2021: 3.3 (procesafpraak met de corporaties) en 3.4 (een concreet kwantitatieve afspraak met Viverion).
7. Monitoren met woningcorporaties van slaagkansen en zoekduur die binnen redelijke grenzen liggen	Proces	Ja waarbij met woningcorporaties in de prestatieafspraken wordt afgesproken wat een redelijke zoekduur is (op dit moment < 1 jaar).
8. Huisvesten van statushouders	Concreet	Ja. Taakstelling 2020 (27) niet gehaald. Tekort eind 2020 opgelopen tot 7 personen. Taakstelling voor 2021 is 47; met het tekort komt dat neer op het huisvesten van 54 statushouders. Op moment van schrijven zijn er 28 statushouders geplaatst. Corporaties vragen gemeente om alternatief (flexibele, tijdelijke huisvesting) vanwege tekort aan geschikte mutatiwoningen, is onderwerp van gesprek tussen gemeente en woningcorporatie. Er wordt volop gezocht naar alternatieve mogelijkheden.
9. Ontwikkelen van een lokaal actieplan met ketenpartners voor de uitstroom uit beschermd wonen	Proces	Plan is ontwikkeld, cliënten worden gehuisvest. Corporaties hebben wel gevraagd om een evaluatie (met name ook om de rol van de zorgpartij in het begeleidingsproces van de client te verduidelijken).

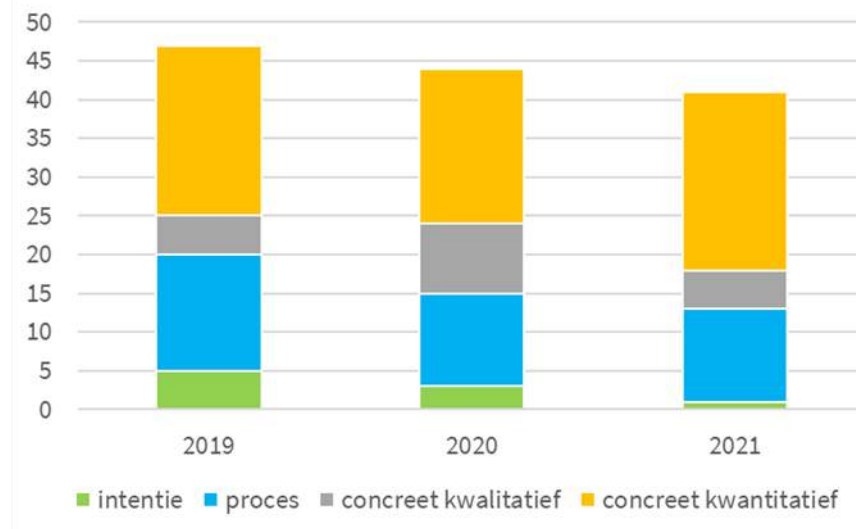
De gemeente Lochem spreekt de woningcorporaties aan op hun primaire taak. Zij voert hiervoor structureel overleg met de corporaties op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Dit overleg wordt door de partijen als constructief en effectief ervaren. Daarnaast maken de woningcorporaties met hun huurdersvertegenwoordiging prestatieafspraken met de gemeente.

Deze zijn ons gekwalificeerd aan de hand van de volgende indeling:

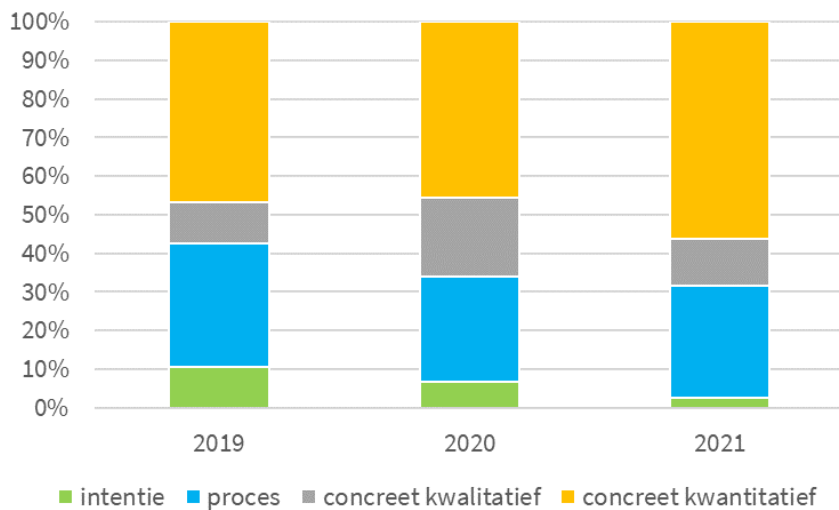
- Benoemde intentie: een handeling of toepassing die niet concreet is gemaakt.
- Procesafpraak: een afspraak die beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.
- Concrete, kwalitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings-, of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraken valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken.
- een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings-, of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is niet direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of anderen mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. Afspraken om iets niet te doen, zijn net als vorig jaar meegeteld als concrete, kwantitatieve afspraken.

Dit levert het volgende beeld op:

Aantal afspraken in prestatieafspraken



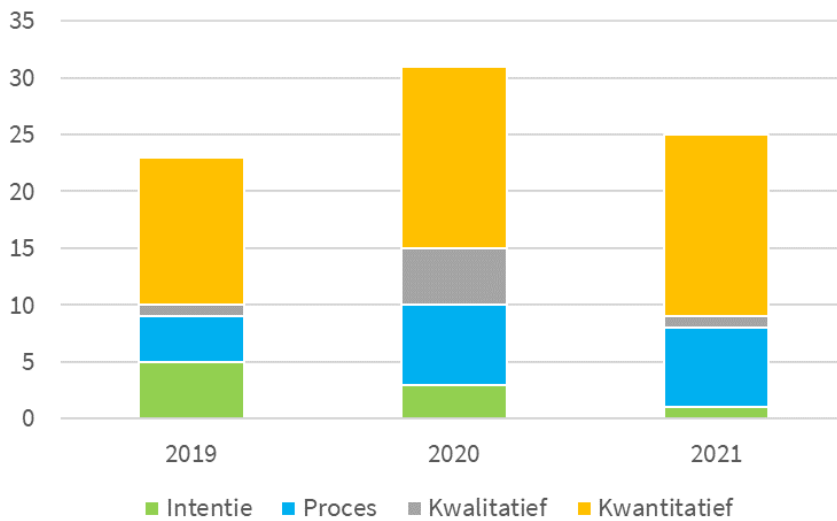
Percentage afspraken in prestatieafspraken



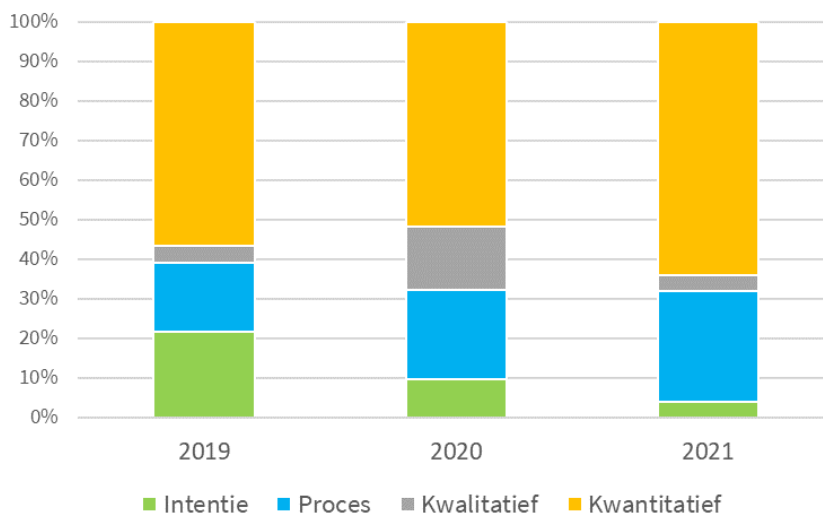
Het aantal afspraken tussen gemeente en corporaties neemt in de afgelopen jaren af; het aantal concrete afspraken, met name kwantitatief neemt toe. 70% concrete afspraken is landelijk gezien een goede score; bovendien betreffen de afspraken de belangrijkste onderdelen van de prioritaire thema's volkshuisvesting (geen hiaten!).

Daarnaast zijn er een aantal afspraken die specifiek zijn gericht op het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid. Dit levert het volgende beeld op:

Aantal afspraken in prestatieafspraken met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid



Percentage afspraken in prestatieafspraken met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid



Op het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen ontstaat een overeenkomstig beeld; nagenoeg 70% van de afspraken zijn concreet kwantitatief.

Een aantal voornoemde acties uit de Woonvisie Lochem 2018-2025 wordt verder in meer of mindere mate concreet uitgewerkt per kern. Inmiddels is de Kernvisie Wonen Almen in mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze acties betreffen:

- De gemeente faciliteert de ontwikkeling van een project voor circa 6 grondgebonden woningen voor Almense jongeren. Indien gewenst wordt ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
- De gemeente en de Vereniging Almens Belang (VAB) doen gezamenlijk nader onderzoek naar de woonwensen van in Almen wonende senioren
- De gemeente en de VAB onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheid voor de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening (voor zware zorg)
- IJsseldal Wonen werkt in samenwerking met gemeente en VAB haar strategisch voorraadbeleid uit voor de kern Almen.

Deze acties liggen in het verlengde van de strategische doelen van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Eerstgenoemde kan worden gekwalificeerd als concreet kwantitatief; de overige zijn vooral procesafspraken.

4.3.4 Beschikbaar instrumentarium op het domein wonen

In onderstaand overzicht worden de meest gebruikelijk instrumenten gepresenteerd met de vermelding of de gemeente Lochem deze inzet (zoals bekend tijdens het onderzoek). Inmiddels is ambtelijk een overzicht opgesteld met mogelijk instrumenten die verkent moet worden of deze instrumenten al dan niet worden ingezet (zie "Addendum op de woonvisie 2018-2025", 16 november 2021).

