

Nieuw woonbeleid in Venlo. Wat gaat goed, wat kan beter?

Het bestuurlijk rapport: deel 1

26 maart 2021



**SECRETARIAAT
REKENKAMER VENLO**

Secretaris

Yvon van Geel
y.vangeel@venlo.nl

Adres

Postbus 3434
5902 RK Venlo
T 077 – 359 9642

Website

<https://gemeenteraad.venlo.nl/#rekenkamer>

**SAMENSTELLING
REKENKAMER VENLO**


Externe voorzitter

Karin van den Berg

Leden

Emiel Broere
Klaartje Peters
Leon van den Beucken
Jos Hoezen
Jan Valize

RIGO RESEARCH EN ADVIES

 RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Auteurs

Thierry Wever
Rosalie Post
Pieter Kranenburg

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Onderzoeksaanpak	4
1.2.1	Hoofd- en deelvragen	4
1.2.2	Onderzoeksmethode	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Conclusies & aanbevelingen	6
3	Bestuurlijke reactie college van B&W	12
4	Nawoord Rekenkamer	19
	Bijlage: Gereedschapskist	20

1. INLEIDING

In dit onderzoek staat het woonbeleid van de gemeente Venlo centraal. De Woonvisie met het bijbehorende Uitvoeringsprogramma en de op basis daarvan gemaakte prestatieafspraken zijn daarin de hoofdelementen. In dit bestuurlijke rapport beantwoorden we de hoofdvraag van het onderzoek: *Welke lessen zijn er te leren uit de vorige lokale Woonvisie (2016-2021), het bijbehorende Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken?* Met deze lessen in de hand kan de gemeenteraad zijn kaderstellende rol in de opmaat naar de nieuwe woonvisie stevig invullen.

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit onderzoek is dat er in de lente van 2021 een nieuwe Woonvisie wordt opgesteld in gemeente Venlo. De rekenkamer wil met dit onderzoek – indachtig haar missie – de gemeenteraad ondersteunen, met name in zijn kaderstellende rol. De rekenkamer wil de raad informeren over het ‘hoe’ van het woonbeleid van de afgelopen jaren, zodat de raad in voorjaar 2021 aan de slag kan met het ‘wat’ voor de komende jaren.

Anders gezegd: het is ons doel dat het college, de organisatie en de raad de lessen van vier jaar beleid en uitvoering kunnen gebruiken bij het vaststellen van de hoofdlijnen van het beleid in de nieuwe woonvisie. Dat draagt bij aan het in positie brengen van de raad in zijn rol als kadersteller bij de opstelling van het nieuwe woonbeleid. Daarnaast vindt u in het rapport een aantal aanbevelingen ter versterking van de controlerende rol van de raad. Dat maakt dat de raad de vorderingen bij de uitvoering van het nieuwe woonbeleid straks ook beter kan monitoren.

In het onderzoek wil de rekenkamer terugkijken en beoordelen in hoeverre het samenspel van de Woonvisie, het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken met de woningcorporaties hebben bijgedragen aan een doeltreffend en doelmatig gemeentelijk woonbeleid. De kunst hierbij is het achterhalen en zichtbaar maken van patronen en waar mogelijk verklaringen voor de (lokale) uitvoeringspraktijk, voor wat wel werkte en wat niet, en vooral waarom dat zo was. Zo levert een evaluatie in onze ogen bruikbare lessen op voor de toekomst. Lessen waarmee de gemeenteraad aan de slag kan, om zijn kaderstellende (en controlerende) rol op dit belangrijke beleidsterrein stevig in te vullen.

In schemavorm ziet het evaluatiekader dat we hanteren er als volgt uit:



1.2 Onderzoeksaanpak

1.2.1 Hoofd- en deelvragen

Het onderzoek heeft de volgende hoofdvraag:

Welke lessen zijn er te leren uit de vorige lokale Woonvisie (2016-2021), het bijbehorende Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken?

De deelvragen die we hebben gehanteerd, zijn:

- 1) *Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen in de Woonvisie?*
- 2) *Wat was de kwaliteit van de geformuleerde beleidsdoelstellingen?*
- 3) *Hoe is het totstandkomingsproces van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma verlopen?*
- 4) *Hoe is het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken verlopen?*
- 5) *Welke belanghouders waren bij de totstandkoming van de Woonvisie en prestatieafspraken betrokken vanuit welke rol?*
- 6) *Voor de inzet van welke beleidsinstrumenten heeft de gemeente in het Uitvoeringsprogramma gekozen?*
- 7) *Hoe was de aansluiting tussen lokale Woonvisie, Uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken?*
- 8) *Hoe is de uitvoering en de monitoring van het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken verlopen?*
- 9) *Heeft de gemeente de in het Uitvoeringsprogramma opgenomen instrumenten optimaal ingezet?*

1.2.2 Onderzoeksmethode

Het onderzoek begon in november 2020 met een startbijeenkomst met ambtelijke en bestuurlijke betrokkenen, naar gewoonte van de rekenkamer. Vervolgens is een documentenstudie uitgevoerd, aangevuld met een interviewronde ter verdieping van het beeld dat naar voren kwam uit de documentenstudie.

In het onderzoek is dit keer afgezien van een raads gesprek, omdat de raad dit voorjaar actief zal worden betrokken bij het totstandkomingsproces van de Woonvisie. De rekenkamer wil voorkomen dat dit onderzoek dat proces doorkruist.

De deelvragen zijn beantwoord aan de hand van het normenkader. Hiervoor verwijzen wij graag naar het bevindingenrapport.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staan de conclusie die de rekenkamer uit het onderzoek centraal. Bij elke conclusie worden de bijbehorende aanbevelingen gedaan. Ook verwijzen we naar de in het licht van de conclusies relevante paragrafen uit het Bevindingenrapport.

Aan dit bestuurlijk rapport zijn toegevoegd de bestuurlijke reactie van het college en een nawoord van de rekenkamer. Het bestuurlijk rapport vormt samen met het bijgevoegde bevindingenrapport en de bijlagen het complete rekenkamer-rapport.

2. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk beantwoorden we de hoofdvraag: “Welke lessen zijn er te leren uit de vorige lokale Woonvisie (2016-2021), het bijbehorende Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken?”. We kijken hierbij wat we kunnen leren van het verleden en wat er gedaan kan worden om de effectiviteit van het Venlose woonbeleid in de toekomst verder te vergroten.

Dit onderzoek is erop gericht om lessen uit de vorige Woonvisieperiode mee te geven aan de raad. Het onderzoek heeft zich gericht op de wijze waarop het gemeentebestuur de afgelopen jaren samen met de partners dat beleid heeft vormgegeven en uitgevoerd. Onze algemene aanbeveling aan de raad is daarom om de bevindingen en lessen uit dit rapport te gebruiken bij de kaderstelling van het woonbeleid, in het bijzonder bij de opstelling van de nieuwe Woonvisie in de komende maanden.

Een tweede aanbeveling aan de raad betreft de manier waarop de raad de komende jaren de voortgang van de uitvoering volgt. Maak bij de behandeling van Woonvisie en Uitvoeringsprogramma afspraken met het college over de raadsbetrokkenheid en de informatievoorziening over de voortgang, en zorg dat je als raad tijdig wordt betrokken als er behoefte is aan tussentijdse bijsturing en de actualisatie of aanpassing van de doelstellingen. Hieronder zijn ook nog enkele meer specifieke aanbevelingen geformuleerd over het in positie brengen van de raad.

