

Wonen in beweging

Een nazorgonderzoek naar de opvolging van de aanbevelingen van het rekenkamerrapport 'Een wakker woonbeleid'

2025



Colofon

Rekenkameronderzoek naar de opvolging van de aanbevelingen van het rekenkamerrapport
'Een wakker woonbeleid'

Opdrachtgever:
Rekenkamer gemeente Lochem

Uitvoerder:
Atrivé
Maliesingel 38
3581 BK Utrecht
030-6936000
info@atrive.nl
www.atrive.nl

Auteurs Nota van bevindingen:
Hanjo Lagas
Iris de Jager

Bron afbeelding voorblad:
<https://www.freepik.com/free-photos-vectors/random-house>

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	2
2	Inleiding	6
2.1	Doel van het onderzoek	6
2.2	Onderzoeksaanpak	6
2.3	Opbouw rapportage	6
3	Bestuurlijke nota	7
4	Bestuurlijke reactie	8
4.1	Bestuurlijke reactie	8
4.2	Nawoord	11
5	De context van de volkshuisvesting in Lochem	13
6	Onze bevindingen	15
6.1	Helder kader	15
6.2	Instrumentarium en uitvoering	19
6.3	Informatiepositie, controleren en bijsturen	21
7	Tot slot	25
Bijlage 1: Aanbevelingen uit rapport “Wakker woonbeleid?” van Rekenkamer Lochem inclusief bestuurlijke reactie		27
Bijlage 2: Tijdlijn raadsmemo’s, raadsbesluiten en beschikbaarheid documenten		29
Bijlage 3: Instrumententabel		31

1 Samenvatting

In 2022 heeft de rekenkamer het rapport ‘Een wakker woonbeleid’ aan de gemeenteraad aangeboden. Omdat ‘wonen’ nog even actueel is als het in 2022 was, wil de rekenkamer met dit nazorgonderzoek nagaan in hoeverre de aanbevelingen door het college en de gemeenteraad zijn opgevolgd.

Onderstaande tabel geeft kernachtig de aanbevelingen van de rekenkamer uit 2022 weer, de bestuurlijke reactie uit 2022 per aanbeveling en de bevindingen van dit nazorgonderzoek in 2025. Deze weergave geldt als samenvatting van dit onderzoek.

Rekenkamerrapport ‘Een wakker woonbeleid’ (januari 2022)	Bestuurlijke reactie (januari 2022)	Nazorgonderzoek bevindingen		Conclusie mate en wijze van opvolging (niet/deels/volledig)
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. Na het vaststellen van de ‘Strategische keuzes woningbouw’ gaan we verder met de ontwerp-Kernvisies wonen en gaan deze voor besluitvorming door naar de raad. In 2022 herijken we hoofdstuk 6 (Wonen met zorg), na vaststelling van de Woonzorgvisie. Het advies aan het nieuwe college is om de beleidscyclus uit te werken en hierin een Uitvoeringsagenda in op te nemen.	De Woonvisie is in maart 2022 geactualiseerd met een Addendum; elk voorjaar ontvangt de raad een Woonmonitor. In 2024 ontving de raad een Uitvoeringsprogramma woningbouw. De raad blijft echter behoefte houden aan meer overzicht en een integraal, kaderstellend document wonen. De gemeente start in 2025 met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma (voorheen woonvisie).		Deze aanbeveling is in ruime mate opgevolgd. N.B. De behoefte van de raad aan visie, overzicht en integraliteit is het laatste jaar weer toegenomen (motie juni 2024 onder meer verzoek actualisatie woonvisie).
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 op de woningmarkt in te kunnen spelen.	Doelen en acties in de Woonvisie m.b.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen zijn SMART geformuleerd en te volgen in de woonmonitor. Op andere volkshuisvestelijke prioriteiten (spoedzoekers, leefbaarheid) ontbreekt specificatie. Deze worden wel benoemd en uitgewerkt in de prestatieafspraken met woningcorporaties.		Deze aanbeveling is deels uitgevoerd. N.B. De urgente prioriteiten beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn voldoende gespecificeerd en genormeerd en te volgen in de woonmonitor.

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 de toekomstige nieuwbouwplannen. De dorpsraden hebben hierbij een adviserende rol en kunnen uiteraard een zienswijze indienen.	Het proces kernvisies en de dialoog met inwoners en dorpsraden is volgens plan uitgevoerd. De inbreng van de dorpsraden varieerde daarbij.		Deze aanbeveling is uitgevoerd.
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.	De reactie van het college is gecombineerd met de volgende aanbeveling.	Het college heeft de regierol voor woningbouwontwikkeling en samenwerkingsafspraken met corporaties inhoud gegeven. De gemeente past de Wet Voorkeursrecht gemeente toe om woningbouw door marktpartijen te sturen. Wel leidde mederegie door de raad tot tragere besluitvormingsprocedures over woningbouwprojecten (in initiatief- en ontwikkelfase). NB. Onlangs is het 'proces startnotitie en haalbaarheidsstudie 2025' o.b.v. een evaluatie met de raad, vastgesteld door het college en besproken met het presidium. Dat is gebeurd na afronding van het rapport. De uitkomst hiervan is niet verwerkt in dit rapport.		Aanbeveling deels uitgevoerd. N.B. De juiste balans in betrokkenheid van de raad op het gebied van planontwikkeling en uitvoering is nog niet gevonden; er is wel discussie tussen raad-college gestart om planprocedures in te korten.
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.	In 2023 zijn twee informatiebijeenkomsten voor de raad gehouden over het instrumentarium. Bij de woonmonitor 2024 heeft de raad gesproken over het		Deze aanbeveling is uitgevoerd.

		beschikbare instrumentarium. Het instrumentarium is in 2025 uitgebreid ("Beleidsregels beter benutten bestaande voorraad"). Een effectieve inzet en compleetheid heeft de aandacht van het college.		
6. Streef naar een brede opgavegerichte aanpak van verschillende disciplines binnen de gemeente (RO/wonen, grondbeleid, sociaal beleid) gericht op een (continue) gezamenlijk maakproces.	Dit is een waardevolle aanbeveling. We kijken hoe we dit intern het beste kunnen organiseren.	Er is een brede opgavegerichte aanpak gerealiseerd op diverse terreinen.		Deze aanbeveling is uitgevoerd.
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 proactievere rol van de raad.	In 2021 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 horen graag wat de aanvullende wensen van de raad zijn.	Jaarlijks ontvangt de raad een Woonmonitor. De kwaliteit van de informatie is sinds 2022 sterk verbeterd. De woonmonitor over 2023 is in 2024 besproken door de raad. De woonmonitor over 2024 is in april 2025 conform afspraak aan de raad aangeboden, maar niet geagendeerd.		Deze aanbeveling is door het college uitgevoerd maar nog niet even intensief opgepakt door 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.	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.	Het college heeft de aanbeveling een andere, efficiënte invulling gegeven. De raad is in de afgelopen twee jaar in de gelegenheid gesteld om het college, alvorens de bespreking met corporaties plaatsvinden, concrete beleidswensen mee te geven. De raad maakt nauwelijks gebruik van deze mogelijkheid. De raad wordt niet geïnformeerd over de evaluatie van de prestatieafspraken met de woningcorporaties.		Deze aanbeveling (weliswaar anders geconcretiseerd) is uitgevoerd.
9. Bespreek ten minste één keer per jaar de voortgang van het woonbeleid met de belangrijkste betrokkenen	We nemen dit advies mee in de nieuwe beleidscyclus.	Het college en de ambtelijke organisatie onderhouden intensieve contacten met bijv. woningcorporaties en zorgaanbieders. Het		Deze aanbeveling is deels uitgevoerd.

(bewonersorganisaties, corporaties, markt- en zorgpartijen).		college heeft geen vergelijkbaar overleg met het veld van marktpartijen. De raad neemt geen proactieve rol in overleg met betrokken partners. De woningcorporaties ervaren hun aanwezigheid bij een enkele informatieve tafel als indringend en niet gelijkwaardig. De woningcorporaties geven aan niet individueel met fracties in gesprek te willen gaan.		
---	--	---	--	--

2 Inleiding

De Rekenkamer Lochem heeft in januari 2022 haar rapport ‘Een Wakker Woonbeleid?’ aangeboden aan de gemeenteraad. Destijds heeft het college van B&W het rapport voorzien van een bestuurlijke reactie op de conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer. In overleg met de gemeenteraad heeft de rekenkamer begin 2025 gekozen voor een opvolgingsonderzoek om na te gaan in hoeverre de aanbevelingen door het college en de gemeenteraad zijn opgevolgd.

2.1 Doel van het onderzoek

Het doel is om na te gaan in welke mate en met welke redenen de destijds gepresenteerde aanbevelingen van het rekenkameronderzoek ‘Een wakker woonbeleid?’ al dan niet zijn opgevolgd. Aanvullend is de vraag gesteld of een zo actueel mogelijk overzicht van het huidig volkshuisvestelijk instrumentarium kan worden gegeven, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe beleidsinitiatieven van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (zoals woningsplitsing, bouwen en verhuren voor eigen inwoners en wonen in het buitengebied).