Gemeentelijk instrumentarium beschikbaarheid en betaalbaarheid	
	ingezet door gemeente Lochem
Beschikbaarheid Nieuwbouw	
Actief grondbeleid en WVG	Sinds 2021
Korting op grondprijzen voor sociale huur en koop	Wordt toegepast
Regie op woningbouwprogramma (beleidskader woningbouwprogrammering)	Wel aanwezig niet vastgesteld
Anterieuere overeenkomsten (levensloopgeschikt, Woonkeur)	Wordt toegepast
Vereveningsfonds	Neen, geen formele fondsvorming, moet in relatie tot korting op grondprijzen worden beschouwd
Woningsplitsing	In buitengebied
Transformatie bestaand vastgoed (>>bestemmingsplan)	Wordt toegepast
Flexwonen (atelier Rijksbouwmeester en Versnellingskamer Flexwonen); Faciliteren tijdelijke woonoplossingen	Corporaties in kader huisvesting statushouders
Beschikbaarheid Bestaande voorraad	
Huisvestingsverordening (Lokaal Maatwerk)	Geen schaarste, dan ook geen mogelijkheid van een huisvestingsverordening
Doelgroepenverordening	Neen
Anti-speculatiebeding en kettingbeding voor zelfbewoningsplicht	
Leegstandsverordening	
Instrumentarium Wet Toeristische verhuur	
Terugkoopbeding (Koopgarant)	
Seniorenwooncoach	
Betaalbaarheid	
Afspraken met woningcorporaties over passend toewijzen en maximale huurprijzen	Wordt toegepast
Een norm voor het aandeel betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) in nieuwbouwplannen	30% norm opgenomen
Voorzieningenwijzer	Neen
Bijzondere bijstand	Ja
Schuldhelpverlening	Ja

4.3.5 Toetsing aan de normen voor beleid en kaderstelling

In Bijlage 2 worden de resultaten van het onderzoek aan de hand van het normenkader behandeld. Voor het onderdeel beleid en kaderstelling zijn zes onderzoeksvragen gesteld. In de bijlage is de volledige beantwoording van de onderzoeks-deel-vragen opgenomen, gerubriceerd aan de hand van het normenkader.

1. *Zijn er kaders door raad en college vastgesteld met het oog op sturing en regie op het domein? (kaderstelling)*

De kaders zijn door het college van B&W (regionale Woonagenda Cleantechregio en Woonvisie Lochem 2018 -2025) vastgesteld. Alleen de Woonvisie Lochem 2018-2025 is bekrachtigd in de gemeenteraad. De uitwerking van de Woonvisie Lochem op het thema beschikbaarheid is aangepast naar aanleiding van in 2020 overeengekomen woningbouwprogrammering met de Cleantechregio. Voor de periode 2020-2030 is een grotere woningbouwproductie voor de gemeente Lochem voorzien dan er op dat moment aan plancapaciteit was. Met de Kernvisies Wonen wordt op dit moment een invulling gegeven aan deze benodigde plancapaciteit waarbij de gemeente opteert voor een actiever grondbeleid (a.d.h.v. Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)) gericht op en generiek ingezet voor uitbreidingslocaties.

2. *Hoe zijn de doelstellingen in de Woonvisie Lochem 2018-2025 geformuleerd? (planbepaling)*

De Woonvisie Lochem 2018-2025 behandelt de prioritaire thema's volkshuisvesting, vertaalt deze in strategische keuzes, doelen en acties. Strategische doelen en acties maken duidelijk welke woningmarktontwikkeling college en gemeenteraad voor ogen zien. Op gebied van betaalbaarheid/beschikbaarheid wordt een uitgangspunt genoemd hoeveel procent (30%-norm) van de nieuwbouwproductie in het betaalbare segment moet vallen. Deze norm wordt gemeten over de gehele looptijd van de Woonvisie Lochem 2018-2025 en geldt derhalve niet per project of per jaar. Bovendien geven de acties richting aan de af te sluiten prestatieafspraken met de lokale woningcorporatie en hun huurdersbelangenverenigingen. De als speerpunten geformuleerde woonopgaven in de gemeente Lochem worden voor een belangrijk deel ook benoemd in de jaarlijks afgesloten prestatieafspraken. De acties zijn weliswaar deels aantoonbaar specifiek geformuleerd, maar niet tijdgebonden en meetbaar geconcretiseerd in een uitvoeringsagenda. De Kernvisie Wonen Almen gaf de gemeenteraad in mei 2021 onvoldoende houvast voor de gewenste woningmarktontwikkeling. Hiervoor wenst hij nadere informatie over de ontwikkeling van doelgroepen, woonwensen en bijhorende woningtypen. De Kernvisie Wonen Almen kent gedetailleerde acties (4), specifiek en meetbaar geformuleerd, echter zonder een planning. Gemeente is zich bewust van conflicterende doelen: de 30% norm voor sociale huur/koop conflicteert met de belangen van ontwikkelaars met grondposities. Dit maakt de regievoering op woningbouwproductie voor de gemeente complex en tijdrovend waardoor het risico van vertraging optreedt.

Volgens de betrokken partijen bij de prestatieafspraken – IJsseldal Wonen, Viverion en gemeente – zijn de gemaakt jaarlijkse afspraken acceptabel en realistisch.

Zowel de doelen uit de Woonvisie Lochem 2018-2025 als de woonbehoefteraming van de regionale woonagenda kan als nulmeting worden gehanteerd. Doordat de opbouw van de jaarlijkse prestatieafspraken een vaste indeling kent, kan de ontwikkeling worden gemonitord.

In de prestatieafspraken is voldoende aandacht voor de benodigde beleidsharmonisatie met sociaal domein en domein duurzaamheid en klimaat. In de praktijk ligt het initiatief voor beleidsharmonisatie bij het domein wonen en kent geen structureel, afgesproken (overleg)kader.

3. In hoeverre worden afspraken en/of resultaten uit voorgaande, regionale of bovenlokale beleidsstukken en onderzoeken bij de woonvisie betrokken? (informatiebronnen)

De regionale beleidsstukken en onderzoeken (zoals bijvoorbeeld het woningmarktonderzoek en de resultaten woonruimteverdeling) worden voldoende meegenomen bij de voorbereiding van de Woonvisie Lochem 2018 – 2025 en de Kernvisie Wonen Almen.

Een evaluatie van de vorige woonvisie is niet voorhanden en er heeft geen evaluatie plaatsgevonden met de gemeenteraad.

Slaagkansen en wachttijden op dat moment worden niet gedeeld in de woonvisie. Alleen wordt aangegeven dat deze binnen redelijke grenzen moet liggen. Hierover worden prestatieafspraken met de beide woningcorporaties gemaakt, waarbij een zoekduur binnen één jaar als redelijk wordt ervaren (deze norm voor een maximaal redelijke zoekduur is niet op een raads- of collegebesluit gebaseerd). Woningcorporaties en gemeente delen dergelijke gegevens op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau maar niet structureel met de gemeenteraad. Op 4 november 2019 is er een presentatie gegeven door de woningcorporaties aan de raad. Daarna heeft dit niet meer plaatsgevonden

4. In hoeverre is de gemeenteraad betrokken bij de ontwikkeling van de woonvisie en op welke wijze? (kaderstelling)

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid gekregen van het college om in een vroeg stadium inspraak te hebben op de onderdelen van de (concept)woonvisie. De gemeenteraad geeft aan dat hij geen kaders heeft bepaald voor de Woonvisie Lochem 2018-2025 alsmede voor de Kernvisies Wonen.

5. In hoeverre zijn niet-gemeentelijke actoren en andere belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van de woonvisie en op welke wijze? (participatie)

De belangrijkste stakeholders van de gemeente Lochem zijn in de ontwikkelfase van de Woonvisie Lochem 2018-2025 en de Kernvisie Wonen Almen betrokken middels participatiebijekomsten.

Deze partijen krijgen bovendien de gelegenheid te reageren op een conceptversie.

De gemeente heeft inzicht in woningzoekenden en speciale doelgroepen voor zover het de sociale sector betreft. Overigens gaat de belangstelling van inwoners van de gemeente Lochem vooral uit naar woningen in de koopsector.

6. *Hoe zijn de rollen en mandaten van de betrokken actoren bepaald en vastgesteld? (rolduidelijkheid)*

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn bekend bij de betrokkenen.

De gemeenteraad vindt dat bij de aanvang van het proces om te komen tot Kernvisies Wonen zijn taak (en de afbakening met bijvoorbeeld de VAB in het kader van de Kernvisie Wonen Almen) duidelijk is gemaakt en gecommuniceerd. De Kernvisies Wonen kennen geen uitvoeringsagenda waarin de taken en bevoegdheden zijn vermeld. Bovendien wordt geen structurele verantwoording over de voortgang van de Kernvisies Wonen afgelegd in bijvoorbeeld een raadsmonitor RO/Wonen.

De formele gelijkwaardigheid van gemeente, IJsseldal Wonen en Viverion (en haar huurdersorganisaties) is voor de partijen uitgangspunt voor het proces van prestatieafspraken. Ook de raad is bekend dat het komen tot en het vaststellen van de prestatieafspraken een taak is van college van B&W. Gemeente en IJsseldal Wonen en Viverion hebben op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau een uitstekende relatie die leidt tot slagvaardig en efficiënt handelen op het terrein van de sociale huisvesting.

4.3.6 De evaluatie van woonbeleid en prestatieafspraken in de gemeenteraad

Woonbeleid wordt verantwoord in de jaarlijkse P&C cyclus van de gemeente Lochem. In kadernota, begroting en jaarrekening wordt aandacht besteed aan onderwerpen uit het woonbeleid en met name de woningbouwproductie. De raad ervaart dit als een summiere toelichting op het woonbeleid en mist een afzonderlijke, gestructureerde verantwoordingsrapportage voor het domein wonen zodat zij beter in staat wordt gesteld om met de portefeuillehouder het beleid (jaarlijks) te kunnen evalueren.