Conclusie 1. De relatie van de gemeente met de woningcorporaties is verbeterd

Op relationeel vlak is sprake van goede samenwerking tussen corporaties en gemeente. Dat was het verleden wel eens anders. Inhoudelijk is er nog ruimte voor verbetering, maar in zijn algemeenheid loopt het proces van prestatieafspraken goed en is er sprake van onderling vertrouwen tussen de gemeente en de woningcorporaties.

> **Nota van Bevindingen 3.4 & 3.8**

Conclusie 2. De huidige Woonvisie beperkt zich tot sociale huur

De lokale Woonvisie 2016-2021 spitst zich toe op de sociale huursector, en laat de andere delen van de woningmarkt grotendeels buiten beschouwing. Dit is een gevolg van de wijze waarop de gemeente is omgegaan met de komst van de Woningwet 2015. De Woningwet schrijft voor dat als de gemeente prestatieafspraken wil maken met de woningcorporaties er een actuele lokale Woonvisie moet zijn. Overall in gemeenteland was rond 2015 de urgentie voelbaar om Woonvisies op te stellen of te actualiseren; een focus op de sociale huursector komt vaker voor in die periode.

Maar juist op het beleidsterrein wonen is het van belang om de diverse opgaven en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen – denk aan vergrijzing, krimp en verduurzaming, ook woningverdunding en de behoeften van starters, maar ook bijvoorbeeld ontwikkelingen op de arbeidsmarkt - in samenhang en met een lange-termijn perspectief aan te pakken. De Woonvisie moet een integrale strategie bevatten om de gevolgen van die ontwikkelingen en opgaven te vertalen naar aanpassingen van de woningvoorraad. Het gevaar van een Woonvisie en strategie die zich alleen richt op de sociale huursector is dat als gevolg hiervan geen integrale sturing wordt uitgeoefend op de lokale woningmarkt in zijn geheel, dat wil zeggen alle woningmarktsegmenten in koop en huur in samenhang. Dit brengt vervolgens het risico met zich mee dat er inconsistent beleid wordt gevoerd. Of dat het geval is in Venlo, is niet onderzocht.

Als direct gevolg van het beperken van de Woonvisie tot de sociale huursector is de set sturingsinstrumenten die de gemeente inzet beperkt. De gemeente Venlo geeft op dit moment vooral uitvoering aan de lokale Woonvisie via de prestatieafspraken met de woningcorporaties en richt zich hiermee vooral op de sociale huursector. Daardoor is er zeer beperkte sturing op de bijdrage die ontwikkelende partijen en grond- en particuliere woningeigenaren kunnen leveren aan de te behalen gemeentelijke doelen (in alle woningmarktsegmenten).

> **Nota van Bevindingen 2.2.1, 2.2.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 & 3.9**

Aanbeveling 1. Verbreed de woonvisie

Schets in de nieuwe woonvisie het ontwikkelperspectief voor de gehele stad en bezie hierbij alle woningmarktsegmenten in samenhang. Leg steeds de verbinding tussen aanpassingen van de woningvoorraad in voorbereiding op krimp en opgaves als vergrijzing, verduurzaming en het realiseren van een gevarieerd aanbod van woningtypes in bestaande en nieuwe wijken. Hiermee stel je de gemeenteraad optimaal in staat zijn kaderstellende rol uit te oefenen, en weten ook andere partners van de gemeente 'waar ze aan toe zijn'.

Gebruik de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie om ook andere betrokken partijen in de stad aan te spreken en te betrekken bij het realiseren van de brede woonvisie. Hiervoor is het nodig op een slimme wijze de voor de gemeente beschikbare instrumenten te combineren en steeds de noodzakelijke expertise en (onderhandelings)vaardigheden aan gemeentelijke zijde bij elkaar te brengen. Een goede gemeentelijke sturing is vooral een organisatievraagstuk.

Een goed gevulde gereedchapskist

Ter inspiratie van college en gemeenteraad bij het opstellen van de nieuwe woonvisie is in de bijlage een lijst van instrumenten opgenomen die de gemeente kan inzetten om sturing uit te oefenen op de lokale woningmarkt¹. Let wel, met sommige instrumenten kunnen dezelfde doelen bereikt worden, sommige instrumenten sluiten elkaar uit, en sommige instrumenten hebben een beperkte reikwijdte. Wanneer instrumenten echter slim gekozen en gecombineerd worden, is er veel mogelijk.

Conclusie 3. De doelstellingen in de huidige Woonvisie zijn onvoldoende duidelijk geformuleerd

De Woonvisie eindigt met een hoofdstuk waarin de gemeente beoogt de doelen en beleidskeuzes voor haar woonbeleid thematisch te beschrijven. Het hoofdstuk bevat een mix van beleidskeuzes, beleidsrichtingen, doelen en acties, die niet expliciet van elkaar onderscheiden worden. Wel ligt aan de geformuleerde doelen een analyse en beschrijving van de opgaven op basis van feiten en cijfers en maatschappelijke ontwikkelingen ten grondslag.

Politieke keuzes zijn in de Woonvisie niet als zodanig herkenbaar, er worden ook geen prioriteiten gesteld. Een uitzondering is de op verzoek van de raad toegevoegde matrix waarin het ontwikkelperspectief van de stadsdelen en dorpen wordt beschreven. Dit kan gelezen als een prioritering in de gemeentelijke inzet op de verschillende thema's en via verschillende beleidsacties. Deze focus is echter nauwelijks zichtbaar en aanwezig in het slothoofdstuk.

De beleidsdoelstellingen en -keuzes in de lokale Woonvisie en in het Uitvoeringsprogramma zijn niet duidelijk geformuleerd. Eigenlijk geen enkele doelstelling of beleidskeuze voldoet aan alle SMART-beoordelingscriteria: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden. Waar het de sociale woningvoorraad c.q. het werkerrein van de woningcorporaties betreft wordt dit goedge maakt door het Uitvoeringsprogramma en de op basis daarvan gemaakte prestatieafspraken.

De onduidelijke formulering van doelen en beleidskeuzes heeft een aantal nadelige gevolgen:

- (1) voor de raad, de partners in het woonbeleid en de buitenwereld is het moeilijk om de daadwerkelijke doelen en keuzes van de gemeente af te leiden uit de Woonvisie
- (2) de Woonvisie biedt hierdoor beperkt houvast in de uitvoering
- (3) het maakt monitoring en evaluatie moeilijk.

> Nota van Bevindingen 3.1 & 3.2

¹ In dit onderzoek is niet het volledige instrumentengebruik door de gemeente onderzocht.

Aanbeveling 2. Formuleer duidelijke doelstellingen en keuzes in de Woonvisie

Probeer bij elk onderwerp in de Woonvisie steeds de volgende vragen te beantwoorden en beschrijf de antwoorden: We zien? (ontwikkelingen) – We vinden? (opgaven)– We ambiëren (doelstellingen) – We gaan hiervoor doen? (acties). Zo borg je bij elk thema dat zowel afspraken over het ‘wat’ en het ‘hoe’ worden gemaakt, de doelstellingen concreet genoeg zijn en monitoring en evaluatie gemakkelijker is.