In het rekenkamerrapport uit 2022 zijn negen aanbevelingen opgenomen voor (1) helder kader, (2) instrumentarium en uitvoering en (3) informatiepositie, controleren en bijsturen. Bovendien heeft de rekenkamer in de bijlage bij haar aanbiedingsbrief d.d. 12 januari 2022 nog drie aandachtspunten bij het raadsvoorstel Strategische Keuzes Woningbouw meegegeven.

Specifiek is gevraagd om aandacht te besteden aan de aanbevelingen over de te voeren procedure voor het opstellen en afhandelen van de prestatieafspraken met de lokale woningcorporaties. Ook is ons gevraagd om een overzicht van volkshuisvestelijk instrumentarium en welke instrumenten gemeente Lochem niet inzet. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 3.

2.2 Onderzoeksaanpak

De aanpak is opgebouwd uit twee delen. Griffie en beleidsambtenaren hebben de belangrijkste raadsmemo's en raadsbesluiten en moties en amendementen aangedragen. Wij hebben deze bestudeerd en waar relevant besproken met betrokken personen. De onderliggende onderzoeken, rapporten en andere documenten hebben wij niet op inhoud beoordeeld. In ons onderzoek zijn wel de processtappen uit de periode 2022-2025, in beschouwing genomen. Hiervoor is een inzichtelijke tijdlijn opgesteld, zie bijlage 2.

Vervolgens hebben wij, in deze volgorde, gesproken met de betrokken beleidsambtenaren, de (bestuurlijke) vertegenwoordiging van de woningcorporatie IJsseldal Wonen, de vertegenwoordiging van de woningcorporatie Viverion, wethouder mevrouw M. Eggink (voor de portefeuilles RO en Wonen), wethouder L. de Goede (voor de portefeuille Grondzaken). Tot slot is in een dialoogsessie gesproken met gemeenteraadsleden als fractiespecialisten Wonen van zeven politieke partijen uit de gemeenteraad.

2.3 Opbouw rapportage

Hoofdstuk 3 omvat de bestuurlijke nota. Hierin worden aanbevelingen gedaan voor het college en de raad. In hoofdstuk 4 wordt een korte schets van de context gegeven waarbinnen het woonbeleid en de uitvoering van de gemeente Lochem heeft plaatsgevonden. Hoofdstuk 5 gaat in op de belangrijkste bevindingen van het onderzoek waarbij de indeling van de aanbevelingen uit het rapport ‘Een wakker woonbeleid?’ wordt gevolgd. Hoofdstuk 6 sluit de rapportage af met een aantal conclusies.

3 Bestuurlijke nota

Op basis van dit onderzoek doet de rekenkamer de volgende aanbevelingen.

Aanbevelingen voor het college:

1. Stel het VHP op in nauw overleg en samenwerking met de gemeenteraad.
In het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is geregeld dat het college formeel het volkshuisvestingsprogramma (VHP) vaststelt. Het VHP is een uitvoeringsprogramma wonen van de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie. Ondanks deze formele rolverdeling doen wij deze aanbeveling gelet op haar wens in de motie van 17 juni 2024.
2. Maak een verbinding in het VHP met het toekomstbeeld 2040 zoals verwoord in de Omgevingsvisie.
De raad mist een visie op de consequenties van het toekomst beeld voor het domein wonen. De uitvoeringsvraagstukken van het programma zijn dan volgend.
3. Een belangrijk onderdeel van het VHP is een gespecificeerd bouwprogramma voor de komende periode van vijf jaar. Kom in het kader van de controlerende taak van de gemeenteraad tot een afspraak over het sturen op dit bouwprogramma en eventueel over de incidentele afstemming op projectniveau (bijvoorbeeld a.d.h.v. risico of omvang)
4. Vooruitlopend op het VHP: onderzoek de mogelijkheid van een Vereveningsverordening (sociale) huur¹ waarmee ook de kleinere projecten mogelijk kunnen worden versneld (als grondeigenaren en ontwikkelaars moeite hebben om het percentage sociale huur in een dergelijk project onder te brengen).
5. Betrek de gemeenteraad op informele wijze met een toelichting op de (schriftelijke) evaluatie van de jaarschijf prestatieafspraken met de woningcorporaties.
6. Overweeg om jaarlijks een (bouw)projectenmarkt te organiseren waarvoor gemeenteraadsleden en overige inwoners van de gemeente worden uitgenodigd voor een toelichting op lopende en toekomstige bouwprojecten².

Aanbevelingen voor de gemeenteraad:

1. Handel volgens de afgesproken tijdsplanning van de beleidscyclus wonen en behandel dan ook de woonmonitor uiterlijk in de maand juni. Hiermee stuurt de raad op nieuw beleid en de prestatieafspraken met woningcorporaties (en zorgpartijen in de toekomst).
2. Neem (eenmaal per jaar, bij voorkeur voor de zomer) het initiatief voor een bijeenkomst t.b.v. uitwisseling van informatie met de woningcorporaties en haar huurdersverenigingen. Bereid deze ontmoeting voor qua inhoud en organisatie en doorkruis in het informatieve overleg niet het bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties.

¹ Gemeente Houten, Vereveningsverordening, juni 2025

² Gemeente Zoetermeer, Projectenmarkt

4 Bestuurlijke reactie

4.1 Bestuurlijke reactie



Rekenkamer gemeente Lochem
Hanzeweg 8
7240 AA LOCHEM

uw kenmerk:	2203304	datum verzending:	9 september 2025
ons kenmerk:			
documentnummer:	2213198	behandeld door:	Alie Vreemann
onderwerp:	Bestuurlijke wederhoor rapport 'Wonen in beweging'	telefoonnummer:	0573748543

Beste leden van de Rekenkamercommissie,

Op 16 juli 2025 ontvingen we het rekenkamerrapport '*Wonen in beweging*' voor bestuurlijke wederhoor. Hartelijk dank voor dit nazorgonderzoek op '*Een wakker woonbeleid*' uit 2022. In deze brief geven wij als college onze bestuurlijke reactie op de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Herkenbare bevindingen

We herkennen ons in algemene zin in de bevindingen uit het rapport. In deze brief leest u onze uitgebreidere reactie per aanbeveling en twee inhoudelijke opmerkingen over het rapport.

Inhoudelijke opmerkingen over het rapport

- Tabel pagina 3, punt 4: De zin "*De gemeente past de Wet Voorkeursrecht gemeente toe om woningbouw door marktpartijen te laten sturen*" klopt niet. Het voorkeursrecht is juist bedoeld om de gemeente meer regie te geven.
- Pagina 14, 5^e zin: Vervang "*...mogelijkheden van sociale woningbouw*" door "*mogelijkheden voor sociale huur en betaalbare koopwoningen*".

Reactie op Hoofdstuk 3 Bestuurlijke nota

Hieronder gaan we in op de 6 aanbevelingen voor het college.

1. *Stel het VHP op in nauw overleg en samenwerking met de gemeenteraad. In het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is geregeld dat het college formeel het volkshuisvestingsprogramma (VHP) vaststelt. Het VHP is een uitvoeringsprogramma wonen van de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie. Ondanks deze formele rolverdeling doen wij deze aanbeveling gelet op haar wens in de motie van 17 juni 2024.*

We onderschrijven deze aanbeveling. Hoewel het college formeel het VHP vaststelt, vinden we het belangrijk om samen met de raad heldere kaders te formuleren. Daarom splitsen we het VHP in een visie/kaderstellend deel en een uitvoeringsprogramma. Door de samenwerking te zoeken borgen we dat het VHP zo breed mogelijk gedragen wordt.

2. *Maak een verbinding in het VHP met het toekomstbeeld 2040 zoals verwoord in de Omgevingsvisie. De raad mist een visie op de consequenties van het toekomstbeeld voor het domein wonen. De uitvoeringsvraagstukken van het programma zijn dan volgend.*

Het visiedeel van het VHP zal een doorkijk maken naar 2040, met uitwerking van het scenario van 40.000 inwoners. Daarbij betrekken we ook de consequenties en leggen we ook de relatie met de verstedelijkingsstrategie in de Stedendriehoek.

Een belangrijk onderdeel van het VHP is een gespecificeerd bouwprogramma voor de komende periode van vijf jaar. Kom in het kader van de controlerende taak van de gemeenteraad tot een

- 3. afspraak over het sturen op dit bouwprogramma en eventueel over de incidentele afstemming op projectniveau (bijvoorbeeld a.d.h.v. risico of omvang).*

In juni 2025 hebben we het proces voor woningbouwplannen vernieuwd, na een evaluatie met onder meer raadsleden. In de werkwijze is opgenomen op welke momenten de raad op de projecten kan sturen. Met het Uitvoeringsprogramma woningbouw informeren we de raad daarnaast twee keer per jaar over de voortgang van het bouwprogramma. Het Uitvoeringsprogramma woningbouw biedt daarmee overzicht. Daarnaast bieden we de raad jaarlijks de Woonmonitor aan (zie ook onze reactie bij Aanbevelingen voor de gemeenteraad, 1).