4.4 Resultaten en uitvoering

Voor het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen zijn de belangrijkste resultaten over de periode:

	2016	2017	2018	2019	2020
Nieuwbouwprognose	85	80	90	95	97
Realisatie	64	109	82	108	106
%realisatie vs prognose	75%	136%	91%	114%	109%
Ontwikkeling goedkope koop (≤ €190.000 / sociale huur)	7	48	23	24	18
%goedkope koop / sociale huur	11%	44%	28%	22%	17%

Bron: 2016-2019 en prognose = Monitor woningmarkt gemeente Lochem-IJsseldal-Viverion 2020.
2020 = Planninglijst gemeente Lochem

Over deze vijfjaars periode bedraagt het aandeel goedkope koop/sociale huur 26% (norm 30%). Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad neemt gering af in de afgelopen jaren tot 18,7% in 2020.

Voor de komende periode tot 2030 is de programmering ruwweg 760 woningen, variërend van vastgestelde bestemmingsplannen tot initiatieven. Hierboven op komen de nog te ontwikkelen plannen van circa 1.000 woningen (zie bijlage 4). Uit de beschikbare informatie kan niet worden afgeleid of de 30% norm zal worden gerealiseerd. Met de woningcorporaties wordt wel overlegd om tot uitbreiding van de sociale huursector te komen.

De slaagkansen en zoekduur voor sociale huur bevinden zich binnen de gedefinieerde grenzen die als redelijk worden ervaren door gemeente en woningcorporaties. De politiek vraagt om betaalbare koopwoningen, in het algemeen wordt een tekort aan deze woningen ervaren.

De volgende onderzoeksvragen staan vermeld in het normenkader (zie Bijlage 2) voor het onderdeel resultaten en uitvoering:

7. Op welke wijze en in hoeverre leggen betrokkenen verantwoording af over de realisatie resultaatafspraken, zoals gesteld in de woonvisie? (monitoring en verantwoording)

Er zijn geen adequate afspraken gemaakt over de wijze, frequentie en inhoud van de verantwoordingsinformatie. Conform haar P&C cyclus geeft het college van B&W inzicht in het realiseren van doelen en/of de voortgang van de programma's. Deze doelen sluiten niet aan bij de speerpunten van de Woonvisie Lochem 2018-2025.

Beleidscyclus van de gemeente en het opstellen van de begroting sluit onvoldoende aan bij het proces prestatieafspraken. De portefeuillehouder informeert (ter kennisname) de raad wel over het resultaat van de prestatieafspraken met IJsseldal Wonen en Viverion; over de prioritaire thema's volkshuisvesting uit de Woonvisie Lochem 2018-2025 wordt door de portefeuillehouder niet structureel gerapporteerd. De gemeentelijke verantwoordingsinformatie geeft beperkt de voortgang in de (sociale) woningbouwproductie aan alsmede resultaten op aanpalende terreinen (sociaal domein, klimaat en duurzaamheid). De informatievoorziening vindt vooral plaats via raadsmemo's voor meningsvormende tafels en is beperkt of onvoldoende cijfermatig. Met name financiële consequenties van woningbouwprojecten worden in een laat stadium gedeeld naar de mening van de raad. Wel wordt de raad via de jaarrekening geïnformeerd over de stand van zaken over projecten

met een grondexploitatie. Kortom, objectief is door de raad deels en beperkt vast te stellen of doelen en afspraken zijn gerealiseerd.

8. In hoeverre zijn de gestelde doelstellingen en resultaatafspraken SMART geformuleerd? (doelbereik)

De doelstellingen van de Woonvisie Lochem 2018-2025 met bijhorende acties en dan met name die betrekking hebben op de woningbouwprogrammering (tot 2030) zijn aantoonbaar specifiek. Op andere beleidsterreinen zijn deze veelal te kenmerken als procesafspraken. De Woonvisie Lochem 2018-2025 kent geen uitvoeringsagenda. Of de resultaten zijn gerealiseerd is onvoldoende te toetsen vanwege het ontbreken van schriftelijke voortgangsinformatie en evaluatieverslagen.

9. Welke woningen in welke segmenten, voor welke doelgroepen en in welke kernen zijn in de betreffende perioden gerealiseerd, in uitvoering genomen of als ruimtelijk plan vastgesteld? (woningrealisatie in huur- en koopsector)

Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de bijlagen 3 en 4. Ruwweg kan worden gesteld dat de voorgenomen woningbouwproductie over de jaren 2016 t/m 2020 is gerealiseerd (22 eenheden meer gerealiseerd dan prognose). In de sociale sector zijn in deze periode 120 huurwoningen (tot liberalisatiegrens) en koopwoningen (tot €190.000,-) opgeleverd. Hierbij kan worden aangetekend dat een nieuwbouwproject (kazerneterrein Eefde) waarin IJsseldal Wonen participeert al jarenlang vertraging kent doordat gemeente (met een minderheidspositie) en ontwikkelaar(s) niet tot overeenstemming kunnen komen over planinhoud. De inzet en bereidheid tot investeren verschilt per locatie en per ontwikkelaar. In dit opzicht is qua snelheid van handelen van de ontwikkelaars groot verschil tussen bijvoorbeeld een project Eefde en het project Bosstaete Lochem. Laatstgenoemd project is coöperatiever en conform planning ontwikkeld.

10. Welke omstandigheden, bovenlokale ontwikkelingen en/of afspraken hebben een relevante (beïnvloedende) rol gespeeld bij het al dan niet realiseren van de doelstellingen en lokale resultaten? (situationele factoren)

Bij het tot stand komen van de Woonvisie Lochem 2018-2025 was bekend dat de gemeente al een achterstand in woningbouwrealisatie was opgelopen. Door de recente woningmarktontwikkelingen is deze achterstand alleen maar groter geworden. Weliswaar heeft de gemeente Lochem een behoorlijke plancapaciteit, deze capaciteit kent een lange doorlooptijd voordat deze kan worden geëffectueerd. Dit heeft geleid tot een beleidswijziging inzake grondbeleid en geschikte locaties. Doordat de raad van mening is dat hij onvoldoende heeft kunnen stilstaan bij een breed in de raad gedragen toekomstbeeld van de te realiseren woningbouw naar type, prijsklasse en doelgroep is de door het college gekozen weg van het benoemen van locaties per kern in dorpsvisies verdraagd.

4.5 Bestuurlijk proces

In de Bijlage 2 opgenomen tabel worden de resultaten van het onderzoek aan de hand van het normenkader behandeld. Het gaat dan om de volgende onderzoeksvragen voor het onderdeel bestuurlijk proces:

11. *In hoeverre en op welke wijze is de gemeenteraad betrokken bij de voorbereiding van de woonvisie/prestatieafspraken? (betrokkenheid)*

De gemeenteraad is betrokken geweest bij het tot stand komen van de Woonvisie Lochem 2018-2025; het betrof gedachtenvorming in samenspraak met de partners van de gemeente. De raad heeft geen kaders meegegeven aan de portefeuillehouder. Ook voor de Kernvisies Wonen is de raad niet gevraagd om vooraf het kader waarbinnen deze visies worden opgesteld, (mee) te bepalen.

12. *Op welke wijze kan de gemeenteraad (bij)sturen op het woonbeleid? (regie-mogelijkheden)*

De gemeenteraad wordt niet structureel (bijvoorbeeld jaarlijks op een vast moment) geïnformeerd over de voortgang van de doelstellingen en acties uit de Woonvisie Lochem 2018-2025 (ook niet in de gemeentelijke beleidsinformatievoorziening). Een raadsmonitor op het terrein van RO/Wonen is niet beschikbaar. Informatievoorziening vindt ad hoc plaats door bijvoorbeeld het beantwoorden van vragen van raadsleden. De raad vindt dat hij niet tijdig wordt geïnformeerd; hij wordt in een laat stadium op de hoogte gesteld van programma's of projecten. Bovendien ontbreekt in een aantal collegevoorstellen de relatie met de Woonvisie Lochem 2018-2025; eerder wordt gekozen voor een toelichting op financiële haalbaarheid dan voor de volkshuisvestelijke consequenties. Uitzonderingen vormen hierop bestemmingsplannen waarin de Woonvisie een belangrijk beleids criterium is dat wordt getoetst en vermeld. Het college van B&W deelt jaarlijks de getekende prestatieafspraken met de raad. Daarentegen ontvangt de raad geen tijdige en voldoende informatie over de realisatie van afspraken.

Doordat er geen inzicht bestaat in de realisatie is er ook geen mogelijkheid tot bijsturing door de raad.

Met de beleidslijn van de Woonvisie Lochem 2018-2025 'transformatie gaat voor inbreiding, inbreiding gaat voor uitbreiding' is de nieuwe woningbouwopgave voor de periode 2020-2030 voor de gemeente niet haalbaar. Het college heeft aanvullend gekozen voor een actief grondbeleid, voorheen was sprake van een meer flexibel grondbeleid. De raad is hierover wel geïnformeerd middels memo's in januari en maart 2021. Ook is de raad op 28 april 2021 in beslotenheid geïnformeerd over de inzet van actief grondbeleid. De raad is echter van mening dat op dat moment hierover geen formele besluitvorming heeft plaatsgevonden. Later heeft de raad wel ingestemd met het voorstel om de Wet Voorkeursrecht Gemeenten toepasbaar te verklaren en hiervoor zijn kredieten beschikbaar gesteld in de begroting 2022.