Er is niets dat duidelijke keuzes in de weg staat. Wanneer blijkt dat een doelstelling achterhaald is of om bijstelling vraagt, kan deze in gesprek met de gemeenteraad altijd worden aangepast. Om enige flexibiliteit te behouden kan in eerste instantie steeds een realistische minimale prestatie worden opgenomen in de woonvisie. Wanneer vervolgens blijkt dat meer middelen beschikbaar zijn, kan altijd meer worden gedaan of kunnen nieuwe prioriteiten worden gesteld. Werk met bandbreedtes in het ambitieniveau en houdt deze regelmatig tegen het licht op basis van recent (behoefte)onderzoek.

Aanbeveling 3. Heroverweeg de relatie tussen de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma en geef de raad hierin zijn rol

Wanneer de Woonvisie zelf concreter wordt gemaakt in lijn met voorgaande aanbeveling, is een losstaand Uitvoeringsprogramma niet meer nodig als basis voor prestatieafspraken. Wel kan het nog steeds handig zijn om alle in de Woonvisie geformuleerde acties samen te brengen in een jaarlijks (of tweejaarlijks) te actualiseren programma of agenda. Een dergelijke bijlage bij de Woonvisie geeft houvast in de uitvoering en overzicht voor de belanghouders. Ook biedt het de flexibiliteit om in te kunnen spelen op de actualiteit en de Woonvisie waar nodig bij te stellen.

Als een deel van de daadwerkelijke keuzes en doelstellingen toch pas in het Uitvoeringsprogramma wordt gemaakt, moet de raad zich daarover kunnen uitspreken.

Aanbeveling 4. Koppel de doelstellingen systematisch aan de stadsdelen en dorpen

In de huidige Woonvisie is, op verzoek van de gemeenteraad, een mooie aanzet gedaan om het ontwikkelperspectief voor de stadsdelen en dorpen te schetsen in matrixvorm. Bouw dit uit, koppel hier de beleidsacties aan en plaats deze in de tijd.

Conclusie 4. Integraal werken bij de gemeente werpt nog onvoldoende vruchten af

Het programmatisch werken bij de gemeente is nog volop in ontwikkeling. Het is van belang om de integraliteit op te zoeken in het woonbeleid, omdat wonen aan zoveel andere beleidsthema's raakt. Het is daarom goed dat nu voorafgaand aan de formulering van de jaarlijkse prestatieafspraken een uitvraag plaatsvindt binnen de ambtelijke organisatie, aan andere afdelingen, voor input voor de nieuwe ronde afspraken.

Tegelijkertijd zijn er duidelijke aanwijzingen dat het beter kan met de integrale aanpak. Het grondbeleid wordt op projectniveau primair financieel bekeken, met als risico dat afbreuk wordt gedaan aan de volkshuisvestelijke doelen in de Woonvisie. En in 2020 ging het bij de vaststelling van de nieuwe prestatieafspraken bijna mis, omdat binnen de gemeente onvoldoende afstemming was geweest over de formulering van een belangrijke afspraak. Daarnaast geven samenwerkingpartners aan dat interne gemeentelijke processen soms traag gaan en afspraken niet altijd worden nagekomen, wat vanzelfsprekend de relatie met de partners niet altijd ten goede komt.

> Nota van Bevindingen 3.7, 3.8 & 3.9

Aanbeveling 5. Overweeg om van woonbeleid een integraal gemeentelijk thema te maken

De uitdagingen op het gebied van wonen zijn groot. Het is zaak dat het programmatisch werken meer gaat doorklinken in de Woonvisie en prestatieafspraken en vice versa. Gezien de grote opgaven waar Venlo voor staat kan overwogen worden om 'wonen' een eigen programma te geven. Eventueel zelfs als wettelijk ruimtelijk instrument op basis van de nieuwe Omgevingswet. Hoe dan ook is het zaak om alvast te bepalen hoe de nieuwe Woonvisie zich gaat verhouden tot de Omgevingsvisie. Het is zaak 'dubbelingen' te voorkomen en een optimale aansluiting te vinden tussen deze visie(s) en de programma's.

Conclusie 5. De gemeente kiest nog onvoldoende positie in de regio

Het regionale woonbeleid is beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016-2020 (RSWNL)². De visie is voorbereid en opgesteld door de samenwerkende gemeenten, met betrokkenheid van provincie, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. De gemeenteraden hebben bij de totstandkoming hiervan hun inbreng kunnen leveren via een vertegenwoordiging in de Regioraad. Het stuk is ook door elke gemeenteraad individueel vastgesteld. De in deze visie afgesproken principes werken in het bijzonder door op het vlak van de lokale woningbouwprogrammering en in individuele plantoetsing door gemeenten.

Zo volgt uit de regionale visie dat alle gemeenten alleen nog bouwen voor de reële woningbehoefte. Ook heeft de gemeente Venlo op basis hiervan de gevraagde bijdrage geleverd aan de reductie van de plancapaciteit in Noord-Limburg. Het gevolg hiervan is dat minder gemeentelijke bouwlocaties beschikbaar zijn en de bouwplannen over het algemeen kleinschalig zijn. Ook is de gemeente op basis van de regionale uitgangspunten kritischer naar bouwplannen gaan kijken. Dit heeft tot gevolg dat alleen medewerking verleend wordt aan kwalitatief goede initiatieven.

Het onderzoek laat zien dat er binnen de gemeente en in de gemeenteraad van Venlo nog in beperkte mate wordt nagedacht over de inhoudelijke inbreng en wensen vanuit Venlo in de regio. De samenwerking is vooralsnog vooral procedureel van aard. Regionale overleggen (ambtelijk en bestuurlijk) worden niet optimaal benut om het Venlose standpunt voor het voetlicht te brengen en zo inhoudelijk invloed uit te oefenen op het regionale woonbeleid.

> **Nota van Bevindingen 2.1 & 3.3.1**

Aanbeveling 6. Neem de inhoud mee naar de regio

Het is belangrijk om goed gebruik te maken van de mogelijkheden om het beleid van de regiogemeenten en de regionale woonvisie te beïnvloeden. Zo kan bijvoorbeeld een goede spreiding van de betaalbare woningvoorraad over de regio tot stand gebracht worden. Steek als college regionale gesprekken steeds strategisch in, en beantwoord vooraf de vraag: wat heeft Venlo van de regio nodig? Formuleer die wensen en ambities vooraf en trek hierin samen op met de gemeenteraad. Ook het aanspreken van regiogemeenten wanneer men in gebreke blijft hoort hierbij.

Conclusie 6. De prestatieafsprakencyclus loopt op hoofdlijnen goed

De wettelijk verplichte partijen voor het maken van prestatieafspraken zitten in Venlo aan tafel, en de ideaaltypische cyclus voor het maken van prestatieafspraken (zoals beschreven in de Woningwet 2015) wordt gevolgd. De prestatieafspraken vormen meer dan vroeger een basis voor het gemeentelijke handelen, geven gemeente en de woningcorporaties aan. De samenhang tussen de lokale Woonvisie, het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken is groot. Het Uitvoeringsprogramma fungeert feitelijk als raamovereenkomst, waarbinnen jaarlijks de prestatieafspraken tot stand komen. Het maken van prestatieafspraken kan gekarakteriseerd worden als een samenwerkingsrelatie. Deze werkwijze wordt door alle betrokkenen gewaardeerd.

