

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

Het bevindingenrapport: deel 2

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

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| <b>1</b>         | <b>Inleiding</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1              | Aanleiding  | 4         |
| 1.2              | Onderzoeksaanpak  | 4         |
| 1.3              | Het gemeentelijk woonbeleid   | 5         |
| 1.4              | Leeswijzer  | 8         |
| <b>2</b>         | <b>De totstandkoming van het Venlose woonbeleid</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1              | De regionale beleidscontext   | 9         |
| 2.2              | Lokale Woonvisie 2016-2021, Uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken  | 12        |
| <b>3</b>         | <b>Woonbeleid in retrospectief</b>  | <b>21</b> |
| 3.1              | Deelvraag 1: Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen in de Woonvisie?   | 21        |
| 3.2              | Deelvraag 2: Wat was de kwaliteit van de geformuleerde beleidsdoelstellingen?   | 21        |
| 3.3              | Deelvraag 3: Hoe is het totstandkomingsproces van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma verlopen?                            | 22        |
| 3.4              | Deelvraag 4: Hoe is het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken verlopen?   | 24        |
| 3.5              | Deelvraag 5: Welke belanghouders waren bij de totstandkoming van de Woonvisie en prestatieafspraken betrokken vanuit welke rol? | 26        |
| 3.6              | Deelvraag 6: Voor de inzet van welke beleidsinstrumenten heeft de gemeente in het Uitvoeringsprogramma gekozen?                 | 27        |
| 3.7              | Deelvraag 7: Hoe was de aansluiting tussen lokale Woonvisie, Uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken?                        | 28        |
| 3.8              | Deelvraag 8: Hoe is de uitvoering en de monitoring van het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken verlopen?              | 30        |
| 3.9              | Deelvraag 9: Heeft de gemeente de in het Uitvoeringsprogramma opgenomen instrumenten optimaal ingezet?                          | 31        |
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Geïnterviewde personen</b>   | <b>34</b> |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Normenkader</b>  | <b>36</b> |

# 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. Dit hoofdstuk begint met een korte schets van de aanleiding voor de studie, de doelstellingen, de onderzoeksvragen en de gehanteerde methode. Vervolgens beschrijven we kort het gemeentelijke woonbeleid en de prestatieafspraken aan de hand van de landelijke kaders. Dit omdat veel kenmerken van het in Venlo doorlopen proces direct zijn terug te voeren op het landelijke (ideaaltypische) denken. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer voor het vervolg van deze rapportage.

## 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. Het onderzoek moet de gemeenteraad helpen zijn kaderstellende rol (inhoudelijk en procesmatig) in te vullen in het traject leidend tot de nieuwe lokale Woonvisie.

In het onderzoek wil de rekenkamer terugkijken en beoordelen in hoeverre het samenspel van de Woonvisie, het Uitvoeringsprogramma en de samenwerking met de woningcorporaties in Venlo (vastgelegd in prestatieafspraken), bij hebben gedragen aan een doeltreffend en doelmatig gemeentelijk woonbeleid. De kunst hierbij is het achterhalen en zichtbaar maken van verbanden en waar mogelijk verklaringen voor de (lokale) uitvoeringspraktijk. Verklaringen over wat wel werkte en wat niet, en vooral over waarom dat zo was. Dan levert een evaluatie in onze ogen bruikbare lessen op voor de toekomst. Lessen waarmee de raad in Venlo aan de slag kan, om hun ambities te bereiken.

In schemavorm ziet het **evaluatiekader** dat we hanteren er dan ook 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 beantwoorden 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 startte in november 2020 met een startbijeenkomst met ambtelijke betrokkenen, naar gewoonte van de Venlose rekenkamer. Vervolgens is gestart met een documentenstudie en een interviewronde ter verdieping van het beeld dat naar voren kwam uit de documentenstudie. In bijlage 1 Geïnterviewde personen is een overzicht opgenomen van de geïnterviewden samen met de in de gesprekken gehanteerde gespreksthemalist.