Gemeente Lochem hanteert een aantal instrumenten op het terrein van wonen zoals bijvoorbeeld het Afwegingskader Woningbouw, actief grondbeleid en anterieur-overeenkomsten met ontwikkelaars, startersleningen en prestatieafspraken met woningcorporaties. Gemeente Lochem kent geen schaarste op de woningmarkt en kan derhalve geen huisvestingsverordening opstellen¹.

¹ Huisvestingswet (Hw) 2014: De verdringing op de woningmarkt die voortkomt uit de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste kan in tijd (woningzoekenden staan lang op een wachtlijst voor een woning) of in ruimte (segregatie op de woningmarkt) voorkomen. Er zijn drie categorieën schaarste te onderscheiden: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met

Wel is mogelijk om doelgroepenbeleid en -verordening vast te stellen. Bij de raad ontbreekt het overzicht van een dergelijk instrumentarium en welke instrumenten nu wel en niet worden ingezet door het college van B&W. De raad vindt dat de kaders en bijhorend instrumentarium onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt waardoor de controlerende functie van de raad in de knel komt. De raad vindt ook dat hij tot 2021 een (te) reactieve houding ter zake heeft aangenomen.

13. Op welke wijze heeft de gemeenteraad bijgestuurd op het woonbeleid? (regie-toepassing)

De raad ziet onvoldoende mogelijkheden om de Woonvisie Lochem 2018-2025 als instrument toe te passen omdat besluitvorming vaak niet teruggrijpt op de kaders van de Woonvisie.

De raad heeft naar aanleiding van de Kernvisie Wonen Almen de portefeuillehouder gevraagd om specifieke informatie op gemeenteniveau over plancapaciteit, woningtypen, doelgroepen e.d. In een reactie daarop heeft portefeuillehouder op 28 september 2021 de raad een memo "Proces kernvisies wonen en motie concrete keuzes woonvisie" gezonden met een tijdpad. Omdat dit memo niet de gevraagde specifieke informatie bevatte heeft een delegatie van de raad de portefeuillehouder verzocht om het proces van het tot stand komen (en besluitvorming over) van de overige kernvisies op te schorten. De portefeuillehouder heeft op 4 oktober 2021 hiermee ingestemd.

14. Ervaart de gemeenteraad, als gevolg van het gebruik maken van het (sturings)instrumenten grip op de realisatie van woningbouwambities en woningmarkt? (regie-beleving)

De gemeenteraad ervaart weinig grip. Hij heeft geen invloed op de cijfers en overeengekomen woningbouwprogrammering vanuit Cleantech Regio, heeft geen kaders opgesteld voor de Woonvisie Lochem 2018-2025 of Kernvisies Wonen en hoort in een te laat stadium wezenlijke informatie over bouwplannen. De raad wil deze situatie nu wijzigen. Anderzijds dient ook te worden opgemerkt dat een groot deel van de (bouw)initiatieven ligt bij de (markt)partners van de gemeente (met name ook uit hoofde van externe grondposities). De vraag rijst dan in hoeverre de invloed van de gemeente gaat. Temeer als de gemeente kiest voor een faciliterende rol binnen de kaders en niet voor een regisserende rol om met sturingsinstrumenten de vrijheid van marktpartijen te beperken met het risico dat de bereidwilligheid tot investeren afneemt.

15. Op welke wijze zijn de afgesproken rollen vervuld en mandaten toegepast?

De afgesproken rollen en mandaten zijn adequaat vervuld door alle betrokkenen. De rolinvulling vindt vooral op informele (meningsvormende) wijze plaats. Tot formele besluitvorming in de raad komt het incidenteel. Anderzijds blijkt nu door de veranderende omstandigheden op de woningmarkt dat de gemeenteraad zijn rolinvulling heroverweegt. Door het ontbreken van sturingsinformatie komt namelijk de controlefunctie onvoldoende tot zijn recht. Fracties in de gemeenteraad zijn (in meer of mindere mate) niet tevreden over de ondersteuning van de raad door het college bij de sturing op woonbeleid. De gemeenteraad vindt dat zij te vaak pas achteraf wordt geïnformeerd en zij onvoldoende de kaders kan bepalen. De wens vanuit de raad is om eerder betrokken te worden.

specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen of gehandicapten) en schaarste aan woonruimte voor de eigen inwoners van een gemeente (in gebieden zonder nieuwbouwmogelijkheden). De sturing via een gemeentelijk huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Dit kan een buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente zijn. Het begrip schaarste wordt niet gedefinieerd in de Hw.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Bronvermelding
- Bijlage 2 – Normenkader
- Bijlage 3 – Woningvoorraad
- Bijlage 4 – Plancapaciteit
- Bijlage 5 – Sociale voorraad

Bijlage 1 BRONVERMELDING

- Woonvisie Lochem 2018 - 2025 (vastgesteld 3 september 2018)
- Prestatieafspraken met gemeente Lochem, IJsseldal Wonen en Viverion (2019, 2020 en 2021)
- Woonagenda Cleantech regio 2018 (11 september 2018)
- Woonagenda Cleantech regio 2018: evaluatie en herijking (november 2020)
- Woonvisie Almen 2020 - 2030 e.v. (mei 2021)
- Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem (concept: 5 december 2017)
- Raadsmemo: Quickscan woningbouwprogrammering (2 maart 2021)
- Raadsvoorstel: Vaststellen van zienswijzen “Woonvisie Almen 2020” & Vaststellen “Woonvisie Almen 2020-2030 e.v.” (26 april 2021)
- Raadsmotie: Concrete keuzes woonvisie (25 mei 2021)
- Raadsmemo: proces kernvisies wonen en motie concrete woonvisie (28 september 2021)
- Monitor ontwikkelingen woningmarkt Corporaties (2020)
- Raadsmonitor Sociaal domein (eerste helft 2021) ▪ Planningslijst Lochem (plancapaciteit 6 mei 2021)
- Verkenning instrumentarium woningbouw (november 2021)
- CBS-Statline: ontwikkeling woningvoorraad gemeente Lochem

Bijlage 2 Normenkader

Normenkader beleidsvisie wonen:
beschikbaarheid & betaalbaarheid

Beleid en kaderstelling

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie (2018-2025)	Toelichting Woonvisie Almen
1.	Er zijn kaders door raad en college vastgesteld met oog op sturing en regie op het domein wonen.	Ja	Op 3 september 2018 is de Woonvisie 2018-2025 vastgesteld. Nadat door actueel woningmarktonderzoek in 2017 nieuwe inzichten werden verkregen over de woningmarktontwikkelingen. Bovendien is in 2018 de woonagenda van Cleantech Regio geactualiseerd waarin afspraken zijn gemaakt over de woningbouwproductie van de gemeente. Daarmee hanteert de gemeente Lochem een actueel volkshuisvestelijk kader, gebaseerd op de prioritaire volkshuisvestelijke thema's (vier hoofdpunten vermeld in Woonvisie) die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025.	Het kader voor de woonvisie (kern) Almen wordt gevormd door de raad vastgestelde Woonvisie 2018 – 2025. In laatstgenoemde woonvisie is als actie opgenomen dat de gemeente in gesprek met de dorpen en partners gaat over de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en kleine huishoudens. In dit verband wordt opgemerkt dat in de woonvisie niet wordt gesproken om de gemeentelijke woonvisie te vertalen (middels een breed participatieproces met dorpsraden) in een aantal woonvisies per kern en dan met name te vertalen in gespecificeerde bouwopgaven per kern. De kern woonvisie Almen is door de raad vastgesteld op 26 april 2021.
2.	De doelstellingen en resultaat-afspraken maken helder welke woningmarktontwikkeling raad en college voor ogen zien.	Ja	De woonopgaven voor de gemeente Lochem zijn in de Woonvisie vertaald in 4 hoofdpunten in gemeentelijke woonbeleid, te beschouwen als volkshuisvestelijke doelen. Deze hoofdpunten zijn vertaald in 4 strategische keuzes op het terrein van beschikbaarheid & betaalbaarheid. Vervolgens zijn keuzes geconcretiseerd in 9 acties die de gemeente in samenwerking met haar partners op het domein wonen wil realiseren.	De woon- en bouwopgaven zijn gedetailleerd gespecificeerd in acties en projecten.
	De doelstellingen en resultaat-afspraken zijn aantoonbaar specifiek, tijdgebonden en meetbaar geformuleerd.	Deels	De doelstellingen in de Woonvisie zijn aantoonbaar specifiek wanneer het gaat om woningbouwprogrammering (ook behoefte per kern). Op gebied van betaalbaarheid/beschikbaarheid wordt een uitgangspunt genoemd hoeveel procent (30%-norm) van de nieuwbouwproductie in het betaalbare segment moet vallen. Van de onder 2.1. genoemde 9 acties zijn er 3 als concreet te	De kernvisie kent 4 actiepunten waarvan 1 kwantitatief concreet is geformuleerd (bouwproject van 6 grondgebonden woningen voor starters). De overige drie zijn procesafspraken met de Vereniging Almens Belang (hierna: VAB) of met woningcorporatie IJsseldal Wonen.