> **Nota van Bevindingen 2.2.3 & 3.4**

² Deze structuurvisie is in 2020 opgevolgd door de Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024.

Conclusie 7. Wederkerigheid en opvolging van prestatieafspraken is niet optimaal

De wederkerigheid in de prestatieafspraken vanuit de gemeente kan worden vergroot: wat zet de gemeente tegenover de inspanningen van de woningcorporaties? De woningcorporaties en de huurdersorganisatie geven bovendien aan dat afspraken niet altijd voldoende worden opgevolgd. Dat is ook goed te zien aan het feit dat dezelfde afspraken jaar in jaar uit terugkomen. Sommige afspraken, zoals het verlagen van de kosten voor de aanvraag van een medische urgentie en een aanpak van woonoverlast, komen almaar niet van de grond. De keuze voor een jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken betekent dat veel capaciteit wordt gevraagd van gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenvereniging: nét wanneer de afspraken in gang zijn gezet, moet alweer met de nieuwe cyclus worden begonnen. Dit gaat – als je niet uitkijkt – ten koste van de daadwerkelijke uitvoering en opvolging van de prestatieafspraken.

> Nota van Bevindingen 3.3.2, 3.4, 3.5 & 3.8

Aanbeveling 7. Zoek als 'lokale driehoek' (college, woningcorporaties en HBV) in de prestatieafspraken meer de scherpste en 'onderhandeling' op

Zo kan worden gekomen tot prestatieafspraken die maximaal bijdragen aan de (gezamenlijke) beleidsdoelen. Hierbij geldt het adagium "zacht op de relatie en hard op de inhoud". De ervaring leert dat wederkerige afspraken de samenwerking bevorderen en het bereiken van de gedeelde doelen hiermee dichterbij komt. Het zou dan ook goed zijn wanneer de gemeente in de prestatieafspraken ook de eigen bijdrage expliciteert.

Aanbeveling 8. Overweeg samen met woningcorporaties en HBV te kiezen voor meerjarige prestatieafspraken

Meerdere opties zijn denkbaar: een overeenkomst voor vier jaar met een jaarlijkse evaluatiemoment of update, een tweejaarlijkse cyclus, of een mengvorm tussen meerjarige en jaarlijkse afspraken. Dit beperkt de voor het maken van prestatieafspraken benodigde inzet. Deze capaciteit kan vervolgens ten goede komen aan de uitvoering van de afspraken.

Conclusie 8. De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) heeft geen gelijkwaardige positie in de prestatieafsprakencyclus

De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) wordt betrokken bij de prestatieafsprakencyclus, zoals de Woningwet dit voorschrijft. De HBV is aanwezig bij het accountmanagersoverleg, waar het eerste concept voor de nieuwe prestatieafspraken voor ligt, bij het afsluitende bestuurlijke overleg en de ondertekening. De HBV heeft, als organisatie bestaande uit vrijwilligers, te weinig capaciteit om bij alle gesprekken over de prestatieafspraken aanwezig te zijn. In den lande is dit zeker geen ongebruikelijk geluid. Hiernaast is de gemeente altijd voor de HBV te bereiken en daarnaast kunnen ze hun stem laten horen via de woningcorporaties. De HBV geeft zelf aan tevreden te zijn over haar rol in de prestatieafsprakencyclus.

Er is wel verbetering mogelijk in de wijze waarop de gemeente de huurders in staat stelt om als gelijkwaardige partners mee te praten over zaken die voor de huurders belangrijk zijn, zoals de wet voorschrijft. De HBV heeft inzicht in de periodieke monitor van de prestatieafspraken, maar kan niet altijd goed uit de voeten met de informatie, in het bijzonder met het jargon en met het gekozen detailniveau in de prestatieafspraken en de monitoring hiervan. Dat maakt het voor hen lastig om hun achterban goed te informeren over gemaakte afspraken en de voortgang daarin.

> Nota van Bevindingen 1.3.2, 2.2.1, 3.3.2, 3.4, 3.5 & 3.8

Aanbeveling 9. Overleg met de HBV hoe zij in hun (wettelijke rol) beter kan worden gefaciliteerd

Ga met de HBV in gesprek hoe zij het beste in positie kunnen worden gebracht in de prestatieafsprakencyclus. Focus daarbij op de onderwerpen die voor huurders het belangrijkste zijn. Een manier is om meer context te verschaffen bij bepaalde prestatieafspraken en in de monitoring (waarom maken we deze afspraak/ wat is de betekenis hiervan voor de huurder/ wat is de ondergrens die we minimaal willen halen). Dit maakt de afspraken ook herleidbaar, minder gevoelig voor personele wisselingen in het Account-Managers-Overleg en beter uitvoerbaar, en het verkleint de kans op vertraging in de uitvoering.

Conclusie 9. De raad is betrokken maar kan zijn controlerende rol moeilijk vervullen

Voor de raad is woonbeleid een belangrijk dossier. Het staat als B-dossier prominent op de Strategische Agenda. Op diverse momenten pakt de gemeenteraad nadrukkelijk zijn positie. Een mooi voorbeeld hiervan is dat op verzoek van de gemeenteraad een doorvertaling van beleidskeuzes in de huidige Woonvisie wordt gemaakt naar stadsdelen en dorpen.

Voor wat betreft zijn controlerende rol wordt het de raad niet gemakkelijk gemaakt. De gemeente monitort periodiek de prestatieafspraken. Die monitor heeft echter een interne status. De gemeenteraad wordt hierover niet geïnformeerd en heeft langs deze weg geen inzicht in de voortgang op dit terrein. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van het woonbeleid en de Woonvisie via de reguliere planning- en controlcyclus. Hiermee krijgt de monitoring een sterk financieel karakter. Op woongebied zijn de beleidsacties met financiële impact echter in de minderheid. In de kwalitatieve programmaverantwoording opgenomen in het gemeentelijke jaarverslag komen de woongerelateerde activiteiten van de gemeente slechts beknopt inhoudelijk aan de orde, en wordt geen link gelegd met de Woonvisie als zodanig. Op basis van de beschikbare informatie over de voortgang van het woonbeleid kan de gemeenteraad in feite niet goed controleren en waar nodig bijsturen.

> **Nota van Bevindingen 2.2.1, 3.3, 3.5 & 3.8**

Aanbeveling 10. Stel een openbare monitor van het woonbeleid op

Zo kan eenvoudiger een goed verantwoordingsdebat worden gevoerd over het woonbeleid. Bijkomend voordeel is dat ook inwoners toegankelijk inzicht gegeven wordt, iets waar zij met het oog op de ontwikkeling van de samenlevingsagenda en de komst van de Omgevingswet in toenemende mate behoefte aan zullen hebben.