- 4. Vooruitlopend op het VHP: onderzoek de mogelijkheid van een Vereveningsverordening (sociale huur waarmee ook de kleinere projecten mogelijk kunnen worden versneld (als grondeigenaren en ontwikkelaars moeite hebben om het percentage sociale huur in een dergelijk project onder te brengen).*

We hebben de aanpak in de gemeente Houten bestudeerd, maar zien dit instrument vooralsnog niet als passend voor Lochem. Het helpt niet om tot versnelling van woningbouw in de sociale huur te komen. Een Vereveningsverordening kan de haalbaarheid van kleine of individuele plannen juist belemmeren. Bovendien is de juridische uitvoerbaarheid complex, onder andere vanwege staatssteunregels. Het opzetten en beheren van een vereveningsfonds vraagt om duidelijke procedures en monitoring, wat extra ambtelijke capaciteit vereist. We zetten onze ambtelijke capaciteit liever in op versnelling van de woningbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

- 5. Betrek de gemeenteraad op informele wijze met een toelichting op de (schriftelijke) evaluatie van de jaarschijf prestatieafspraken met de woningcorporaties.*

Het is ons niet duidelijk wat u met 'informele wijze' bedoelt. Het is mogelijk om de evaluatie op te nemen in de woonmonitor, maar dit is een formeel document. We roepen de raad op om de prestatieafspraken niet in detail te bespreken, maar dit bij het college te laten.

- 6. Overweeg om jaarlijks een (bouw)projectenmarkt te organiseren waarvoor gemeenteraadsleden en overige inwoners van de gemeente worden uitgenodigd voor een toelichting op lopende en toekomstige bouwprojecten.*

Wij kiezen voor andere vormen van communicatie met inwoners. Een projectenmarkt zoals in Zoetermeer past minder goed bij onze gemeente met veel kernen. We houden de webpagina Woningbouwplannen - gemeente Lochem actueel en organiseren per project informatie- en participatiebijeenkomsten.

Aanbevelingen voor de gemeenteraad

In uw bestuurlijke nota geeft u twee aanbevelingen voor de gemeenteraad. Daarop willen we graag het volgende meegeven aan de gemeenteraad.

- 1. Handel volgens de afgesproken tijdsplanning van de beleidscyclus wonen en handel dan ook de woonmonitor uiterlijk in de maand juni. Hiermee stuurt de raad op nieuw beleid en de prestatieafspraken met woningcorporaties (en zorgpartijen in de toekomst).*

Wij onderschrijven dit volledig. De beleidscyclus is zo ingericht dat de raad invloed kan uitoefenen op het woonbeleid en de prestatieafspraken. De jaarlijkse woonmonitor is daarvoor het belangrijkste moment. Helaas is de woonmonitor over het jaar 2024 niet geagendeerd.

- 2. Neem (eenmaal per jaar, bij voorkeur voor de zomer) het initiatief voor een bijeenkomst t.b.v. uitwisseling van informatie met de woningcorporaties en haar huurdersverenigingen. Bereid deze ontmoeting voor qua inhoud en organisatie en doorkruis in het informatieve overleg niet het bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties.*

Ook deze aanbeveling onderschrijven wij. Het is belangrijk dat raadsleden goed geïnformeerd zijn over de corporatiesector, zoals de wettelijke kaders en de financiële mogelijkheden. Tegelijkertijd is het waardevol dat corporaties inzicht hebben in de verwachtingen van de raad. Viverion en IJsseldal Wonen hebben aangegeven bereid te zijn jaarlijks met de gemeenteraad in gesprek te gaan.

Tot slot

Het college dankt u voor de aanbevelingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders.



Dorique Kerckdijk
secretaris



Frans Backhuijs
burgemeester

4.2 Nawoord

T.a.v. het college van burgemeester en
wethouders
Hanzeweg 8
7241 CR Lochem

datum verzending: 22 september 2025

ons kenmerk: 2203304
documentnummer: 2223076
onderwerp: Reactie op bestuurlijke
reactie rapport Wonen in
beweging

behandeld door: H. Hartkamp
telefoonnummer: 0573289253

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Wij danken u voor uw reactie in het kader van het bestuurlijke wederhoor op het rapport 'Wonen in beweging'.

Wij zijn verheugd te lezen dat u zich in algemene zin herkent in de bevindingen van het rapport. In uw reactie aan ons heeft u enkele inhoudelijke opmerkingen geplaatst. Daarnaast heeft u bij één aanbeveling een vraag gesteld en bij twee aanbevelingen aangegeven deze niet over te nemen. Graag gaan wij hier kort op in.

Reactie op uw inhoudelijke opmerkingen

Uw eerste opmerking ten aanzien van tabel pagina 3 punt 4 waar het gaat om de Wet voorkeursrecht gemeente is geheel terecht. Het woord 'laten' is per ongeluk in de tekst van het rapport opgenomen. Daardoor heeft de tekst een tegengestelde betekenis gekregen van hetgeen is bedoeld. Wij hebben daarom dat woord geschrapt in het definitieve rapport.

Uw tweede inhoudelijke opmerking vatten wij op als een nadere specificatie van uw beleid. De term Sociale woningbouw wordt vaak gebruikt om korthedshalve en krachtig deze typen van woningbouw te benoemen.

Reactie op uw vragen en opmerkingen ten aanzien van de aanbevelingen

U stelt de vraag wat wij bij aanbeveling 5 met 'op informele wijze' bedoelen. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan een setting als een informatiesessie. Het opnemen van de informatie in de woonmonitor is formeel en eigenlijk nog beter als het gaat om het versterken van de informatiepositie van de raad.

Ten aanzien van aanbeveling 4 en 6 geeft u aan deze niet over te nemen en dit op een andere wijze in te vullen. De rekenkamer heeft daar geen oordeel over en laat dat over aan de raad. Waarbij de rekenkamer zich bewust is dat er meerdere mogelijkheden zijn om eenzelfde resultaat te bereiken.

Tenslotte

In algemene zin merkt de rekenkamer nog op dat diverse aanbevelingen beogen de positie van de raad en de relatie tussen college en raad te versterken. Wij hopen dan ook dat het rapport hieraan een bijdrage kan leveren. Wij zien uit naar de behandeling van het rekenkamerrapport in de vergadering(en) van de gemeenteraad.

Wij danken nogmaals de portefeuillehouders en de ambtelijke organisatie voor hun medewerking tijdens het uitvoeren van dit onderzoek.

Ter informatie meld ik u dat deze brief als nawoord in het definitieve rapport is opgenomen.

Rekenkamer gemeente Lochem,



Met vriendelijke groet,

Daan Nijland
Voorzitter Rekenkamer gemeente Lochem

5 De context van de volkshuisvesting in Lochem

In de afgelopen jaren is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Tien jaar geleden was deze nog in delen van het land ontspannen. Nu worden de meeste gemeenten geconfronteerd met tekorten in bijna alle segmenten van de markt. Door een dalende rentestand en achterblijvend aanbod zijn de prijzen in de koopsector (sterk) gestegen. De combinatie van hoge prijzen en beperkt aanbod heeft de koopmarkt vrijwel ontoegankelijk gemaakt voor starters. Ook de huursector inclusief de sociale woningvoorraad heeft te maken met tekorten en oplopende, forse wachttijden.

Ook voor Lochem wordt dit beeld bevestigd. Het aantal huishoudens zal naar verwachting nog meer toenemen, wat leidt tot extra vraag naar de belangrijkste woningcategorieën, zoals sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koopwoningen in de vrije sector.³

Deze landelijke en lokale ontwikkelingen waren mede aanleiding voor het Rijk om te reageren met nieuwe beleidsvoornemens. Het ministerie publiceerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met deze agenda bestaande uit zes programma's stelt het Rijk zich in staat om de diverse woon- en bouwopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren.

- **Programma Woningbouw**, waarin de taak en verantwoordelijkheid van gemeenten, provincies en Rijk wordt genoemd om in de periode van 2022 t/m 2030 900.000 nieuwbouwwoningen te realiseren.
- **Programma Betaalbaar wonen**, waarin aandacht wordt geboden aan de woonlasten van mensen en de beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens.
- **Programma Een thuis voor iedereen**, waarin zorg is voor de beschikbaarheid van woningen voor aandachtsgroepen en een evenredige verdeling van aandachtsgroepen over alle gemeenten.
- **Programma Wonen en zorg voor ouderen**, waarin de ambitie wordt uitgesproken om meer geclusterde woon(zorg)vormen te realiseren ten behoeve van doorstroming en het langer zelfstandig thuis wonen door de senioren doelgroep.
- **Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid**, waarin het doel wordt uitgesproken om de leefsituatie en het perspectief van bewoners in de meest kwetsbare gebieden van Nederland te verbeteren.
- **Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving**, waarin de ambitie wordt uitgesproken tot en met 2030 2,5 miljoen woningen te isoleren en 1 miljoen warmtepompen te installeren.

De inhoud van de Nationale Woon- en Bouwagenda is vastgelegd in het wetsvoorstel **WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING**. Met deze wet krijgt het Rijk de regie (terug) op de ontwikkeling van de volkshuisvesting en met name de bouwopgave.

NB. De Tweede Kamer heeft op 3 juli 2025 het wetsvoorstel met een aantal amendementen en moties aangenomen. Het wetsvoorstel ligt nu bij de Eerste Kamer. Dit is na het afronden van dit onderzoeksrapport.