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie (2018-2025)	Toelichting Woonvisie Almen
			kwalificeren en de overige als procesafspraken. De acties zijn niet tijdgebonden geformuleerd. Buiten de woningbouwprogrammering kent de Woonvisie op andere beleidsterreinen (duurzaamheid/sociaal domein) vooral inspanningsverplichtingen.	De procesafspraken zijn niet tijdgebonden geformuleerd.
	3. De doelstellingen en resultaat-afspraken zijn realistisch en acceptabel geformuleerd.	Ja	De doelstellingen zijn realistisch omschreven en acceptabel voor gemeente en stakeholders van de gemeente.	De actiepunten als resultaatafspraken zijn realistisch en acceptabel geformuleerd. De woningcorporatie IJsseldal Wonen is in staat gesteld te reageren op de kernvisie.
	4. Er is per doelstelling en resultaatafpraak een nulmeting en streefwaarde vastgesteld om doelbereik te monitoren.	Deels	De verschillende thema's die in de Woonagenda 2019-2023 worden behandeld kennen een vaste indeling: de omschrijving van een thema (bijv. betaalbaarheid en beschikbaarheid) opent met de huidige situatie, gevolgd door 'Waar willen we naartoe?' en tot slot 'Wat gaan we daarvoor doen?' Hoewel er in de situatieschets enkele trends en ontwikkelingen worden genoemd die van invloed zijn op een thema, zijn deze gegevens niet een-op-een verbonden met ambities en speerpunten. Daarnaast wordt bij procesmatige afspraken geen streefwaarde benoemd.	In de kernvisie is gedetailleerde informatie opgenomen over woningbehoefte naar leeftijdsklassen en naar woningtypen en over woonwensen.
	5. Er bestaat inzicht in eventuele onderlinge conflicten tussen meegegeven doelstellingen en resultaatafspraken.	Ja	Geïnterviewden zijn zich bewust van onderling conflicterende doelstellingen met name op het terrein van woningbouwproductie waarbij locaties in eigendom zijn van ontwikkelaars. Dit geldt ook voor het onderwerp Wonen met zorg waarbij het zorgvastgoed in eigendom is van de zorgaanbieder.	Voor wat betreft de benutting van locaties voor woningbouw geeft de kernvisie voldoende inzicht.
	6. Er bestaat inzicht in de mate van benodigde beleidsharmonisatie om doelstellingen te kunnen realiseren.	Deels	De benoemde onderwerpen in de Woonvisie getuigen van voldoende beleidsharmonisatie. Ambtenaren van de verschillende beleidsdomeinen zijn gehoord en hebben de mogelijkheid gekregen om een reactie op de Woonvisie te geven.	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie (2018-2025)	Toelichting Woonvisie Almen
3.	1. De regionale (Cleantech Regio) en bovenlokale afspraken en (wettelijke) kaders zijn voldoende betrokken bij de lokale Woonvisie.	Ja	Woonagenda Cleantech Regio 2018 bepaalt het kader (bandbreedte) voor woningbouwprogrammering van de gemeente Lochem (kwalitatief programmeren) en stemt regionaal af. Deze woonagenda is betrokken bij het opstellen van de Woonvisie 2018 – 2025. Verder wordt in de woonagenda aandacht besteed aan de kwaliteit van de woningvoorraad in de regio en dan met name aan het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de woningvoorraad alsmede aan de decentralisatie van zorgvraagstukken gerelateerd aan wonen. Aandacht besteden krijgt vorm in regionale bewustwordingscampagnes en monitoring.	De in 2020 geactualiseerde woningbouwprogrammering van de Cleantechregio was mede aanleiding om het proces van kern woonvisies te versnellen. In de woonvisie Almen wordt het kader van de Cleantechregio voldoende toegelicht.
	2. De evaluatie van de Woonvisie en de resultaten uit de voorgaand periode zijn voldoende betrokken bij de afspraken en doelstellingen van de Woonvisie.	Nee	Een schriftelijke, ambtelijke evaluatie van de Woonvisie 2012 is niet voorhanden. Met de gemeenteraad heeft destijds geen evaluatie plaatsgevonden.	Een evaluatie van het Dorpsplan Almen 2018 – 2022 is niet voorhanden; dit plan heeft wel als input gediend voor de woonvisie Almen.
	3. De uitkomsten van bestaande analyses naar woningmarktontwikkelingen en behoefte zijn voldoende betrokken in deze Woonvisie.	Ja	Woningmarktonderzoek Lochem (2017), uitgevoerd door Viverion i.s.m. onder andere de gemeente Lochem en IJsseldal Wonen, geldt als onderbouwing van de Woonvisie 2018-2025. Dit woningmarktonderzoek dient als basis voor de opgaven en speerpunten in de Woonvisie 2018-2025, samen met de woningbouwopgaven die is opgesteld door Cleantech Regio.	De analyses van de woningmarkt(regio's) zijn voldoende betrokken; de behoefteeraming van de regio is actueel, het woningmarktonderzoek van de gezamenlijke corporaties is gedateerd (2017).
	4. De uitkomsten van de woonruimteverdeling (wachtlijden en slaagkansen) zijn voldoende betrokken in de Woonvisie.	Nee	Slaagkansen en wachttijden op dat moment worden niet gedeeld in de Woonvisie. Alleen aangegeven dat dit wordt gemonitord en binnen redelijke grenzen moet liggen. Woningcorporaties en gemeente delen dergelijke gegevens op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. In de prestatieafspraken zijn corporaties en gemeente in overeenstemming gekomen wat redelijk is.	De uitkomsten van woonruimteverdeling inclusief vestigers/vertrokkenen zijn voldoende betrokken in het analyse deel van de woonvisie Almen.
4.	1. De gemeenteraad is voldoende betrokken bij de ontwikkeling van de regionale Woonagenda en lokale Woonvisie.	Deels	De gemeenteraad heeft de mogelijkheid gekregen van het college om in een vroeg stadium inspraak te hebben op de onderdelen van de (concept)Woonvisie. De gemeenteraad geeft aan dat hij geen kaders heeft bepaald voor de Woonvisie. De	Neen

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie (2018-2025)	Toelichting Woonvisie Almen
			gemeenteraad is niet betrokken geweest bij het opstellen van de regionale woonagenda (en heeft deze ook niet vastgesteld).	
5.	1. Niet-gemeentelijke actoren zijn voldoende betrokken bij de ontwikkeling van de lokale Woonvisie	Ja	Bij de totstandkoming van de Woonvisie 2018-2025 zijn de twee woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisatie en andere partijen zoals makelaars betrokken geweest.	Het concept van de woonvisie is besproken met VAB, IJsseldal Wonen en de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal alsmede buurtbewoners.
	2. De gemeente heeft inzicht in de groepen van woningzoekenden en speciale groepen (toekomstige en potentiële huurders) in de gemeente.	Deels	Voor wat betreft de sociale huursector wordt dat inzicht verkregen via de twee woonruimteverdelingssystemen waarmee de gemeente Lochem te maken heeft. Voor met name de particuliere sector (huur- en koop) worden er geen gegevens over woningzoekenden (met bijhorende prijsklassen) gedeeld.	
6.	1. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn per rol expliciet en helder geformuleerd.	Deels	De Woonvisie 2018-2025 kent geen Uitvoeringsprogramma met daarin concrete acties, rollen en verantwoordelijkheden. In plaats daarvan worden in de Woonvisie vooral inspanningsverplichtingen genoemd. (Zie ook vraag 1.)	De raad is van mening dat dit bij aanvang van het proces niet helder is gecommuniceerd. De rol van de VAB in het vervolg wordt niet vermeld.
	2. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende rollen liggen met elkaar in lijn.	Deels	Door de vele wisselingen bij zowel de woningcorporaties als de portefeuillehouder kwam hier uit de interviews niet een heel duidelijk beeld naar voren. Wel geven alle partijen aan een goede verstandshouding te hebben.	Rol van gemeenteraad en rol VAB kan verwarring oproepen.
	3. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn bekend bij de betrokkenen.	Ja	De rolverdeling bij opstelling en uitvoering van de Woonvisie zijn bekend bij het college en de gemeenteraad. Deze zijn ook bekend bij de partners van de gemeente (zoals de woningcorporaties en welzijnsorganisatie).	
	4. Alle betrokkenen hebben eenzelfde beleving bij (de afbakening van) eigen en andermans taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.	Ja	De rolverdeling tussen portefeuillehouder en gemeenteraad is helder en naar de mening van de portefeuillehouder bestaat hierover tussen gemeenteraad en portefeuillehouder hetzelfde beeld. Structurele verantwoording over de voortgang van de Woonvisie wordt niet afgelegd.	