Aanbeveling 11. Informeer de gemeenteraad over de (al dan niet) geboekte resultaten van de prestatieafspraken, tegelijk met het toezenden van de nieuwe overeenkomst

Dit geeft de gemeenteraad inzicht in het doelbereik van een belangrijk gedeelte van het woonbeleid. Die informatie maakt het voor de gemeenteraad gemakkelijker om de nieuwe afspraken te beoordelen en hierover het gesprek met het college aan te gaan in de informele raadsbijeenkomst (in aanwezigheid van college en woningcorporaties) die structureel wordt georganiseerd. Tegelijkertijd wordt zo ook geen afbreuk gedaan aan het maken van prestatieafspraken als een collegeverantwoordelijkheid.

Aanbeveling 12. Richt een online dossier in over woonbeleid

Naar voorbeeld van het sociaal domein kan een online dossier met alle stukken op één plek bij elkaar gebracht de raad en inwoners van dienst zijn.

3. BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W



GEMEENTEBESTUUR

Rekenkamercommissie Venlo

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk
behandelaar drs. S Bastings & A. Ermers
doorkiesnummer
e-mail s.bastings@venlo.nl
collegebesluit d.d. 16 maart 2021
bijlage(n) VERZONDEIN
datum

16 MAART 2021

onderwerp Rapportage " Nieuw woonbeleid in Venlo: wat gaat goed, wat kan beter?"

Geachte commissie,

Met veel belangstelling hebben wij kennisgenomen van uw rapport 'Nieuw woonbeleid in Venlo: wat gaat goed, wat kan beter?'. Wij zijn de rekenkamercommissie erkentelijk voor de gelegenheid om te reageren op haar conclusies en aanbevelingen.

Algemeen

Wij herkennen veel van de conclusies en we zien dat het rapport tot een aantal waardevolle aanbevelingen leidt die zeker een plek zullen krijgen in het lokale woonbeleid. Ook willen wij benadrukken dat de timing van dit onderzoek goed is. De aanbevelingen kunnen nu direct meegenomen worden in het traject rond de nieuwe lokale woonvisie.

Op een aantal punten mist naar onze mening de juiste nuance, waardoor conclusies op onderdelen niet worden herkend en aanbevelingen in enkele gevallen niet aansluiten. Desondanks omarmen we de aanbevelingen wel, uitgezonderd enkele kleine details.

Hierna wordt nader ingegaan op het bestuurlijk rapport.

Het bestuurlijk rapport

In het onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal:

Welke lessen zijn er te leren uit de vorige lokale Woonvisie (2016-2021), het bijbehorende Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken? Met deze lessen in de hand kan de gemeenteraad zijn kaderstellende rol in de opmaat naar de nieuwe woonvisie stevig invullen.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo
telefoon 14 077
telefax +31 77 3596766
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0285008749

Deze hoofdvraag wordt door het onderzoeksbureau nader uitgewerkt in negen deelvragen. We constateren dat de deelvragen in het rapport niet op deze wijze terugkomen. Ook de verbinding tussen de conclusies en aanbevelingen en de kaderstellende rol van de gemeenteraad wordt gemist.

Ons inziens gaan de conclusies en aanbevelingen over drie hoofdthema's, te weten: de wijze waarop onze organisatie is ingericht en vorm gegeven wordt aan ons woonbeleid, het proces rondom de lokale woonvisie en jaarlijkse prestatieafspraken en tenslotte de rol van de raad.

- Wijze van organisatie woonbeleid

Wonen maakt onderdeel uit van het programma leefbaar Venlo en heeft een eigen programmalijn wonen. Voordeel van het beleidsveld wonen binnen programmatisch werken is dat het integraal wordt opgepakt, zowel binnen als tussen de verschillende programma's. Deze integrale werkwijze is binnen de gemeentelijke organisatie pas tijdens de looptijd van de huidige lokale woonvisie geïntroduceerd.

Binnen de programmalijn wonen worden de (nieuwe) lokale woonvisie en de prestatieafspraken opgepakt, in verbinding met andere relevante programmalijnen. Hierbij is sterk ingezet op relatiebeheer binnen de driehoek gemeente – woningcorporaties – Huurdersbelangenvereniging (HBV) en wordt gewerkt met een draaiboek om de prestatieafspraken op een goede wijze vorm te geven. We denken dat we op deze wijze een adequate invulling te geven aan aanbeveling 7.

De conclusies die betrekking hebben op de HBV betreuren wij en worden als zodanig ook niet door ons herkend. Binnen het werkproces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken zijn er namelijk een groot aantal momenten voor de HBV om deel te nemen, bijgepraat te worden of vragen te stellen. Naar aanleiding van aanbeveling 9 zullen we zeker samen met de corporaties met de HBV in gesprek gaan om te zoeken waar eventuele verbetering mogelijk is.

- Proces nieuwe lokale woonvisie en prestatieafspraken

De huidige lokale woonvisie stamt uit 2016; het moment waarop we te maken kregen met de nieuwe Woningwet. De daar geïntroduceerde systematiek van woonvisie, bod vanuit de corporaties en tenslotte prestatieafspraken heeft ertoe geleid dat destijds de keuze is gemaakt sterk te focussen op sociale huur. Het belang om goede prestatieafspraken te kunnen maken met de woningcorporaties woog zwaar.

Hoewel de huidige lokale woonvisie ook zeker al meer behelst dan alleen sociale huur, is voor de nieuwe lokale woonvisie duidelijk gekozen voor verdere verbreding. De huidige situatie op de woningmarkt vraagt ook om deze verbreding. De aanbevelingen die gericht zijn op verbreding onderschrijven we dan ook volledig. Sterker nog, de verbreding is al in gang gezet met de raadsnotitie lokaal woonbeleid van oktober 2020.

Een ander punt dat we graag willen aanstippen is de positie van het Uitvoeringsprogramma. Dit Uitvoeringsprogramma is na de vaststelling van de lokale woonvisie in gezamenlijkheid met de corporaties opgesteld en geeft een doorkijk voor meerdere jaren. Voor de nieuwe lokale woonvisie kiezen we ervoor het uitvoeringsprogramma gelijk te koppelen aan de lokale woonvisie. Hierdoor stelt de raad vast hoe het uitvoeringsprogramma eruit ziet en geeft dit een directere sturing op de prestatieafspraken die zullen volgen.

We zullen met de woningcorporaties en de HBV verkennen welke meerwaarde het brengt om de prestatieafspraken meerjaarlijks op te pakken in plaats van jaarlijks.

- Rol van de raad

In de beleidscyclus van de gemeente Venlo start nieuw woonbeleid met een regionale woonvisie. Dit regionale traject heeft geleid tot de nieuwe regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Hierbij is de raad op verschillende momenten geconsulteerd. Enerzijds via de regionale raads werkgroep en anderzijds via een raadsbrede regionale bijeenkomst, met als doel om de raad goed in positie te brengen

Het regionale woonbeleid blijft op hoofdlijnen en is dusdanig ingericht dat er ruimte is voor lokaal maatwerk, zodat de opgaven die de afzonderlijke gemeenten kennen, opgepakt kunnen worden. Zonder hierbij uit het oog te verliezen dat we in de regio samenwerken op het gebied van wonen.