De wet beoogt ook een betere samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten: het Rijk stelt de normen en monitort, de provincie coördineert en de gemeenten sturen op de op regionaal niveau gemaakte afspraken. In het bijbehorende ontwerpbesluit van 2025 staat dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen in Nederland betaalbaar moet zijn voor mensen met een midden- en laag inkomen. Een andere belangrijke wijziging is dat **per regio** 30% van de

³ Woningmarktonderzoek in opdracht van de gemeente Lochem, IJsseldal Wonen, Viverion en Habion, augustus 2023.

nieuwbouw sociale huurwoningen moet zijn (en niet per gemeente). Verder staat in het ontwerpbesluit dat naast mantelzorgwoningen op het eigen erf ook familiewoningen voor eerstegraads familieleden vergunningsvrij worden. Tot slot wordt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voor woningbouw geschrapt, waardoor er sneller buiten de bebouwde kom gebouwd kan worden.

Ook de Regio Stedendriehoek heeft vooruitlopend op het van kracht worden van de wet een regionale afspraak gemaakt over de woningbouwopgave (Regionale woondeal 2025).

Met ingang van 2024 is de **OMGEVINGSWET** van kracht geworden. De gemeente Lochem heeft in 2024 de verplichte Omgevingsvisie voor haar gemeente vastgesteld waarin de hoofdzaken voor het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving voor haar burgers staat vermeld. Onderdeel van de omgevingsvisie vormt dus ook de visie op wonen in de gemeente welke (nu) gebaseerd is op de Regionale woondeal 2023 (update in 2025) en de vastgestelde kernvisies wonen (2022 en 2023 met locaties en programma per kern). De nieuwe woonvisie (onder de naam volkshuisvestingsprogramma) vormt een programmaonderdeel onder de omgevingsvisie. In de afgelopen drie jaar heeft het woonbeleid voor de gemeente Lochem en haar kernen verder inhoud gekregen. Om de realisatie van het beleid te volgen is de Woonmonitor ontwikkeld en beschikbaar voor de raadsleden. Het uitvoeringsprogramma woningbouw is in november 2024 aangeboden aan de raad. Een nieuwe woonvisie is (nog) niet opgesteld; opstellen van het volkshuisvestingsprogramma zit in de offerte-fase en start in het derde kwartaal van 2025.

Eind 2024 heeft de gemeente Lochem te maken gehad met een bestuurlijke crisis. Gevolg van deze crisis is een gewijzigde samenstelling van het college van B & W. In het **PLUSPUNTEN AKKOORD** neemt ook het woonbeleid als een van drie thema's voor de resterende raadsperiode een belangrijke plaats in. Hiervoor zijn drie (proces)aanbevelingen (van de formateur) aangenomen⁴:

Over het thema wonen zijn (voor een deel proces-) opmerkingen gemaakt over de Omgevingsvisie 2.0 en over bouwopgaven. Zoals -bijna- voor iedere gemeente is bouwen, bouwen, bouwen prioriteit. Ik adviseer in de bestuurlijke werkgroep Omgevingswet stil te staan bij waar we staan en welke stappen in 2025 gezet kunnen worden.

Daarnaast adviseer ik om in juni en in december 2025 een tafel te hebben waar bijgesproken wordt over de stand van zaken rondom concrete bouwopgaven. Sta daar ook stil bij sociale woningbouw. Zorg dat er ook naar de bevolking periodiek wordt gecommuniceerd en zoek naar nieuwe vormen van communicatie, zodat inwoners ook weten waar het bestuur mee bezig is.

5

Rekening houdend met genoemde ontwikkelingen is door het college van B & W, de gemeenteraad en de ambtelijke organisatie in de afgelopen periode vanaf eind 2022 tot nu veel werk verzet op het dossier Wonen. Deze initiatieven worden in het volgende hoofdstuk beoordeeld aan de hand van de **NEGEN AANBEVELINGEN** van Rekenkamer Lochem.

⁴ Brief d.d. 6 februari 2025 van de formateur aan de raad van de gemeente Lochem.

⁵ Op 7 oktober 2025 is een extra besloten politieke avond georganiseerd over de aanbevelingen van de formateur.

6 Onze bevindingen

6.1 Helder kader

1. Actualisatie woonvisie en uitvoeringsagenda

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

In de afgelopen jaren is meerdere malen gesproken in de raadsvergaderingen over de actualisatie van de woonvisie en het vaststellen van de kernvisies:

- **8 maart 2022:** motie ‘Strategische keuzes woningbouw’ en Addendum vastgesteld in de gemeenteraad. Besloten is om geen geheel nieuwe woonvisie op te stellen. Met een addendum dient een dynamische visie te worden bereikt:

Van oordeel dat:

1. Een woonvisie aansluit op de actuele situatie in de gemeente en op de voorspellingen voor de nabije toekomst;
2. De markt zo snel wijzigt, dat een termijn visie van 5 jaar te lang kan zijn om het best passende woonaanbod te creëren;
3. Met de Wet voorkeursrecht gemeenten de gemeente Lochem een regierol heeft in actieve grondaankoop en daarmee op te bouwen woningen;
4. Deze regierol gebaat is bij een dynamische woonvisie;
5. Dynamisch bedoeld is als jaarlijkse actualisatie van de woonvisie op basis van marktontwikkelingen waardoor de bestaande woonvisie en het addendum steeds meer met elkaar vervlochten kunnen raken.

Verzoekt het college:

1. Het voorliggende addendum en de woonvisie jaarlijks te voorzien van de actuele stand van zaken en een voorstel tot wijziging indien daar noodzaak voor is;
 2. Deze actuele stand voor te leggen aan de gemeenteraad ter bespreking.
- **12 december 2022 Raadsbesluit bevroren prijssegmenten koopwoningen in 2023**
 - **2022 en 2023:** kernvisies worden in de gemeenteraad vastgesteld. De kernvisies hebben een hoge mate RO-gehalte: focus op grondposities en locaties voor nieuwbouw en voor wie wordt er gebouwd (woningtypen).
 - 18 september 2023: Opdracht verkenning locaties verschillende doelgroepen
 - **Raadsbesluit 9 april 2024** Woonmonitor en actualiseren woonbeleid (Strategische keuzes woningbouw Lochem: woonvisie 2018-2025).
 - **29 januari 2024:** Raad stelt woonzorgvisie Lochem 2023 vast.
 - **13 juni 2024:** overzicht van harde en zachte plancapaciteit n.a.v. vragen van gemeenteraad.
 - **17 juni 2024:** behandeling raadsvoorstel Woonmonitor over het jaar 2023, actualiteiten en bijsturen woonbeleid. Aanpassing addendum (prijzen en percentages)

woningbouwprogramma) is verworpen. Motie aangenomen 'Woonvisie en uitvoeringsprogramma' n.a.v. behandeling woonmonitor 2023.

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de woonmonitor 2023, inclusief diverse actuele ontwikkelingen, wetten en wetsvoorstellen (Bijlage 1).
2. Kennis te nemen van het woononderzoek door Companen (Bijlagen 2a en 2b).
3. Kennis te nemen van de wijze waarop het college de motie 'Ruimte voor particuliere initiatieven (tijdelijke) woningbouw' van 22 mei 2023 wil uitvoeren.
4. Kennis te nemen van de voortgang van de uitvoering van het amendement bij de woonvisie om een volledig uitgewerkt instrumentarium om te kunnen sturen op betaalbaarheid:
 - a. Overzicht van de huidige sturingsinstrumenten.
 - b. Voortgang motie '8.1 Verruiming mogelijkheden woningsplitsing' (4 juli 2022).
 - c. Tot het toepassen van de motie 'Zelfbewoningsplicht' (8 maart 2023).
 - d. Tot verkenning van het koopinstrumenten in regionaal verband.
 - e. In regionaal verband de mogelijkheden van de Huisvestingswet te onderzoeken.
5. Kennis te nemen van de speerpunten van het college voor de jaarschijf 2025 van de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties:
 - Tot woonruimteverdeling (de verplichte urgentieregeling, voorrang en doorstroming).
 - De rol in de woonzorgopgave voor met name ouderen.
 - De aanpak van de energietransitie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lochem in zijn openbare vergadering van 17 juni 2024.

Vervolgens, na kennisname van bovengenoemde documenten neemt de gemeenteraad de volgende motie aan, waarin (opnieuw) wordt gevraagd om een actuele woonvisie als integraal instrument voor de kaderstelling:

Vindt het belangrijk dat:

1. De woningbouwopgave van Lochem daadkrachtig, slagvaardig en transparant wordt aangepakt.
2. De visie op wonen wordt geformuleerd in een helder en éénduidig document.
3. Op de kortst mogelijke termijn een actueel Uitvoeringsprogramma wordt opgesteld.
4. Inwoners aan de hand van een actueel Uitvoeringsprogramma kennis kunnen nemen van de planning en programmering van de woningbouwopgave.

We dragen het college op om:

1. Het Uitvoeringsprogramma behorend bij de Woonvisie jaarlijks te actualiseren.
 2. Medio 2025 een actuele Woonvisie voor te leggen aan de raad.
 3. Uiterlijk 1 november 2024 een actueel 'lean & mean' Uitvoeringsprogramma voor te leggen aan de raad.
- **November 2024:** uitvoeringsprogramma woningbouw aangeboden door college, besproken in de raad van 10 maart 2025. Geen actualisatie woonvisie, wel inzicht in planning en programmering woningbouw. Kader wordt gevormd door de vastgestelde kernvisies. Onderscheid tussen actieve en faciliterende rol gemeente. "De opgenomen aantallen en jaartallen geven een indicatie. Het uitvoeringsprogramma is een momentopname." Op 7-4-2025 is de motie 'Actualiseren uitvoeringsprogramma woningbouw' aangenomen.
 - **28 april 2025:** de Woonmonitor over het jaar 2024 is aangeboden aan de raad en het uitvoeringsprogramma wordt gemaakt. Aanbeveling in de monitor is de woonvisie omzetten in een volkshuisvestingsprogramma conform de Omgevingswet (van kracht sinds 2024). Nog niet behandeld in de gemeenteraad (begin juni) en wordt zeer waarschijnlijk ook niet meer behandeld.