De deelvragen beantwoorden we aan de hand van het normenkader bij dit onderzoek (het normenkader is opgenomen in bijlage 2 Normenkader). Inhoudelijk gaan we in de beantwoording van een aantal deelvragen meer de diepte in aan de hand van twee doelgroepen op de woningmarkt die in recente discussies in de raad veel aan de orde komen. De aandacht gaat uit naar:

- Betaalbare woningen voor starters (incl. jongeren/studenten);
- Nultreden- en levensloopbestendige<sup>1</sup> woningen voor senioren.

Zoals gebruikelijk in een rekenkameronderzoek is de nota van bevindingen voor ambtelijk wederhoor uitgestuurd. Parallel aan het ambtelijke wederhoor binnen de gemeente is de nota van bevindingen toegezonden aan de woningcorporaties en huurdersorganisatie.

## 1.3 Het gemeentelijk woonbeleid

In deze studie staat het gemeentelijke woonbeleid centraal. In deze en volgende paragrafen reflecteren we hierop door de landelijke praktijk en de bijbehorende inzichten op basis van wet- en regelgeving te schetsen. Wat is gemeentelijk woonbeleid? Waaruit bestaat de gemeentelijke 'gereedschapskist' om het woonbeleid tot uitvoering te brengen en welke rol spelen de prestatieafspraken hierin?

### 1.3.1 Woonbeleid maken

#### Een Woonvisie gaat over meer dan wonen alleen

De meeste gemeenten, ook de gemeente Venlo, beschrijven hun woonbeleid in een Woonvisie of gelijksoortig document. De doelen die in de Woonvisie zijn opgenomen hebben veelal betrekking op (delen van) de woningvoorraad en verschillende doelgroepen (gedefinieerd op basis van inkomen, levensfase (senior of starter) of een bijzondere woonvraag<sup>2</sup>). De keuze hierin en vorm hiervan is vrij. Meestal wordt het woonbeleid breed ingestoken en gaat het om een veelheid van onderwerpen.

De complexiteit wordt nog versterkt door de vele relaties die van oudsher gelegd worden tussen het woondomein en andere gemeentelijke beleidsvelden als economie, het sociaal domein (wonen en zorg), ruimte, leefbaarheid, veiligheid en wijk- of buurgericht werken.

#### Contextafhankelijkheid en flexibiliteit

Het domein van bouwen en wonen omvat een complex samenspel van verschillende elkaar beïnvloedende markten: de markt van beleggers/ investeerders/woningcorporaties, de markt van ontwikkelaars en bouwers en de markt van de woonconsumenten in de koop- en (sociale)huursector. De lokale overheid probeert hier in het "algemeen belang" sturing op uit te oefenen en formuleert haar eigen ambities en doelstellingen. Dit ook hoe langer hoe meer in een regionale context. De gemeente is onderdeel van een regionale woningmarkt met zijn eigen dynamiek. Afstemming over onder andere de woningmarkt en woonprogrammering krijgt in belangrijke mate op het niveau van de regio en provincie vorm.

<sup>1</sup> Een nultredewoning is een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden/ een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner.

<sup>2</sup> Vergunninghouders, uitstromers uit instellingen voor maatschappelijke opvang, buitenlandse werknemers, woonwagenbewoners, huishoudens met een vraag naar een aangepaste woning et cetera.

Soms geeft dit een gemeente ruimte, maar soms zijn keuzes al op dat niveau gemaakt en daarmee kaderstellend voor het lokale woonbeleid.

Hiernaast is de inkt van een beleidsstuk vaak nog niet droog of er dient zich soms alweer een verandering in wet- en regelgeving of de woningmarkt aan, die om bijstelling van beleid en uitvoering vraagt. Een belangrijke factor hierbij is dat belangrijke gemeentelijke 'beleidsinstrumenten' als de woningbouwprogrammering en afspraken met woningcorporaties en andere belanghouders in een zekere mate vertraagd reageren op veranderend beleid en/of een veranderende context (economie, regelgeving), terwijl de realisatie (uitvoering) doorgaans wel direct op dergelijke veranderingen reageert. In de afgelopen jaren zijn bijvoorbeeld in een mum van tijd de bouwkosten door het tekort aan personeel in die sector de lucht in geschoten, terwijl velen dat niet zagen aankomen en budgetten (bij een gelijkblijvend kwantitatief en kwalitatief programma) nu tekortschieten.