In de lokale woonvisie worden de grote lijnen van de regionale woonvisie verder uitgediept en worden Venlose opgaven geadresseerd. Dit traject is al van start gegaan met de bespreking van de raadsnotitie lokaal woonbeleid in de oordeelsvormende raadsvergadering van 14 oktober 2020. Hier heeft de raad bevestigd dat de nieuwe lokale woonvisie breder moet zijn dan de huidige visie en ook aangegeven waar de accenten moeten liggen. Voordat de nieuwe lokale woonvisie ter vaststelling wordt voorgelegd zijn er nog een aantal momenten waarbij de raad mede richting kan geven aan het lokaal woonbeleid:

- Stakeholdersbijeenkomsten in april, hierbij kunnen ook raadsleden aanschuiven;
- Themabijeenkomst voor de raad over de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en de woonzorganalyse, in mei;
- Oordeelsvormende raadsvergadering waarbij de bouwstenen voor de visie worden voorgelegd in juni;
- Vaststelling is dan voorzien in september.

Na vaststelling is de rol van de raad niet uitgespeeld. De monitoring van hetgeen in het uitvoeringsprogramma van de woonvisie wordt vastgelegd zal vanaf 2022 worden gekoppeld aan de jaarlijkse informele themabijeenkomst rondom de prestatieafspraken met de woningcorporaties en HBV. Wat mag de raad hierbij van ons verwachten:

- Een algemene monitoring van het uitvoeringsprogramma van de lokale woonvisie
- Een verdiepingsslag ten aanzien van de monitoring van de prestatieafspraken

Door deze opzet heeft de raad meer grip de uitvoering van het lokaal woonbeleid en heeft de raad meer inzicht op de uitvoering van de prestatieafspraken en kunnen de themabijeenkomsten met de corporaties leiden tot gerichtere doelen voor volgende prestatieafspraken.

Naast deze reactie op hoofdlijnen willen we ook graag puntsgewijs ingaan op de conclusies en aanbevelingen. Hierbij hebben we ervoor gekozen de hierboven benoemde hoofdthema's te gebruiken om de conclusies en aanbeveling te ordenen. Zo wordt duidelijk op welk van de drie hoofdthema's de conclusies en aanbevelingen betrekking hebben. Hieronder treft u onze reactie aan:

Wijze van organisatie woonbeleid

Conclusie 1: de relatie van de gemeente met de corporaties is verbeterd

Dit onderschrijven wij. Wij ervaren dat de relatie op elk samenwerkingsniveau verbeterd is.

Conclusie 4: Integraal werken bij de gemeente werpt nog onvoldoende vruchten af

Wij herkennen ons deels in deze conclusie. Integraal werken gaat niet automatisch en er is altijd ruimte om dit beter te doen. Nu programmatisch werken verder is doorgevoerd zien wij wel dat er meer oog is voor integraal werken dan aan het begin van de looptijd van de huidige Woonvisie. Papier is echter geduldig, integraal werken vraagt continue aandacht. Ook de nieuwe Omgevingswet biedt aanknopingspunten om meer integraal te werken.

Aanbeveling 5: Overweeg van woonbeleid een integraal gemeentelijk thema te maken

Deze aanbeveling nemen wij over. Met de verbreding van de scope van de woonvisie wordt hier al voor een groot deel aan tegemoet gekomen. Binnen het programmatisch werken heeft wonen een eigen programmalijn, hiermee wordt het belang van wonen onderstreept, maar blijven ook de verbanden binnen en tussen de verschillende programma's geborgd. Wonen is immers een integraal gemeentelijk thema.

Conclusie 6: De prestatieafsprakencyclus loopt op hoofdlijnen goed

Wij zijn het eens met deze conclusie.

Conclusie 7: Wederkerigheid en opvolging van prestatieafspraken is niet optimaal

Deze conclusie is juist, zeker met betrekking op wederkerigheid. Het aangehaalde voorbeeld rondom medische urgenties is hier echter niet op zijn plaats. Het betreft hier juist een voorbeeld waarbij de prestatieafpraak binnen het afgesproken jaar is opgepakt en in de vorm van een vervolg afspraak in het daaropvolgende jaar weer is teruggekomen. Het kan dan ook niet dienen als voorbeeld van afspraken die niet van de grond komen.

Aanbeveling 7: Zoek als 'lokale driehoek' (college, woningcorporaties en HBV) in de prestatieafspraken meer de scherpte en 'onderhandeling' op

De aanbeveling om meer expliciet te maken wat de eigen bijdrage aan de afgesproken doelen is (wederkerigheid), nemen wij over. Als het gaat om het opzoeken van de scherpte in de onderhandeling, dan lijkt een beeld te ontstaan dat dit nu niet gebeurt. Dat beeld herkennen wij niet.

Aanbeveling 8: Overweeg samen met de woningcorporaties en HBV te kiezen voor meerjarige prestatieafspraken

Dit is zeker een interessante aanbeveling. Zeker wanneer de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma geïntegreerd worden, is er veel te zeggen voor bijvoorbeeld tweejaarlijkse prestatieafspraken. Dit is echter iets dat ook met onze partners, de woningcorporaties en de HBV, besproken moet worden.

Conclusie 8: De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) heeft geen gelijkwaardige positie in de prestatieafspraken

Wij herkennen ons niet in deze conclusie. Ook is het niet juist dat de HBV slechts op drie momenten aanwezig is in het traject rondom de prestatieafspraken. Dit wordt ook duidelijk uit het draaiboek prestatieafspraken. Op momenten dat zij niet fysiek aanwezig kunnen zijn, wordt ook de mogelijkheid geboden hen op een later moment bij te praten. De HBV heeft ook alle ruimte om contact te leggen met zowel de gemeente als de woningcorporaties.

Aanbeveling 9: Overleg met de HBV hoe zij in hun (wettelijke) rol beter kan worden gefaciliteerd

Deze aanbeveling nemen wij over. Met hierbij de kanttekening dat de passage over personele wisselingen binnen het Accountmanagers Overleg niet wordt herkend.

Proces nieuwe lokale woonvisie en prestatieafspraken

Conclusie 2: de huidige Woonvisie beperkt zich tot sociale huur

Wij zijn het deels eens met deze conclusie. De belangrijkste focus van de lokale Woonvisie ligt inderdaad op de sociale huursector. Op basis van deze conclusie kan de indruk ontstaan dat er enkel beleid is voor de sociale huursector. De huidige woonvisie biedt echter voldoende openingen om het juiste gesprek met andere stakeholders te voeren. De woonvisie kan niet los gezien worden van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg (als voorloper van de huidige regionale woonvisie). Juist de combinatie van het regionaal en lokaal beleid maakt dat er voldoende aanknopingspunten zijn om te sturen op afspraken binnen de gehele woningmarkt. Of deze combinatie van beide beleidsdocumenten voldoende sturingsmogelijkheden bieden, is niet onderzocht.

Aanbeveling 1: Verbreed de woonvisie

Ondanks onze kanttekening bij de conclusie zien we dat de woonvisie zeker nog verbreed worden. Deze aanbeveling nemen wij dan ook over en dit sluit aan op de reeds ingezette koers voor de nieuwe lokale woonvisie. In de raadsnotitie lokaal woonbeleid (RN 2020-05) is de verbreding van thema's opgezocht en dit werd ook onderschreven door de raad tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 14 oktober 2020.