Conclusie: De raad sprak in 2022 af dat de woonvisie geactualiseerd wordt via een addendum (maart 2022). De gemeente past dit addendum jaarlijks aan, met name voor de prijscategorieën van woningbouw en de inkomensklassen van doelgroepen. Elk voorjaar presenteert het college aan de gemeenteraad de Woonmonitor met resultaten over het voorgaande jaar, actualiteiten, voorstellen voor aanpassing van het woonbeleid en speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar. In juni 2024 diende de raad een motie in waarin zij de actualisatie van het uitvoeringsprogramma bij de woonvisie verlangt, met als doel de geactualiseerde woonvisie medio 2025 gereed te hebben (punt 2 van de motie) en uiterlijk op 1 november 2024 een ‘mean en lean’ uitvoeringsprogramma op te leveren (punt 3). In de raad bleef onbehagen bestaan over het ontbreken van een integraal kaderstellend document. De vastgestelde omgevingsvisie en het onderliggend programma (visie) Wonen en zorg zijn in dit opzicht niet voldoende.

In november 2024 ontving de raad dit uitvoeringsprogramma Woningbouw.

In de Woonmonitor over het jaar 2024, die in april 2025 aan de raad is aangeboden, kondigt de gemeente aan dat zij in 2025 conform de systematiek van de Omgevingswet start met het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma (voorheen woonvisie).

- NB: nadruk in de afgelopen jaren op de realisatie van woningbouw en plancapaciteit.

2. Acties met meetbare doelstellingen en streefcijfers

“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.”



De gemeente heeft eind 2022 de jaar(beleid)cyclus van Woonbeleid, sturing, uitvoering en monitoring ontwikkeld. Deze wordt vanaf 2023 toegepast. Belangrijke onderdelen van de beleidscyclus zijn het Addendum bij de woonvisie en de Woonmonitor. Laatstgenoemd instrument is door de jaren heen uitgebreid.

- De Woonmonitor bevat diverse meetbare indicatoren, zoals het aantal gerealiseerde woningen, de segmentverdeling (sociaal, midden, duur), prijsklassen en eigendomsvormen, de woningrealisaties van het afgelopen jaar en de nog te realiseren woningen voor de periode 2021–2030. Ook de plancapaciteit per kern, het aantal verhuringen, de resultaten van de woningruimteverdeelsystematiek en het energieverbruik zijn opgenomen. Voor een aantal onderdelen ontbreken echter nog duidelijke normen en concrete taakstellingen voor het komende jaar. In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 formuleert de gemeente de doelstellingen en streefcijfers expliciet en SMART, met een heldere koppeling aan tijd en woningcategorie. De gemeente legt de prestatieafspraken met de lokaal werkzame woningcorporaties jaarlijks vast en evalueert deze schriftelijk. Buiten de taakvelden beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen worden in de woonmonitor andere volkshuisvestelijke doelen zoals urgente doelgroepen, leefbaarheid en wonen/zorg minder expliciet geformuleerd. (N.B. Deze prestatievelden komen wel terug in de prestatieafspraken met de lokaal werkzame woningcorporaties.)

- In 2024 de Woonzorgvisie vastgesteld en geeft inzicht in de opgave wonen en zorg. Een uitvoeringsprogramma wordt nog opgesteld.

Conclusie: Met name de acties in de woonvisie die betrekking hebben op de aantallen beschikbaarheid (in de kernen) en betaalbaarheid van woningen worden SMART geformuleerd. Deze worden gevolgd voor college en gemeenteraad in de Woonmonitor. De acties op de andere volkshuisvestelijke prioriteiten of prestatievelden⁶ zijn niet verder gespecificeerd in het Addendum of de Woonmonitor. Wel worden op deze velden prestatieafspraken met woningcorporaties gemaakt, deels concreet kwantitatief/kwalitatief, deels proces gerelateerd. Deze worden jaarlijks schriftelijk geëvalueerd en ter beschikking gesteld aan het college. De raad heeft voorafgaand aan het overleg tussen gemeente en woningcorporaties over de jaarschijf van prestatieafspraken de gelegenheid om kaders te stellen en aandachtspunten mee te geven aan de portefeuillehouder.

3. Kader per kern en rol dorpsraden

“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.”

Gemeenten met veel kernen ontwikkelen veelal een dorps- of kernvisie met participatie van de dorpsraad en verenigingsleven. Een belangrijk onderdeel (maar niet het enige) vormt de mogelijke nieuwbouwontwikkeling voor met name de senioren en jongeren uit het dorp.

- In oktober 2022 zijn de Kernvisies wonen Harfsen, Laren en Lochem vastgesteld in de gemeenteraad en in mei 2023 de Kernvisies wonen Barchem, Eefde, Epse en Gorssel. Deze hebben wel in hoge mate een RO-karakter en gaan grotendeels over de beschikbaarheid van bouwlocaties. Een aantal kernen hebben van de gelegenheid gebruikgemaakt om in te spreken bij de raadsbehandeling of schriftelijk een zienswijze verstrekt. Over de precieze reikwijdte van invloed van dorpsraden versus gemeenteraad is geen document beschikbaar.
- De Kernvisies wonen richten zich specifiek op nieuwe woningbouwlocaties en programmering. Andere volkshuisvestelijke thema's komen hierin niet aan de orde. De gemeente hanteert daarbij geen expliciet woonbeleidskader.
- In de Woonmonitor worden de woningbouwrealisaties per kern vermeld inclusief de opgave voor komende jaren.

Conclusie: Het kader waarbinnen de woonvisie per kern wordt beschreven is gericht op de realisatie van woningbouw en voor wie de woningen beschikbaar komen. De dorpsraden hebben bij de behandeling en vaststelling door de gemeenteraad de gelegenheid gekregen om hun zienswijze aan te bieden aan de raad. De raad-fractiespecialisten Wonen waren tijdens de dialoogsessie van mening dat de kernvisies een goed initiatief was voor de participatie met het dorp. Zij geven ook aan dat een structuurvisie deze rol had kunnen vervullen. De verwachting dat de kernvisies een goed hulpmiddel kunnen zijn voor het concretiseren van de woonvisie is ten dele uitgekomen.

⁶ De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bijdrage aan de bouwopgave, zorgen voor betaalbaarheid, investeren in duurzame woningvoorraad, realiseren van wonen met zorg, huisvesten van spoedzoekers en investeren in leefbaarheid.

6.2 Instrumentarium en uitvoering

4. Regierol gemeente en samenwerking

“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.”

- De Woonmonitor beschrijft hoe de gemeente haar regierol oppakt, inclusief samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en zorgaanbieders. De gemeente voert een situationeel grondbeleid, dat ruimte laat voor maatwerk en marktwerking. Dit wordt ingezet om de mogelijkheden van sociale woningbouw te verruimen. Per locatie wordt conform een afwegingskader de meest adequate vorm van grondbeleid bepaald. De gemeente zet onder andere het vestigen van voorkeursrecht in om actieve grondbeleid mogelijk te maken. De gemeente hanteert gedifferentieerde grondprijzen die vastliggen in de jaarlijks te actualiseren grondprijzenbrief. Op sommige locaties neemt zij de regie, op andere faciliteert zij de betrokken partijen. De gemeente vervult een duidelijke regierol in de woningbouw, zoals vastgelegd in de afspraken met de gemeenteraad. Voor elke woningbouwlocatie stelt het college een startnotitie op, waarover de raad een besluit moet nemen. Ook voor vervolgstappen in het proces vraagt het college goedkeuring van de raad. Binnen het BOB-model leidt dit tot een lange(re) doorlooptijd, vooral wanneer de raad geen ruimte heeft voor beeldvorming of behandeling op de agenda. De volle agenda van de raad en de brede portefeuille van wethouder M. Eggink spelen hierbij ook een rol.

Op basis van de initiatieven in de buurgemeenten (waar de corporaties ook actief zijn) ervaren de woningcorporaties de werkwijze van de gemeente Lochem als omslachtig en traag. Beide geïnterviewde wethouders bevestigen dit beeld. Ook ontstaat het beeld dat de raad zich actief met de details van de woningbouwontwikkeling bezighoudt, wat de onderlinge verhoudingen binnen de gemeente onder druk zet. Het ontbreken van een actueel beleidskader is deels de reden hiervoor, aldus de fractiespecialisten in de dialoogsessie.

NB. In juni 2025 is het proces geëvalueerd met een aantal raadsleden. Het college heeft op basis daarvan een memo gestuurd aan het presidium met een aangepast “proces startnotitie en haalbaarheidsstudie woningbouwlocaties 2025”.