Resultaten en uitvoering

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Toelichting Woonvisie Almen
7.	1. Er zijn adequate afspraken gemaakt over de wijze, frequentie en inhoud van verantwoording.	Nee	Tussen de gemeenteraad en de portefeuillehouder zijn er buiten de gemeentelijke P&C-cyclus van jaarbegroting en jaarrekening-geen afspraken over de wijze, frequentie en inhoud van verantwoording. Jaarlijks deelt het college van B&W binnen de P&C-cyclus een perspectiefnota, waarin per programma inzicht wordt gegeven in de doelstellingen en de voortgang hiervan. Deze indeling van programma's in de perspectief sluit aan bij de begroting en sluit niet aan op de doelstellingen opgenomen in de Woonagenda.	Niet in de voorliggende woonvisie Almen.
	2. De planning- en controlcycli van de betrokken partijen zijn op elkaar afgestemd.	Deels	De beleidscyclus van een achtjarige Woonvisie (met jaarlijks prestatieafspraken) is naar de mening van de portefeuillehouder deels effectief gebleken. Deze termijn van de Woonvisie wordt als lang ervaren door de portefeuillehouder. Als kader is de Woonvisie nog actueel maar de meer concrete acties op het terrein van de woningbouwprogrammering zijn achterhaald door de actuele woningmarktontwikkelingen. De P&C-cyclus van gemeente en corporaties liggen vast in regelgeving die niet synchroon lopen. De begroting van de gemeente is al vastgesteld voordat de definitieve prestatieafspraken ter kennis van de raad worden gebracht. (Vandaar ook om te onderzoeken of meerjarige afspraken niet effectiever zijn.)	
	3. De verantwoordingsinformatie gaat in op: inhoudelijke resultaten, financiële resultaten en risico en beheersmaatregelen.	Deels	De raadsmonitor Sociaal Domein toont resultaten met toelichting over voortgang en eventuele vervolgacties. Raadsmonitor RO/Wonen is niet voorhanden.	
	4. Betrokken actiehouders rapporteren tijdig, periodiek en transparant.	Deels/Nee	Uit de overgelegde documenten zijn geen documenten aangetroffen die de raad informeren over de voortgang uitvoering Woonvisie. De informatievoorziening aan de raad is incidenteel.	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Toelichting Woonvisie Almen
	5. Betrokken actiehouders rapporteren cijfermatig en met toelichting over de mate van doelbereik.	Deels/Nee	De portefeuillehouder rapporteert niet structureel cijfermatig over onderwerpen uit de Woonvisie/prestatieafspraken zoals woningbouwrealisatie of betaalbaarheid. Ambtelijk wordt wel gerapporteerd over woningbouwrealisatie, woningzoekenden en betaalbaarheid (niet structureel).	
	6. Betrokken actiehouders rapporteren (cijfermatig en) met toelichting over mogelijke risico's en beheersmaatregelen.	Nee	Er wordt niet cijfermatig en met toelichting gerapporteerd over mogelijke risico's en beheersmaatregelen.	
	7. Indien sprake is van afwijking van doelbereik, dan staat in de rapportage vermeld welke beheers- en/of bijsturingmaatregelen zijn toegepast.	Deels		
	8. Middels de verantwoordingsinformatie is objectief vast te stellen in welke mate initiële en/of gewijzigde doelstellingen zijn behaald (door aanwezigheid nul- en vervolgmetingen).	Deels	De gemeenteraad wordt middels de P&C-cyclus zeer beperkt geïnformeerd over de voortgang, niet alleen op het terrein van woningbouw(initiatieven) maar ook op andere beleidsterreinen. Hierbij wordt aangegeven of de doelstellingen gereed zijn, op koers liggen of moeten worden bijgesteld (tijd en/of geld). In de P&C-cyclus worden echter niet alle specifieke doelstellingen uit de Woonvisie behandeld en is informatie over de Woonvisie bovendien verdeeld over verschillende domeinen/programma's.	
8.	1. De doelstellingen zijn vertaald in SMART-acties.	Deels	De 9 acties in de Woonvisie 2018-2025 op het terrein van beschikbaarheid & betaalbaarheid zijn aantoonbaar specifiek wanneer het gaat om woningbouwprogrammering en aandeel sociaal (30% norm). Buiten de woningbouwprogrammering kent de Woonvisie op andere beleidsterreinen (duurzaamheid/sociaal domein) vooral inspanningsverplichtingen. Doordat er een Uitvoeringsprogramma ontbreekt, is er beperkt tot geen sprake van concrete acties.	De vier acties zijn deels SMART. Wel resultaatgericht, niet tijdsgebonden.
	2. De resultaatafspraken zijn hierop gebaseerd.	Deels	De Woonvisie 2018-2025 kent geen uitvoeringsagenda waarin specifiek en tijdsgebonden acties zijn geformuleerd. De door de gemeente overeengekomen prestatieafspraken zijn gebaseerd	De uitvoeringsagenda voor de vier acties ontbreekt.

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Toelichting Woonvisie Almen
			op de strategische keuzes, doelstellingen en acties benoemd in de Woonvisie.	
	3. De resultaten zijn gerealiseerd.	Deels	De Woonvisie 2018-2025 is pas enkele jaren geldig en kent nog een looptijd van enkele jaren. Daarnaast kent de Woonvisie vooral intentie- of procesafspraken, waardoor beperkt is vast te stellen of deze zijn gerealiseerd. Op het terrein van beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn de resultaten m.b.t. woningbouwrealisatie beperkt gerealiseerd. Veel aandacht en energie is uitgegaan naar het opstellen van (de in de Woonvisie niet benoemde) dorpsvisies waardoor vastgestelde acties in de woonvisie zijn vertraagd. Voor het volledige overzicht wordt verwezen naar bijlage 1.	De acties moeten nog worden opgestart.
9.	1. De woningbouwambities uit de Woonvisie(s) over de periode 2016-2020 zijn voldoende gerealiseerd.	Ja	Met een overschot van 22 eenheden is de nieuwbouwprognose gerealiseerd. De 30% norm sociaal (huur/koop) voor deze periode is enigszins onderschreden met een realisatie van 26%.	
	2. De aangeboden sociale huurwoningen in deze periode zijn passend toegewezen aan de hiervoor bedoelde doelgroepen.	Ja	In de prestatieafspraken worden afspraken en verantwoording afgelegd over passend toewijzen en de mogelijkheden voor andere doelgroepen.	
10.	1. Geen norm: overzicht van eventuele beïnvloedende omstandigheden.		Bij het tot stand komen van de Woonvisie 2018 – 2025 was bekend dat de gemeente al een achterstand in woningbouwrealisatie was opgelopen. Door de recente woningmarktontwikkelingen is deze achterstand alleen maar groter geworden. Weliswaar heeft de gemeente Lochem een behoorlijke plancapaciteit, deze capaciteit kent een lange doorlooptijd voordat deze kan worden geeffectueerd. Dit heeft geleid tot een beleidswijziging inzake grondbeleid en geschikte locaties.	
	2. Geen norm: overzicht van eventuele beïnvloedende bovenlokale ontwikkelingen en/of lokale resultaten.		Doordat de raad van mening is dat hij onvoldoende heeft kunnen stilstaan bij een breed in de raad gedragen toekomstbeeld van de te realiseren woningbouw naar type, prijsklasse en doelgroep	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Toelichting Woonvisie Almen
			is de door het college gekozen weg van het benoemen van locaties per kern in dorpsvisies verzaagd.	

Bestuurlijk proces

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Beoordeling Woonvisie Almen
11.	1. De raad is voldoende betrokken in de voorbereidingsfase.	Ja	De gemeenteraad is door het college in de voorbereidingsfase van de Woonvisie gevraagd (samen met andere partijen) om gedachtenvorming ('inspraak'). De raad geeft aan dat hij geen kaders heeft meegegeven voor de Woonvisie 2018-2025. De raad is hierover niet expliciet gevraagd bijvoorbeeld aan de hand van een beleidsmemo. Dit neemt niet weg dat de Woonvisie een helder en integraal beleidsdocument voor de raad is.	Nee, niet op een formele wijze. De raadsleden waren in kennis gesteld van de inloopavonden in de kernen. Enkele raadsleden hebben een aantal van deze avonden bijgewoond. De raad heeft naar aanleiding van de woonvisie Almen de portefeuillehouder gevraagd om specifieke informatie op gemeenteniveau over plancapaciteit, woningtypen, doelgroepen e.d. Omdat deze informatie op 4 oktober 2021 nog niet is verstrekt heeft de een delegatie van de raad de portefeuillehouder verzocht om het proces van het tot stand komen (en besluitvorming over) van de overige kernvisies op te schorten. De portefeuillehouder heeft op 4 oktober 2021 hiermee ingestemd.
	2. De raad ontvangt voldoende en tijdig informatie over de realisatie van doelstellingen.	Nee	De gemeenteraad wordt niet structureel (bijvoorbeeld jaarlijks op een vast moment) geïnformeerd over de voortgang van de doelstellingen en acties uit de Woonvisie (ook niet in de gemeentelijke beleidsinformatievoorziening). Informatievoorziening vindt ad hoc plaats door bijvoorbeeld het beantwoorden van vragen van raadsleden. Ook vindt er geen informele informatievoorziening op het terrein van wonen plaats tussen beleidsadviseur wonen en raadsleden. De raad vindt dat	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Beoordeling Woonvisie Almen
			hij niet tijdig wordt geïnformeerd; hij wordt in een laat stadium op de hoogte gesteld van programma's of projecten. Bovendien ontbreekt in een aantal collegevoorstellen dan de relatie met de Woonvisie; eerder wordt gekozen voor een toelichting op financiële haalbaarheid dan de volkshuisvestelijke consequenties.	
	3. In geval van tussentijdse bijzonderheden, incidenten of geconstateerde risico's wordt de gemeenteraad proactief geïnformeerd door het college.	Ja	Urgente onderwerpen op het domein wonen worden besproken met de raad waarbij in het verleden het initiatief van vooral portefeuillehouder kwam (maar zoals hierboven is aangegeven 'in een laat stadium').	
	4. Indien de realisatie van (tussentijdse) doelstellingen wijzigt, is dit voorzien van een toelichting en wordt de raad de mogelijkheid geboden om bij te sturen.	Ja	In dit verband is vermeldenswaardig het besluit van het college om de lijn van de Woonvisie: 'transformatie gaat voor inbreiding, inbreiding gaat voor uitbreiding' los te laten. Met deze beleidslijn is de nieuwe woningbouwopgave voor de gemeente niet haalbaar. Gekozen is voor een actief grondbeleid, voorheen was sprake van een meer flexibel grondbeleid. De raad is hierover geïnformeerd middels memo's in januari en maart 2021. De raad is van mening dat hierover vervolgens geen besluitvorming heeft plaatsgevonden.	
	5. De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.		De prestatieafspraken worden niet door de portefeuillehouder besproken met de raad; de raad heeft niet verzocht om een toelichting. De afspraken worden wel ter kennisname aan de raad gestuurd.	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Beoordeling Woonvisie Almen
12.	1. De beschikbare sturingsinstrumenten passen bij de gestelde doelstellingen.	Ja	De portefeuillehouder en gemeenteraad hebben meerdere sturingsinstrumenten tot hun beschikking. Er wordt door het college van B&W gebruikgemaakt van het Afwegingskader woningbouw gemeente Lochem d.d. december 2017. De portefeuillehouder en het ambtelijk apparaat kunnen bijvoorbeeld bij het toetsen van bouwplannen uitvoering geven aan de Woonvisie. Het huidige afwegingskader is gebaseerd op de Woonvisie 2018-2025 en bijhorende woonagenda van Cleantech Regio. De raad is niet op de hoogte van dit afwegingskader. Verder maakt de gemeente prestatieafspraken met de woningcorporaties, is sinds medio 2021 sprake van actief grondbeleid en verstrekt de gemeente startersleningen (voor koop). Omdat formeel geen sprake is van schaarste op de woningmarkt kent de gemeente Lochem geen huisvestingsverordening. Een mogelijke doelgroepenverordening is ook niet opgesteld.	
	2. Resultaten zijn gerapporteerd en de informatie is voldoende om controlerende rol in te vullen en waar te maken.	Nee	Uit de bijeenkomst met raadsleden blijkt dat dit onderdeel onvoldoende is ingevuld om de controlerende taak waar te maken. De raad vindt dat de kaders onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt waardoor de controlerende functie van de raad in de knel komt. De raad heeft onvoldoende zicht op de uitvoering en gemaakte keuzes.	
	3. De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing.	Deels	De gemeenteraad is zich onvoldoende bewust welke instrumenten (op het domein wonen) hij tot haar beschikking heeft. Middels moties wordt dan om beleidstechnische informatie gevraagd. Portefeuillehouder beantwoordt deze met een memo aan de raad en er vindt geen besluitvorming in de raad plaats over gewenst beleidskader.	
	4. De raad maakt (bewust) geen gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.	Ja	De gemeenteraad maakte tot medio 2021 nauwelijks tot geen gebruik van zijn mogelijkheid om bij te sturen op het woonbeleid. In oktober 2021 heeft de raad het proces om te komen tot kernvisies opgeschort om eerst het kader voor de woningbouwinitiatieven (verdeeld over de kernen en verdeeld	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Beoordeling Woonvisie Almen
			over huur/koop/type/prijsklassen) van de portefeuillehouder (helder) te krijgen.	
13.	1. De gemeenteraad heeft de Woonvisie (minimaal 1 maal) als sturingsinstrument toegepast.	Nee	De raad ziet onvoldoende mogelijkheden om de woonvisie als instrument toe te passen omdat besluitvorming vaak niet teruggrijpt op de kaders van de woonvisie. Voorbeeld: bouwplannen worden in een laat stadium voorgelegd aan de raad zodat de verdeling over woningtype en klasse al vaststaat. De genoemde 30% norm voor sociaal kan dan niet meer worden geeffectueerd.	
	2. De gemeenteraad kan in vrijheid besluiten, handelen en afwijken van de geldende afspraken als gevolg van bovenlokale afspraken.	Deels	Is mogelijk; in de praktijk wordt eerst regionale afspraken gemaakt (met name bindende over woningbouwaantallen) en op basis daarvan de lokale afspraken.	
	3. De beschikbare sturingsinstrumenten worden voldoende toegepast in de praktijk.	Nee	Raad vindt in zijn algemeenheid dat hij onvoldoende instrumenten tot zijn beschikking heeft (bijvoorbeeld geen kaders gesteld bij Woonvisie of de kernvisies). De raad geeft wel aan hierin zelf wellicht ook niet proactief te zijn geweest.	
14.	1. De gemeentelijke monitor stelt de gemeenteraad in staat om bij te sturen.	Nee	Voor het domein wonen is geen monitor voorhanden.	
	2. De raad maakt actief gebruik van de prestatieafspraken als sturingsinstrument.	Nee	De raad ziet prestatieafspraken niet als sturingsinstrument. Deze afspraken vallen binnen het mandaat van de portefeuillehouder. De raad bespreekt de afspraken niet met de portefeuillehouder. Ook op dit punt overweegt de raad een proactievere rol.	
	3. Door gebruik te maken van de sturingsinstrumenten heeft de gemeenteraad voldoende kunnen bijsturen.	Nee	Er zijn tot nu toe weinig sturingsinstrumenten ingezet door de raad om bij te sturen.	
	4. De raad ervaart grip op de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare woningen.	Nee	De raad heeft onvoldoende informatie om bij te sturen. Er zijn ook te weinig contact momenten geweest met de beide corporaties (mede door corona). De raad voelt op dit onderdeel ook geen stimulans vanuit het college.	