Conclusie 3: De doelstellingen in de huidige Woonvisie zijn onvoldoende duidelijk geformuleerd

Wij zien inderdaad dat er ruimte is de doelstellingen duidelijker te formuleren. Hierbij plaatsen we wel een kanttekening. Het SMART formuleren van doelstellingen is nooit een doel op zich. Een SMART geformuleerde doelstelling zegt niet altijd iets over het gewenste resultaat.

Aanbeveling 2: Formuleer duidelijke doelstellingen en keuzes in de Woonvisie

Deze aanbeveling nemen wij over.

Aanbeveling 3: Heroverweeg de relatie tussen de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma en geef de raad hierin zijn rol.

Ook deze aanbeveling nemen wij over. Een uitvoeringsprogramma zal onderdeel uit gaan maken van de nieuwe Woonvisie. Hiermee is de rol van de raad in een Uitvoeringsprogramma geborgd, de raad zal de Woonvisie immers vaststellen.

Aanbeveling 4: Koppel de doelstellingen systematisch aan stadsdelen en dorpen

Deze aanbeveling nemen wij over, waar relevant worden doelstellingen aan stadsdelen en dorpen gekoppeld.

Rol van de raad

Onderstaande conclusies en aanbevelingen hebben allen betrekking op de betrokkenheid van de raad en zijn controlerende rol. Zoals in onze algemene reactie al aangegeven missen we aanbevelingen over hoe de gemeenraad ook zijn kaderstellende rol kan versterken. De aanbevelingen om de raad meer inzicht te geven in de voortgang van het woonbeleid omarmen we dan ook.

Conclusie 5: De gemeente kiest nog onvoldoende positie in de regio

Gezien de scope van dit Rekenkameronderzoek bevreemdt deze conclusie ons. De positie van Venlo in de regio is niet onderzocht. Ook de deelvragen van dit onderzoek geven geen aanknopingspunt voor deze passage. Wij herkennen ons dan ook niet in deze conclusie. Sterker nog, Venlo is de gemeente die agendeert in de regio. Er is geen andere gemeente in de regio die deze rol op zich neemt.

Aanbeveling 6: Neem de inhoud mee naar de regio

Hoewel deze aanbeveling volgt op conclusie 5 en naar onze mening niet binnen de scope van het onderzoek valt, is de aanbeveling om ook de raad te betrekken bij de vraag wat Venlo van de regio nodig heeft zeker waardevol.

Conclusie 9: De raad is betrokken, maar kan zijn controlerende rol moeilijk vervullen

Deze conclusie herkennen wij en hier is ruimte voor verbetering. Een oplossing hiertoe is eerder in deze brief al beschreven.

Aanbeveling 10: Stel een openbare monitor van het woonbeleid op

Dit is zeker een aanbeveling om te overwegen. Hierbij moet goed gekeken worden naar de toegevoegde waarde van een openbare monitor voor onze inwoners. Aandachtspunt hierbij is dat woonbeleid meer is dan alleen woonvisie en prestatieafspraken.

Aanbeveling 11: Informeer de gemeenteraad over de (al dan niet) geboekte resultaten van de prestatieafspraken, tegelijk met het toezenden van de nieuwe overeenkomst

Het toezenden van de geboekte resultaten is een aanbeveling die we kunnen overnemen. Al is het tijdstip tegelijk met de nieuwe prestatieafspraken niet logisch. Het lopende jaar van de prestatieafspraken is dan immers nog niet afgerond. Een logischer moment zou zijn om dit voorafgaand aan de jaarlijkse informele themabijeenkomst te doen. Zo kan deze informatie ook meegenomen worden door de raadsleden in het jaarlijkse gesprek met de woningcorporaties.

Aanbeveling 12: Richt een online dossier in over woonbeleid

We nemen deze aanbeveling mee in de doorontwikkeling van onze online dienstverlening.

Tot slot

Wij waarderen de inspanningen van de rekenkamercommissie en zien het rapport als een waardevolle aanvulling op het traject rondom de totstandkoming van de nieuwe lokale woonvisie. Het feit dat u dit onderzoek zo voortvarend heeft opgepakt maakt dat aanbevelingen meteen meegenomen kunnen worden. Het zal ons en naar onze overtuiging ook de gemeenteraad helpen te komen tot een nieuwe lokale woonvisie die recht doet aan de opgaven op het gebied van wonen waar onze gemeente voor staat. Wij danken u voor de mogelijkheid onze bestuurlijke reactie aan u kenbaar te maken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



4. NAWOORD REKENKAMER

De rekenkamer wil het college allereerst bedanken voor de uitgebreide en inhoudelijke reactie op dit rapport. Veel van de conclusies en aanbevelingen worden ruimhartig erkend en overgenomen, daar zijn we als rekenkamer blij mee. Ook het feit dat het college (h)erkent dat we hard hebben gewerkt om de raad tijdig dit rapport mee te kunnen geven, met het oog op de nieuw vast te stellen Woonvisie, doet ons deugd.

Op een paar punten wil de rekenkamer graag iets rechtzetten of extra aandacht vragen.

Bijdrage rekenkamerrapport aan kaderstellende rol gemeenteraad

De rekenkamer wil één ding vooraf duidelijk maken: dit rapport draagt heel direct bij aan de kaderstellende rol van de raad. Het college lijkt daaraan te twijfelen. De nieuwe Woonvisie bevat de nieuwe kaders van het woonbeleid voor de komende vier jaar. Dit rapport, dat laat zien hoe de gemeente de afgelopen vier jaar aan het woonbeleid heeft gewerkt, stelt de raad in staat om te zorgen dat die kaders beter en scherper zijn dan in de afgelopen jaren. Op die manier ondersteunt de rekenkamer dus direct de kaderstelling door de raad.

Rol van de raad: monitoring en verantwoording beter regelen en borgen

Het college gaat uitgebreid in op de rol van de raad (p.3). Wat daar wordt gezegd over de monitoring is niet wat de rekenkamer bedoelt met het beter in positie brengen van de raad. Een jaarlijkse *informele* themabijeenkomst met woningcorporaties en huurdersvereniging is uiterst nuttig, maar is niet de manier waarop de raad de voortgang van de uitvoering door het college kan monitoren en controleren. Daarvoor is méér nodig. De raad heeft daarvoor duidelijke, volledige, openbare verantwoordingsinformatie nodig, plus een duidelijk, formeel moment om daarover met het college te spreken. De rekenkamer stelt in haar rapport vast dat die informatie geboden in de P&C-cyclus (jaarverslag) en de informele bijeenkomst onvoldoende is. Dat kan echt beter.

Venlo & de regio

Dat het thema Venlo & de regio niet zou passen binnen de scope van het rekenkameronderzoek (p. 6) wil de rekenkamer weerspreken. Zoals het college zelf ook schrijft: “In de beleidscyclus van de gemeente Venlo start nieuw woonbeleid met een regionale woonvisie”. Om die reden is de opstelling van Venlo in de regio in de gesprekken met ambtenaren en portefeuillehouder uitgebreid aan de orde geweest. Daar werd ons verteld dat er op dit punt nog veel te winnen valt. Die belangrijke boodschap voor college en raad benadrukken wij graag nogmaals.