De gemeente neemt ook de regie in het proces van prestatieafspraken met de woningcorporaties. In september nodigt de gemeente de woningcorporatie en huurdersorganisaties uit om samen de prestatieafspraken vorm te geven. De woningcorporaties en ambtenaren kunnen elkaar goed vinden.

In de bestuurlijke reactie bij het rekenkamerrapport “Wakker Woonbeleid?” benoemt het college een aandachtspunt voor sterke regievoering: “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.”⁷ De woningcorporaties (ook gelet op hun ervaring met andere gemeenten) benadrukken het eerste aspect. De beide wethouders beamen dit.

De aanwezige fractiespecialisten gaven in de dialoogsessie (gemiddeld) aan dat de gemeente haar regisserende rol beperkt waarmaakt.

⁷ Rekenkamercommissie Lochem, Een wakker woonbeleid? pagina 11.

Conclusie: College heeft de regierol voor woningbouw en de samenwerkingsafspraken met woningcorporaties inhoud gegeven. Gemeente schrikt er niet voor terug om Voorkeursrecht toe te passen alsmede deze ook bij de rechter af te dwingen ondanks dat het de vrijheid van marktpartijen inperkt. Het college is zich terdege bewust van de tijdrovende en trage besluitvormingsprocedures van de gemeenteraad. Onlangs heeft het college de discussie met de raad geopend om de procedure in te korten.

5. Instrumentarium en strategische doelen

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

- **Maart 2022:** In het Addendum is een hoofdstuk over instrumentarium opgenomen. Er wordt aandacht besteed aan het beschikbare instrumentarium, met name op het terrein van woningbouwprogrammering en prestatieafspraken. Ook het uitgangspunt voor de in te zetten instrumenten staat vermeld.

- In 2022 heeft de raad bij amendement het college gevraagd om een integraal voorstel.

(Amendement:) De raad ontvangt z.s.m., doch uiterlijk begin tweede helft 2022, een integraal voorstel van het college met een complete uitwerking van het aangevuld met ten minste het instrumentarium genoemd onder overweging 6 van dit amendement (De raad wil graag bij het “instrumentarium” over de volle breedte kaders kunnen stellen. Dus zowel de “zwarte” als de “blauwe”, als (nog) niet door het college genoemde instrumenten.).

Instrumentarium wat niet op kan wachten op het integrale voorstel wordt eerder, versneld, naar de raad gebracht.

Geraadpleegde documenten geven niet aan of de raad de kaders voor het volkshuisvestelijk instrumentarium heeft vastgesteld.

- **Op 20 februari 2023 en 20 maart 2023:** zijn twee bijeenkomsten georganiseerd met de raads werkgroep om het instrumentariumonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Lochem en Zutphen te bespreken. Op 20 maart 2023 is er voor de raads werkgroep de ambtelijke toelichting ‘Instrumenten om te sturen op programma en betaalbaarheid – Alternatieven’ georganiseerd. Hieruit zijn door de raad echter geen acties ondernomen.
- Bij de behandeling van de Woonmonitor in juni 2024 is ook gesproken over het beschikbare instrumentarium:

4. Kennis te nemen van de voortgang van de uitvoering van het amendement bij de woonvisie om een volledig uitgewerkt instrumentarium om te kunnen sturen op betaalbaarheid:

- a. Overzicht van de huidige sturingsinstrumenten.
- b. Voortgang motie ‘8.1 Verruiming mogelijkheden woningsplitsing’ (4 juli 2022).
- c. Tot het toepassen van de motie ‘Zelfbewoningsplicht’ (8 maart 2023).
- d. Tot verkenning van het koopinstrumenten in regionaal verband.
- e. In regionaal verband de mogelijkheden van de Huisvestingswet te onderzoeken.

- **Maart 2025:** Daarnaast is er een document ‘Beleidsregels beter benutten bestaande woningvoorraad’ waarin mogelijkheden van woningbouw staan gemeld. Deze beleidsregels gaan over woningdelen, woningsplitsing en pré-mantelzorgwoningen. Deze is in maart 2025 naar de raad gestuurd en is in juni behandeld en vastgesteld (met twee wijzigingen op inhoudelijke punten).

Conclusie: Een werkgroep van de raad heeft beschikking gekregen over een overzicht van volkshuisvestelijk instrumentarium en is in de gelegenheid gesteld (in meerdere bijeenkomsten) om zich te laten informeren over de inzet van deze instrumenten. Deze werkgroep heeft na het bespreken van het instrumentarium het college geen beleidskader of aanwijzingen voor uitvoering meegegeven.

6. Brede opgavegerichte aanpak binnen gemeente

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

- De woonzorgvisie van de gemeente Lochem, vastgesteld januari 2024, is in goede samenwerking door de domeinen Sociaal en RO-wonen ontwikkeld.
- Uit de interviews blijkt dat de gemeente domein overstijgend samenwerkt bij het opstellen van de prestatieafspraken en de woonzorgvisie. In 2024 was een organisatieontwikkeling, waarbij vier domeinen zijn ontstaan: Dienstverlening, Sociaal, Fysiek en Projecten en Programma's. Medewerkers ervaren het positief dat de functievelden Wonen, Ruimtelijke en economische ontwikkeling (strategie en projectleiding) en Grondzaken samen in één team zijn onderbracht.
- De overige (ontvangen) beleidsdocumenten richten zich vooral op woningbouw.

Conclusie: Een brede opgavegerichte aanpak is gerealiseerd op diverse terreinen (woningbouwontwikkeling, prestatieafspraken samenwerking woningcorporaties, wonen en zorg, kwetsbare burgers). Het college, de ambtelijke ondersteuning en de woningcorporaties als externe partijen zijn positief tevreden over hetgeen wat bereikt is in de afgelopen jaren. Voor de woonzorgvisie zijn ook de zorgaanbieders als stakeholders van de gemeente benaderd.

6.3 Informatiepositie, controleren en bijsturen

7. Monitoring, afwijkingen en bespreking met raad

“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 proactievere rol van de raad.”

- De Woonmonitor doet verslag van voortgang en benoemt afwijkingen, bijvoorbeeld vertragingen in woningbouw. De raad wordt geïnformeerd via de raadsmonitor en krijgt de gelegenheid om beleidskaders aan te passen. De aanwezige raadsleden bij de dialoogsessie zijn (gemiddeld) goed tevreden over het inzichtelijke rapport. Sommigen geven aan dat specifieke informatie zoals het aandeel sociaal in projecten ontbreekt. Bij een check van de monitor blijkt wel dat dergelijke informatie in het voorgenomen bouwprogramma is opgenomen.

Conclusie: Met de Woonmonitor krijgt de raad jaarlijks de gelegenheid om de jaarcyclus woonbeleid bij te stellen. De gewenste proactieve rol van de raad wordt versterkt. Over in hoeverre deze rol uit de verf komt zijn verschillende meningen gehoord. Binnen de

raadsdelegatie vinden leden dat de monitor qua inhoud sterk is verbeterd maar dat nog wel specifieke informatie ontbreekt.

8. Raad en prestatieafspraken

“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.”

- **December 2021:** raadsmemo met de prestatieafspraken voor 2022 waarin een nieuwe aanpak voor de prestatieafspraken wordt vermeld, te weten meerjarenafpraak met een jaarlijks overzicht in de jaarschijf. Ook wordt een woonmonitor Lochem inclusief de sociale huursector aangekondigd.
- **15 december 2022:** raadsmemo met de samenwerkingsafspraken 2023 t/m 2026 en de jaarschijf 2023. Deze is besproken op 30-1-2023, 13-2-2023, 13-3-2023 en 27-3-2023.
- **27 maart 2023:** Motie Samenwerkingsafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 t/m 2026 waarin de raad vraagt eerder betrokken te worden bij de prestatieafspraken.

Van oordeel dat:

1. het college deze toezegging niet is nagekomen en de gemeenteraad dit nu wil verduidelijken door de tijdstippen vast te leggen.

Roept het college op:

om de gemeenteraad eerder te betrekken bij de prestatieafspraken, bijvoorbeeld nadat de woonmonitor is behandeld, zodat in de jaarschijven van de daaropvolgende jaren eventuele aanpassingen meegenomen kunnen worden.

- **In december 2023** ontvangt de raad een memo met de jaarschijf 2024. Verwijzend naar voornoemde motie d.d. 27 maart wordt geconstateerd dat de behandeling van de Woonmonitor te laat in de raad is behandeld om nieuwe kaders mee te geven voor de jaarschijf 2024. Om dit voor de jaarschijf 2025 te voorkomen wordt in het memo de procedure om te komen tot getekende prestatieafspraken met de tijdsplanning toegelicht. Met de voor de raad van belang zijnde stap 2:

Stap 2: Woonmonitor en voorstel voor bijstelling kaders (april en mei 2024)

We koersen erop om deze eerder gereed te hebben, zodat deze op 22 april 2024 en 13 mei 2024 in de raad behandeld kan worden. Kanttekening: dan zijn niet alle gegevens binnen. De woonmonitor blikt terug op de jaarschijf 2023 en de andere doelen uit het woonbeleid. Daarnaast ontvangt de raad een overzicht van actuele ontwikkelingen met een voorstel voor bijstelling van de kaders en de speerpunten voor de jaarschijf 2025. De raad stelt deze kaders vast.