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie 2018-2025	Beoordeling Woonvisie Almen
	5. De raad ervaart grip op de woningmarktontwikkeling.	Nee	De gemeenteraad ervaart weinig grip. Zij hebben geen invloed op de cijfers vanuit Cleantech Regio, hebben geen kaders opgesteld voor de Woonvisie of kernvisie(s) en horen in een te laat stadium wezenlijke informatie over bouwplannen. De raad wil deze situatie nu wijzigen. Anderzijds dient ook te worden opgemerkt dat groot deel van de (bouw)initiatieven liggen bij de (markt)partners van de gemeente. De vraag rijst dan in hoeverre de invloed van de gemeente gaat. Temeer als de gemeente kiest voor een faciliterende rol binnen de kaders.	
15.	1. De afgesproken rollen en mandaten zijn adequaat vervuld door alle betrokkenen.	Ja	Bevestigd in de dialoogsessie en de 1-op-1 interviews door alle direct betrokkenen.	
	2. De gemaakte afspraken over rolverdeling en mandaattoepassing worden nageleefd en daarop wordt gecontroleerd.	Deels	Vooraf op informele wijze. Formeel. Door het ontbreken van sturingsinformatie komt de controlefunctie onvoldoende tot zijn recht.	
	3. Eventuele afwijkingen van de gemaakte afspraken zijn herleidbaar en toegelicht.	Deels	Portefeuillehouder licht deze toe via memo's aan de raad (actief grondbeleid, WVG). Ook de gewijzigde aantallen voor woningbouw en de urgentie zijn besproken in de raad.	
	4. De rolverdeling tussen raad en college ten aanzien van de kaderstelling -en controle- op de woningmarktontwikkelingen functioneert adequaat.	Nee	Gemeenteraad is niet tevreden over het functioneren tussen raad en portefeuillehouder. Gemeenteraad vindt dat hij te veel achteraf pas worden geïnformeerd en hij kan onvoldoende de kaders bepalen. De wens vanuit de raad is om eerder betrokken te worden.	

Leerlessen

	Normen	Beoordeling	Toelichting Woonvisie (2018-2025)	Toelichting Woonvisie Almen
16.	Welke conclusies kunnen op basis van het onderzoek worden getrokken over de inzet van de diverse instrumenten?		De gemeente Lochem zet beperkt (huisvestings)instrumenten in. Tot voor kort stelde zij zich op het standpunt dat zij initiatieven vooral wilde faciliteren binnen de kaders van de Woonvisie. Woningcorporaties herkennen deze rolinvulling van de gemeente en zijn tevreden over de samenwerking en de uitwerking in bijvoorbeeld een vaste grondprijs voor sociale woningbouw. Toch merken zij op dat voor sommige (belangrijke) aspecten van het woonbeleid een meer regierol van de gemeente wenselijk is. Genoemd worden huisvesting van statushouders, huisvesting in het kader van extramuralisering (wonen en zorg) en combi-bouwprojecten met meerdere marktpartijen.	
17.	Kan een instrument beter worden benut met het oog op het doel ervan? Zo ja: op welke wijze?	Deels	De gehanteerde instrumenten kunnen wellicht beter worden benut zodra structurele, periodieke sturingsinformatie voorhanden is. Het instrumentarium kan zeker worden uitgebreid. Te denken valt bijvoorbeeld aan Nota doelgroepenbeleid (zie wens gemeenteraad mei 2021), Vereveningsfonds (om 30% sociaal in bouwprojecten te kunnen realiseren) en Voorzieningswijzer (in kader van woonlastenproblematiek). Een themabijeenkomst over actuele ontwikkelingen instrumentarium is gewenst.	
18.	Op welke wijze kunnen raad en college beter in positie komen om regie te voeren op de (lokale) woningmarktontwikkeling en woonbehoefte?		De raad wil graag eerder betrokken worden. Zij willen kaders opstellen en binnen deze kaders faciliterend zijn. Door de raad eerder te betrekken en te structureel te informeren kan de raad beter sturen op woningmarktontwikkelingen. De raad is zich bewust dat hij een proactieve rol moet nemen, zeker op het moment dat wordt ingezet op brede participatieprocessen met burgers in de kernen van de gemeente. Vanwege de urgentie van de woningmarktontwikkelingen en de bijstelling van het woonbeleid eind 2020 begin 2021 is een hernieuwde rolverdeling tussen college en raad aanbevelenswaardig.	

Bijlage 3 WONINGVOORRAAD

Ontwikkeling woningvoorraad per woningtype/prijssegment gemeente Lochem

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal woningen per 1-1	13.906	13.987	13.995	14.090	14.189	14.236	14.334
Netto toegevoegd (nieuwbouw minus sloop)	81	8	95	99	47	98	64
Kern	70	-4	82	96	33	89	50
Buitengebied	11	12	13	3	14	9	14
Vrijstaand	27	13	28	13	21	26	20
2^1 kap	10	7	7	6	7	12	16
Rij	10	-17	45	31	12	46	21
Appartement	34	5	15	49	7	14	7
Koop	55	20	54	71	40	84	57
Huur	26	-12	41	28	7	14	7
Duur (> €275.000)	32	20	28	64	23	42	37
Middelduur €190.000-€275.000/huur €710 - €900	23	1	14	8	20	16	6
Betaalbaar (< €190.000)	26	-13	53	27	4	40	21

Bron: Woonvisie Lochem 2018-2025

Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Lochem naar koop/huur

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beginstand woningvoorraad	14.120	14.270	14.395	14.520	14.625	14.780	14.915	14.995	15.096
Koop/particuliere huur	11.354	11.494	11.586	11.620	11.737	11.876	12.021	12.164	12.266
Sociale huur	2.766	2.776	2.809	2.900	2.888	2.904	2.894	2.831	2.830
% Sociale huur	19,6%	19,5%	19,5%	20,0%	19,7%	19,6%	19,4%	18,9%	18,7%

Bron: CBS-Statline

Ontwikkeling woningvoorraad naar woningtype gemeente Lochem

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eengezinswoning	11.855	11.967	12.083	12.145	12.226	12.371	12.489	12.573	12.651
Meergezinswoning	2.258	2.298	2.313	2.374	2.398	2.407	2.427	2.424	2.445
Totaal	14.113	14.265	14.396	14.519	14.624	14.778	14.916	14.997	15.096