Positie Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV)

De rekenkamer begrijpt dat het college niet gelukkig is met de conclusie over de positie van de HBV (p. 2 en 5). We hebben geprobeerd duidelijk te maken dat de gemeente haar wettelijke verplichtingen nakomt én in veel opzichten haar best doet. Wat aanvullend nodig is, is meer besef van en begrip voor de bijzondere positie van deze vrijwilligersorganisatie in het proces van voorbereiden, maken en monitoren van beleid en prestatieafspraken. Meer maatwerk, zou je kunnen zeggen.

Het bovenstaande betreft relatief kleine kanttekeningen. De rekenkamer heeft er alle vertrouwen in dat raad en college het rapport gaan gebruiken bij de vaststelling van de kaders van het nieuwe woonbeleid voor de komende jaren.

BIJLAGE: GEREEDSCHAPSKIST

RUIMTELIJK INSTRUMENTARIUM

Maatregel	Instrument
Stuur op de woningbouwprogrammering en de maximale koop- en huurprijs en instandhoudingstermijn van een woning via bestemmingsplan en doelgroepenverordening	Bestemmingsplan en doelgroepenverordening
Maak functieverandering mogelijk in bestemmingsplannen	Bestemmingsplan
Leg afspraken over zaken als aantallen woningen, het (prijs)segment, het minimale oppervlak, de aanvangshuur, de huurverhoging of de gemiddelde huurprijs met externe partijen vast in anterieure overeenkomsten	Anterieure overeenkomst
Stel specifieke eisen via het exploitatieplan	Exploitatieplan
Pas verdichting toe	Stedenbouwkundig plan / Bestemmingsplan
Sta bouwen in buiten- of groengebied toe	Stedenbouwkundig plan / Bestemmingsplan
Investeer in de bereikbaarheid van de regio	Investeringen infrastructuur

GRONDBELEID

Maatregel	Instrument
Pas actief grondbeleid toe (de gemeente koopt de grond, verkavelt de grond opnieuw en geeft de grond weer als bouw kavels uit.)	Grondbeleid
Pas passief faciliterend grondbeleid of een publiek-private samenwerking (PPS) toe. Bij faciliterend grondbeleid passen de eigenaren in onderling overleg de verkaveling aan. De gemeente legt de openbare voorzieningen aan en verhaalt de kosten op de eigenaren. In PPS komt ontwikkeling tot stand via een gezamenlijke onderneming van de gemeente en ontwikkelaars.	Grondbeleid
Gebruik een gedifferentieerde grondprijs, overweeg bijvoorbeeld een aangepast tarief bij realisatie van sociale huur of sociale koop.	Grondbeleid
Pas actief grondbeleid toe via Wet voorkeursrecht en onteigening	Onteigening
Stel specifieke voorwaarden in uitgifteovereenkomsten of erfpachtcontracten. Denk hier aan zaken als aantallen woningen, het (prijs)segment, het minimale oppervlak, de aanvangshuur, de huurverhoging of de gemiddelde huurprijs.	Uitgifteovereenkomst of Erfpachtcontract
Stuur op kavelontwikkeling via tenders	Tenders
Maak gebruik van grondruil	Grondruil
Houd een planvoorraad van de juiste omvang aan	Planvoorraad
Versnel de bouwproductie	Procedures versnellen
Stel vrije kavels beschikbaar voor zelfbouw	Aanbieden locaties
Stimuleer het realiseren van wooncoöperaties door groepen particulieren	Aanbieden locaties

WONINGVOORRAAD

Maatregel	Instrument
Leg de minimale omvang sociale huurvoorraad vast	Prestatieafspraken
Maak afspraken over het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen	Prestatieafspraken
Zet je in om de inkomensgrens voor de sociale woningvoorraad aan te passen	Lobby rijksbeleid
Maak afspraken met corporaties over de toewijzing van de vrije sector huurwoningen	Prestatieafspraken
Creëer meer ruimte voor corporaties om middensegment huur te realiseren	Prestatieafspraken/ lobby rijksbeleid
Zet een gemeentelijk woonbedrijf op	Eigen bedrijf/ organisatie
Stimuleer wonen in impopulaire gebieden/ complexen	Marketing
Maak afspraken met buurgemeenten over omvang van de (sociale) woningvoorraad	Afspraken

SAMENWERKEN

Maatregel	Instrument
Voer overleg met marktpartijen en corporaties	Overleg
Neem barrières en belemmeringen weg voor investeerders en beleggers	Overleg
Maak gebruik van de Omgevingstafel	Omgevingswet

FINANCIEEL

Maatregel	Instrument
Stel objectsubsidies in	Objectsubsidies
Stel fondsen in voor (sociale) woningbouw	Reserve
Creëer mogelijkheden voor een middensegment hypotheek	Lening
Ontwikkel een financieringsfaciliteit voor zelfbouw	Lening
Stel een starterslening in	Lening (SvN)
Stel een verzilverlening in	Lening (SvN)
Stel een duurzaamheidslening in	Lening (SvN)

HUURPRIJS

Maatregel	Instrument
Zet je in voor het aanpassen van het woningwaarderingstelsel	Lobby rijksbeleid
Zet je in om de liberalisatiegrens aan te passen	Lobby rijksbeleid
Zet je in om regionale verschillen in het huurbeleid toe te staan	Lobby rijksbeleid
Wijs de vrijkomende woningen passend toe, en maak gebruik van vrije ruimte	Prestatieafspraken → woningcorporaties
Maak huurstijgingen inkomensafhankelijk	Prestatieafspraken → woningcorporaties (+ lobby rijksbeleid)
Pas een gedifferentieerd huurprijsbeleid toe	Prestatieafspraken → woningcorporaties
Geef minima korting op de huurprijs	Prestatieafspraken / Armoedebeleid
Zet je in om het systeem van de huurtoeslag aan te passen	Lobby rijksbeleid
Zet je in om de regeling rondom de verhuurderheffing aan te passen	Lobby rijksbeleid

HUURBESCHERMING

Maatregel	Instrument
Zet je in voor de ontwikkeling van een nieuwe vorm van huurbescherming	Lobby rijksbeleid
Pas de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten zoals jongeren- en campuscontracten of omklapcontracten ³ bij uitstroom uit maatschappelijke opvang toe	Woningwet
Stimuleer doorstroming	Prestatieafspraken

WOONRUIMTEVERDELING EN WONINGVOORRAADBEHEER

Maatregel	Instrument
Stuur op de woonruimteverdeling	Huisvestingsverordening
Bescherm de schaarse voorraad middels woningvoorraadbeheer	Huisvestingsverordening
Stimuleer woningdelen	Huisvestingsverordening
Pak illegaal woninggebruik aan	Huisvestingsverordening / Bestemmingsplan / Handhaving
Leegstandbeleid	Leegstandwet/ subsidies

³ De verhuurder kan in dat geval een woning verhuren aan een instelling die begeleid wonen faciliteert, de woning wordt door de instelling aan de cliënt doorverhuurd voor bepaalde tijd. Indien na deze periode blijkt dat de cliënt zelfstandig kan wonen wordt een reguliere huurovereenkomst gesloten tussen de verhuurder en de cliënt.

**SECRETARIAAT
REKENKAMER VENLO**

Secretaris

Yvon van Geel

y.vangeel@venlo.nl

Adres

Postbus 3434

5902 RK Venlo

Telefoonnummer

077 – 359 9642

Website

<https://gemeenteraad.venlo.nl/#rekenkamer>