- **Deze procesgang is in 2024 gevolgd.** De raad heeft in april de Woonmonitor over het jaar 2023 ontvangen. Deze is behandeld op 17 juni en heeft geleid tot het besluit van de raad waarin onder punt 5:

5. Kennis te nemen van de speerpunten van het college voor de jaarschijf 2025 van de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties:
 - Tot woonruimteverdeling (de verplichte urgentieregeling, voorrang en doorstroming).
 - De rol in de woonzorgopgave voor met name ouderen.
 - De aanpak van de energietransitie.

De raad heeft geen aanpassingen van beleid voorgelegd of nieuwe speerpunten toegevoegd.

- **In het raadsmemo van 3 december 2024** informeert het college de gemeenteraad over de **prestatieafspraken 2025**, die op 11 december 2024 worden ondertekend. Het memo somt het door de gemeenteraad vastgestelde kader op.
 1. Woonvisie 2028 en addendum
 2. Kernvisies wonen
 3. Woonzorgvisie
 4. Woonmonitor 2023.

Het college voert dit beleid uit door onder meer het maken van prestatieafspraken. College voert de motie “input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken” uit (raad eerder betrokken bij de prestatieafspraken) doordat de raad de gelegenheid heeft gekregen bij de behandeling van de Woonmonitor 2023 (behandeld in juni 2024) input te geven (NB dan is het bod van de woningcorporaties nog niet bekend). Het memo is besproken op 22 april 2025.

- Bestuur en ambtelijke ondersteuning van de gemeente en woningcorporaties evalueren schriftelijk de prestatieafspraken van het afgelopen jaar.
- De Woonmonitor over het jaar 2024 heeft de raad in april 2025 ontvangen met daarbij de speerpunten voor de prestatieafspraken voor het jaar 2026. Deze is niet door de raad geagendeerd.

Conclusie: Door de Woonmonitor te behandelen, geeft het college de raad de mogelijkheid om het beleidskader aan te geven voor de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties. Op deze manier bestendigt het college de gewenste rolverdeling tussen raad en college. De raad maakt echter nauwelijks gebruik van deze mogelijkheid; het presidium heeft het onderwerp in 2025 niet geagendeerd. Het college houdt zich aan de formele rolverdeling bij het opstellen van de prestatieafspraken: het informeert de raad over de afspraken, voert het vastgestelde woonbeleid uit in de prestatieafspraken en zorgt vervolgens voor de formele ondertekening. Zie ook punt 8 uit de bestuurlijke reactie bij het Rekenkameronderzoek uit 2022⁸.

De gemeenteraad wordt door de portefeuillehouder niet geïnformeerd over de evaluatie van de gemaakte prestatieafspraken (door het ter kennisname toesturen van de schriftelijke evaluatie).

9. Jaarlijkse bespreking met betrokkenen

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

- Met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties wordt meerdere malen overlegd over de voortgang van de prestatieafspraken. Ook is er bestuurlijk overleg met deze partners van de gemeente. De contacten worden door partijen als goed en constructief omschreven. De Woonzorgvisie Lochem 2023 en de onderliggende analyse zijn tot stand gekomen in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en adviesraden. Met deze partijen wordt samengewerkt aan een uitvoeringsagenda wonen en zorg.
- IJsseldal Wonen heeft in de afgelopen jaren het initiatief genomen om de leden van de gemeenteraad uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst over haar gerealiseerd woonbeleid en haar beleidsvoornemens voor de komende jaren. Tijdens de eerste informatieve bijeenkomst bepaalde de raad de sfeer op indringende, negatieve wijze.

⁸ Rekenkamercommissie Lochem, Een wakker woonbeleid?, pagina 12.

- De gemeenteraad neemt geen proactieve rol in het benaderen van de woningcorporaties en haar huurdersverenigingen; dit blijkt uit de ontvangen stukken. Individuele politieke partijen binnen de raad benaderen de woningcorporaties wel, maar de corporaties geven aan niet individueel in gesprek te willen gaan.
- Uiteindelijk nam de corporatie IJsseldal Wonen in 2025 opnieuw het initiatief en heeft de raad uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst.
- Voor informatie-uitwisseling en belangenbehartiging vindt geen gezamenlijk overleg plaats met de commerciële marktpartijen.

Conclusie: binnen de beleidscyclus Wonen organiseert de gemeente overleg met non-profit partijen over de voor hen relevante onderdelen. Voor commerciële marktpartijen organiseert de gemeente geen vergelijkbaar, gezamenlijk overleg. De gemeenteraad is hier niet bij betrokken en neemt niet het gezamenlijke initiatief om de corporaties en haar huurdersverenigingen als belangrijke partners op het domein Wonen uit te nodigen. Tijdens de informele, informatieve bijeenkomst met een woningcorporatie neemt de raad enerzijds een actieve houding aan. Anderzijds heeft de raad daarbij niet volledig in haar zuivere rol geopereerd. De raad controleert de woningcorporatie niet; deze relatie wordt inhoud gegeven met de prestatieafspraken en daarmee voorbehouden aan het college. Een aantal aanwezige raadsleden bij de dialoogsessie geven wel aan dat zij een betere informatie-uitwisseling tussen gemeenteraad en de lokaal werkzame corporaties wensen.

7 Tot slot

In alle interviews en in de dialoogsessie met de aanwezige fractiespecialisten Wonen is benadrukt dat in de afgelopen jaren veel werk is verzet op het dossier Wonen. Als onderzoekers zijn wij ook dit zeer zeker van mening. Beleidscyclus is ontwikkeld, beleidsstukken zijn opgesteld en aanvullend onderzoek is uitgevoerd. Dit wordt als positief ervaren. De gemeente heeft dit proces ondersteund met een intern organisatieontwikkelingsproces en er zijn beleidsadviseurs en projectleiders aangetrokken.

Het glas is inmiddels halfvol vergeleken met waar de gemeente vier jaar geleden stond. Geïnterviewden geven echter ook aan dat er nog daadkrachtige stappen gezet moeten worden. Hierbij zit ook het bewustzijn dat het realiseren van een recent opgestart woningbouwproject vandaag de dag vele jaren kost, zowel in de initiatief- als ontwikkelfase.

BELEIDSKADER

De gekozen weg om in 2022 niet te starten met een nieuwe woonvisie blijkt niet optimaal. De keuze voor het jaarlijks aanpassen van een Addendum heeft niet het gewenste effect gehad. Ook de omgevingsvisie en de woonzorgvisie hebben niet kunnen voldoen aan de brede behoefte in de gemeenteraad aan een nieuwe woonvisie. Zo is met de motie van 17 juni 2024 een herhaling van zetten ontstaan.

Het is zaak dat het opstellen van de woonvisie of volkshuisvestingsprogramma (in de termen van de Omgevingswet) snel wordt opgepakt. Het toekomstbeeld **Lochem 2040** zoals geschetst in de omgevingsvisie van de gemeente vormt de basis voor een concreet en richtinggevend woonbeleid dat de gemeenteraad houvast biedt bij toekomstige afwegingen en het kader vormt voor de ambities op het gebied van Wonen.

UITVOERING

Een belangrijk onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma vormt het uitvoeringsprogramma. Een gemeenteraad stuurt op het uitvoeringsprogramma en in principe niet op projectniveau. De uitvoering van het programma is aan het college. In sommige gemeenten worden zeker ook projecten in de initiatieffase besproken in de gemeenteraad (en op de momenten dat het omgevingsplan technisch noodzakelijk is). Dit gebeurt dan wel vanuit een risicoanalyse of afhankelijk van de omvang van het project. De lokaal werkzame corporaties, ook actief in de buurgemeenten van Lochem, geven aan dat de projectontwikkeling traag verloopt (in vergelijking met). Ook in andere interviews kwam dit beeld naar boven. Hierbij is het van belang dat de raad wel inzicht heeft op de fase waarin een woningbouwproject zich bevindt. Het sturen op **het uitvoeringsprogramma woningbouw als geheel** kan een sleutel zijn voor de gewenste versnelling.

INFORMATIEPOSITIE

Details, details of het ontbreken van essentiële informatie?

Wanneer een beleidskader onvoldoende wordt geaccepteerd of begrepen (**“het addendum was toch ook wel een politiek compromis”**) ontstaat het risico dat de organisatie tijdens de verantwoording over de uitvoering geconfronteerd wordt met verzoeken om verdere detaillering of aanvullend onderzoek. Het ontbreken van essentiële informatie kan daarbij de slagkracht belemmeren.

Het is daarom van belang dat betrokken partijen gezamenlijk de informatiebehoefte helder omschrijven en bepalen welke gegevens noodzakelijk zijn om goed te kunnen sturen en verantwoorden. Over de woonmonitor bestaat brede tevredenheid maar in de raad blijven nog vragen over welke essentiële informatie mogelijk ontbreekt. Het gezamenlijk formuleren van de informatiebehoefte is cruciaal om vertrouwen en richting te bieden in het beleidsproces en om onnodige terugkoppeling of vertraging te voorkomen. Op deze wijze wordt op hoofdlijnen

verantwoord en (bij)gestuurd en kan het college de uitvoeringsfase efficiënt voor haar rekening nemen.