Bron: CBS-Statline (* voorlopige cijfers)

Bijlage 3 WONINGVOORRAAD

Ontwikkeling woningvoorraad per kern (op basis van Woonvisie)

	2010	2015	Toename 2010-2015	2025	Toename 2015-2024	Toename 2010-2024
Lochem & Zwiep	5.934	6.037	1,7%	6.400	6,0%	7,9%
Eefde	1.785	1.840	3,1%	1.962	3,1%	9,9%
Gorssel	1.704	1.804	5,9%	1.863	3,3%	9,3%
Laren & Exel	1.561	1.579	1,2%	1.735	9,9%	11,1%
Epse & Joppe	962	964	0,2%	1.047	8,6%	8,8%
Harfsen & KvD	759	771	1,6%	877	13,7%	15,5%
Barchem	702	729	3,8%	766	5,1%	9,1%
Almen	499	512	2,6%	544	6,3%	9,0%
Totaal	13.906	14.236	2,4%	15.194	6,6%	9,2%

Bron: Woonvisie Lochem 2018-2025

Ontwikkeling woningvoorraad per kern

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lochem & Zwiep	5.934	5.961	5.975	6.008	6.013	6.037	6.040	6.050
Eefde	1.785	1.826	1.811	1.837	1.839	1.840	1.840	1.845
Gorssel	1.704	1.707	1.708	1.710	1.796	1.804	1.831	1.839
Laren & Exel	1.561	1.565	1.569	1.574	1.574	1.579	1.606	1.622
Eepse & Joppe	962	963	963	964	964	964	994	1.012
Harfsen en KvD	759	762	763	765	766	771	775	779
Barchem	702	705	704	723	727	729	731	732
Almen	499	498	502	509	510	512	517	519
Totaal	15.916	15.998	16.007	16.103	16.203	16.251	16.350	16.415

Bron: Woonvisie Lochem 2018-2025

Bijlage 3 WONINGVOORRAAD

Ontwikkeling nieuwbouwprognose/realisatie en goedkope koop/sociale huur o.b.v. monitor corporaties

	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouwprognose	85	80	90	95
Realisatie	64	109	82	108
% realisatie vs prognose	75%	136%	91%	114%
Ontwikkeling goedkope koop (≤ €190.000 / sociale huur)	7	48	23	24
% goedkope koop / sociale huur	11%	44%	28%	22%

Bron: Monitor woningmarkt gemeente Lochem-IJsseldal-Viverion 2020

Realisatie woningbouw 2020 o.b.v. planning lijst gemeente

Prijsklasse koop/huur	Aantal 2020	Aandeel
Huur tot liberalisatiegrens	18	17%
Huur middelduur (tot €900)	2	2%
Dure huur (vanaf €900)	0	0%
Koop goedkoop (tot € 190.000)	0	0%
Koop middelduur (€ 190.000 tot € 275.000)	7	7%
Koop duur (vanaf € 275.000)	79	75%
Totaal	106	100%

Bron: Planninglijst gemeente Lochem (6 mei 2021)

Bijlage 4 PLANCAPACITEIT

Aantal plannen koop/huur

Nieuwbouw	Aantal	Aandeel
Huur		
Huur tot liberalisatiegrens	165	11%
Huur middelduur (tot €900)	48	3%
Dure huur (vanaf €900)	0	0%
Koop		
Koop goedkoop (< €190.000)	213	14%
Koop middelduur (€190.000 - €275.000)	481	31%
Koop duur (> €275.000)	621	41%
Totaal	1.528	100%

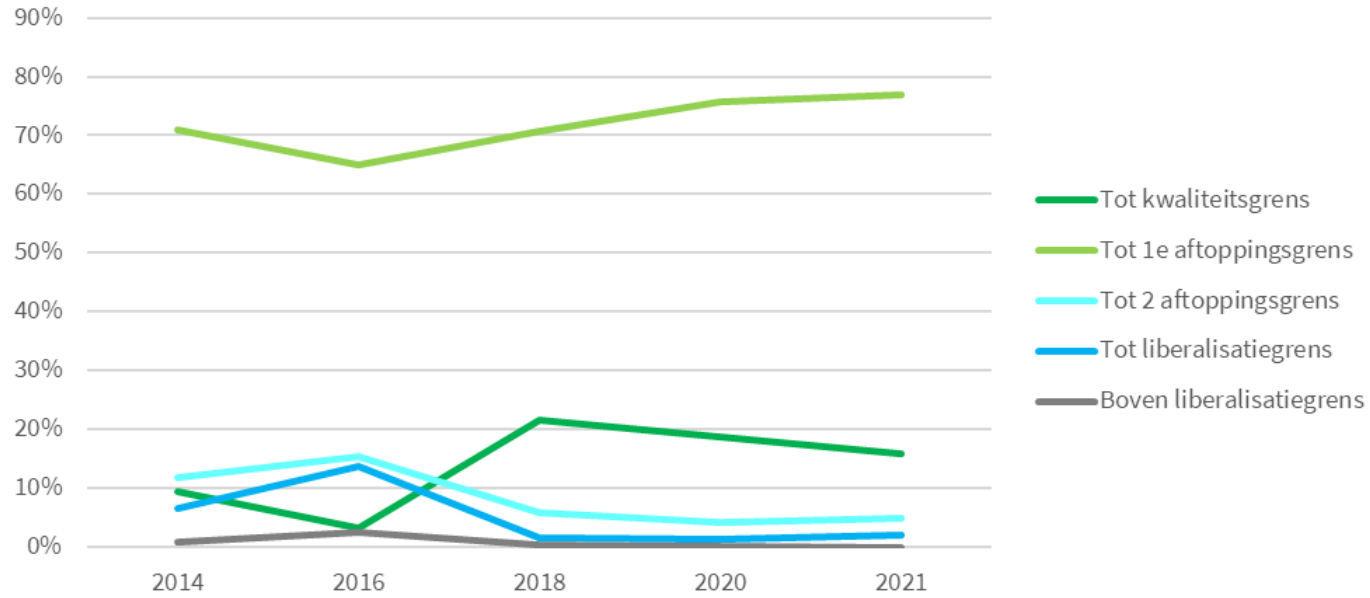
- Tot 2024: 243 plannen
- Tussen 2024 en 2030: 1.068 plannen
- Na 2030: 73 plannen
- Nog onbekend: 144 plannen

Bron: Planninglijst gemeente Lochem (6 mei 2021)

Naast nieuwbouw worden er 30 woningen gesloopt (of overige onttrekkingen)

Bijlage 5 SOCIALE VOORRAAD

Ontwikkeling sociale huur per prijssegment gemeente Lochem



Bron: Monitor woningmarkt gemeente Lochem-IJsseldal-Viverion 2020

Bijlage 5 SOCIALE VOORRAAD

Gemiddelde zoekduur IJsseldal Wonen en Viverion in maanden

	2017		2018		2019		2020	
	IJsseldal*	Viverion**	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion
Tot 23 jaar				5,3		5,3		3,1
23 tot 30 jaar				7		7		7,4
31 tot 55 jaar				7,1		7,1		11
56 tot 65 jaar				7,6		7,6		7,4
Vanaf 65 jaar				5,5		5,5		12,2
Totaal	5,3		7,8	4,6	7	6,6	10	9,8

* De reële zoekduur wordt gevormd door de tijd in maanden weer te geven tussen de eerste reactie op een woning in ons woonruimteverdeelsysteem en het moment waarop de woningzoekende een woning krijgt toegewezen in gemeente Lochem.
 ** de gemiddelde zoektijd is gebaseerd op de data van de afgelopen vier jaar. Deze periode is nog relatief kort. Over een langere periode geeft de gemiddelde zoektijd een betrouwbaarder beeld.

Bron: Monitor woningmarkt gemeente Lochem-IJsseldal-Viverion 2020

Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden

	2016	2017	2018	2019	2020
Gebied IJsseldal wonen*	67	122	114	124	187
Toename		+55	-8	+10	+63
Gebied Viverion**	521	539	389	604	694
Toename		+18	-150	+215	+90

* Dit zijn de actieven uit de gemeente Lochem. In totaal hebben in 2020 1786 actieve woningzoekenden uit heel Nederland gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Lochem. 11% komt uit Lochem. In totaal zijn er 51 woningen verhuurd in 2020. Hiervan zijn er 26 verhuurd aan woningzoekenden uit Lochem.

** Er wordt van uitgegaan dat de actief woningzoekende reageert op een of meerdere woningen in de gemeente Lochem. Het aantal is gebaseerd op het aantal reacties op woningen in de gemeente Lochem.

Bron: Monitor woningmarkt gemeente Lochem-IJsseldal-Viverion 2020

Bijlage 5 SOCIALE VOORRAAD

Slaagkansen IJsseldal Wonen en Viverion per leeftijdscategorie

	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion	IJsseldal	Viverion
Tot 23 jaar	5%	24%	8%	19%	3%	21%	17%	21%	7%	13%	3%	4%
23-30 jaar	9%	21%	5%	23%	4%	16%	29%	14%	23%	7%	9%	6%
31-55 jaar	9%	20%	9%	15%	5%	13%	26%	9%	18%	7%	17%	5%
56-65 jaar	28%	10%	8%	15%	6%	14%	60%	13%	9%	12%	24%	7%
>65 jaar*	28%	72%	40%	57%	8,5%/	43%	48%/	18%	18%/	15%	34%/	18%
					100%		100%		100%		43%	
Totaal	13%	24%	11%	22%	7%	19%		13%		9%	18%	7%

Bron: Monitor woningmarkt gemeente Lochem-IJsseldal-Viverion 2020

* Uitsplitsing tot 75 jaar / vanaf 75 jaar