Bijlage 1: Aanbevelingen uit rapport “Wakker woonbeleid?” van Rekenkamer Lochem inclusief bestuurlijke reactie

Aanbevelingen van de Rekenkamer zijn vetgedrukt; bij elke aanbeveling is de bestuurlijke reactie vermeld.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.**

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.**

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.

- **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.

Bijlage 2: Tijdlijn raadsmemo's, raadsbesluiten en beschikbaarheid documenten

		Beschikbaarheid belangrijke documenten, raadsmemo's, raadsbesluiten en moties
2021	sept-nov	Rekenkameronderzoek effectiviteit woonbeleid met ambtelijk reactie
	nov	Aanbieden Strategische keuzes woningbouw (addendum op de woonvisie 2018-2025) met de eerste versie Woonmonitor Lochem
	dec	Prestatieafspraken woningcorporaties: nieuwe aanpak 'meerjaren' met een jaarlijks overzicht in jaarschijf; aankondiging Woonmonitor Lochem inclusief sociale huursector
	oktober	Raadsbesluit om pas op de plaats te maken met de kernvisies wonen in afwachting van actualisatie woonbeleid
2022	jan	Bestuurlijke reactie college van B & W op conclusies en aanbevelingen rekenkameronderzoek
	jan	Rekenkameronderzoek Wakker woonbeleid? aangeboden aan de gemeenteraad
	mrt	Notitie Strategische keuzes woningbouw als addendum op woonvisie; kennisnemen van woonmonitor
	7-mrt	Motie: Dynamische woonvisie (jaarlijkse stand van zaken)
	mrt	Gemeenteraadsverkiezingen
	Juli	Raadsvoorstel kernvisies wonen Harfsen, Laren en Lochem aangeboden (vastgesteld in raad 18-10-2022)
	Aug	Woonmonitor over het jaar 2021 aangeboden (besproken in tafel op 7-11-2022)
	Dec	Raadsbesluit bevroren prijssegmenten koopwoningen in 2023
	Dec	Raadsmemo met samenwerkingsafspraken woningcorporaties 2023 t/m 2026 en jaarschijf 2023. (Besproken op 30-1-2023, 13-2-2023, 13-3-2023 en in raad 27-3-2023 (diverse moties, waaronder de aangenomen moties Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken)
2023	mrt	Raadsmemo over Regionale woondeal Stedendriehoek
	mei	Kernvisies wonen Barchem, Eefde, Epse en Gorssel vastgesteld in gemeenteraad
	27-mrt	Motie Input gemeenteraad bij samenwerkingsafspraken (eerder betrekken bijvoorbeeld a.d.h.v. monitor Wonen)
	Juni	Raadsmemo bij woonmonitor over het jaar 2022 (besproken in oktober 2023)
	Juni	Raadsmemo met woonzorganalyse
	Juni	Raadsmemo over uitvoering amendement alternatieve woonvormen, tijdelijke woningen en versneld sociale huur
	Juni	Amendementen bij Kadernota over Reserve grondexploitatie en Strategische grondverwerving (instrumentarium)
	aug	Woningmarktonderzoek afgerond

	okt	Rekenkameronderzoek Wakker woonbeleid? behandeld in gemeenteraad
	dec	Raadsmemo Jaarschijf 2024 samenwerkingsafspraken en uitvoering motie (besproken 15-1-2024)
2024	jan	Woon-zorgvisie vastgesteld
	april	Woonmonitor 2023 incl. actualiteiten en voorstellen voor aanpassen woonbeleid
	17-juni	Actualisatie Addendum verworpen door gemeenteraad
	17-juni	Raadsbesluit: kennisname van woonmonitor 2023, resultaten woningmarktonderzoek, instrumentarium en uitgangspunten college voor prestatieafspraken (jaarschijf 2025)
	17-juni	Motie actualisatie woonvisie en uitvoeringsprogramma in 3 punten
	juni	Raadsmemo Proces startnotities en haalbaarheidsstudie woningbouwlocaties
	Juli	Raadsmemo Bod woningbouwaantallen 2025-2035 regionale woondeal
	sept	Omgevingsvisie Krachtig in Balans vastgesteld
	nov	Uitvoeringsprogramma woningbouw (punt 3 van motie 17 juni)
	Dec	Prestatieafspraken jaarschijf 2025
	nov	Bestuurlijke crisis
	dec	Behandeling rapport de Cloe in gemeenteraad
2025	jan	Pluspuntenakkoord waaronder woningbouw
	jan	Verzoek rekenkamer voor nazorgonderzoek
	jan	Raadsmemo Actualisatie regionale woondeal Stedendriehoek
	april	Woonmonitor over het jaar 2024 (waarin wordt toegelicht dat de woonvisie wordt vervangen door een volkshuisvestingsprogramma); punt 1 van de motie 17 juni 2024
	7-4-2025	Motie Actualiseren uitvoeringsprogramma woningbouw aangenomen
	Juni	Raadswerkgroep werkwijzen procesafstemming bouwprojecten
	juni	Raadsbehandeling Beleidsregel beter benutten bestaande woningvoorraad (woningsplitsing, -deling en pre-mantelzorgwoningen)
	nog niet bekend	Monitor behandeld in de gemeenteraad
	Juni	Memo van college aan presidium over 'proces startnotities en haalbaarheidsstudie woningbouwlocaties 2025'. NB: voor kennisgeving aangenomen. Is gebeurd na afronding rapport en dus inhoudelijk niet verwerkt in dit rapport

Bijlage 3: Instrumententabel

Uit de aangeleverde documenten en interviews zijn de volgende instrumenten benoemd die zijn ingezet.

	Instrument	Aanwezig	Document
Landelijk	Woningbouwimpuls, Startbouwimpuls (startsubsidies) en andere subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk en provincie	X	Woonmonitor 2024 (Startbouwimpuls aangevraagd en verkregen)
	Regulering huurprijsontwikkeling sociale huur en middenhuur	X	Addendum (in 2024 niet vastgesteld in gemeenteraad) Prestatieafspraken
	Wet goed verhuurderschap	X	Meldpunt goed verhuurderschap
	Maatwerkhypotheke	x	Onderdeel verordening SVn Toekomstbestendig-Wonenlening NB. Is dit jaar tijdelijk stopgezet vanwege ontbreken cofinanciering provincie Gelderland. Zal eind 2025 weer starten.
	Versnelling inzet maatschappelijk vastgoed van Rijk en gemeenten voor huisvesting aandachtsgroepen		n.v.t. (geen leegstand)
	Omgevingswet	X	
	Concept Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting	X	Wordt op geanticipeerd (verplichting volkshuisvestingsprogramma, urgentieregeling)
	Woonzorgvisie	X	
	Nationale Prestatieafspraken	X	Aandacht in woonmonitor; doorvertaling naar de lokale prestatieafspraken
	Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen		Momenteel geen projecten die hiervoor in aanmerking komen
Regio-naal	Regionale Woondeals	X	Woonmonitor 2024 + raadsmemo 31-1-2025
Lokaal	Grondbeleid (inclusief grondprijs sociale huur) en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	X	Woonmonitor 2024
	Uitvoeringsprogramma woningbouw	X	Woonmonitor 2024 + memo 7-11-2024
	Woonvisie (Addendum)	X	Woonmonitor 2024
	Woonzorgvisie	X	Woonmonitor 2024

	Instrument	Aanwezig	Document
	Pluspuntenakkoord (Coalitieakkoord)	X	Met aandacht voor wonen (inclusief procesafspraken)
	Prestatieafspraken	X	
	Huisvestingsverordening	-	
	Omgevingsvisie	X	
	Volkshuisvestingsprogramma		Wordt opgestart in 2025
	Omgevingsplan	X	
	Doelgroepenverordening		Kan onder omgevingswet niet meer worden ingevoerd (alleen van kracht als deze voor 2024 was ingesteld)
	Vereveningsverordening (sociale) huur		
	Anterieure overeenkomsten met grondeigenaren/ontwikkelaars	X	
	Verkoop onder voorwaarden/ Koopgarant		
	Zelfbewoningsplicht met kettingbeding	X	
	Opkoopbescherming		Zie hieronder
	Antispeculatiebeding		Onderzocht (via Kadaster): komt nauwelijks voor in de gemeente dat woningen worden opgekocht door beleggers om door te verkopen
	Doorstroommakelaar	X	Uitgevoerd door woningcorporaties
	Toewijzen betaalbare koopwoningen door gemeenten		
	Herstructurering	X	In samenwerking met woningcorporaties
	Verkoop sociale huurwoningen	X	Incidenteel
	Vroegsignalering	X	JAARSCHIJF 2025 (behorend bij Meerjaren-Samenwerkingsafspraken 2023-2026 Lochem)
	Tijdelijke huisvesting	X	JAARSCHIJF 2025 (behorend bij Meerjaren-Samenwerkingsafspraken 2023-2026 Lochem) Flexwoningen
	Beleidsregel Beter benutten bestaande woningvoorraad:	X	

	Instrument	Aanwezig	Document
	woningsplitsing, -deling en premantelzorgwoningen		
	Starterslening	X	Woonmonitor 2024
	Toekomstbestendig Wonen Lening	X	Woonmonitor 2024
	Vestigen voorkeursrecht (voorheen Wvg, momenteel voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet)	X	Raadsvoorstel 25-8-2021
	Grondbeleid en grondprijzenbrief	X	Memo 6-3-2025
	Leegstandswetvergunning	X	