### 1.3.2 De gemeentelijke gereedchapskist

Daarnaast is het goed om te realiseren dat er in het woonbeleid geen universeel werkzame formules zijn. Wonen is bij uitstek een domein waarop moet worden samengewerkt om doelen te bereiken. Zo bouwt een gemeente in de meeste gevallen zelf geen woningen, maar laat zij dit over aan marktpartijen of woningcorporaties. Dit zijn zelfstandig opererende partijen die eigen keuzes maken en onderhandelen. Samenwerking is er ook binnen de gemeente. Wonen is een domein dat raakt aan het beleid van vele andere gemeentelijke afdelingen. Integratie hiervan is vaak het streven en gaat in gemeenteland steeds beter, maar dit maakt het tegelijkertijd moeilijk om als gemeenteraad 'door de bomen het bos nog te zien'.

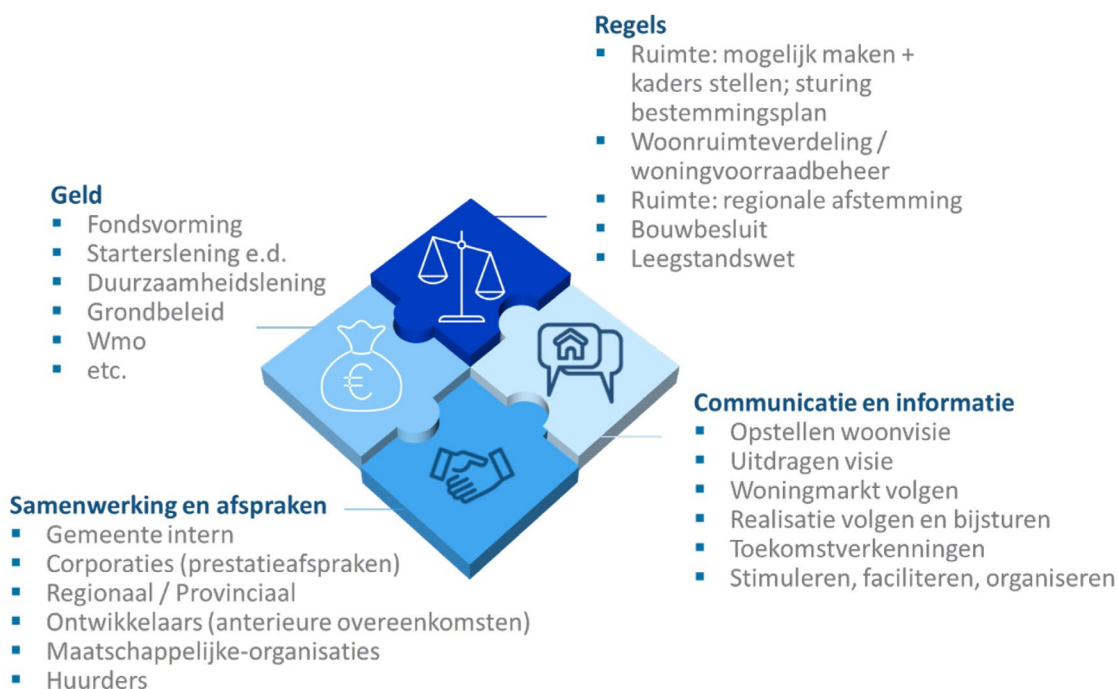
Het stellen van regels en de inzet van geld zijn van oudsher de manier voor een gemeente om haar beleidsdoelen te bereiken. Meer en meer vullen gemeenten echter hun '**gereedchapskist**' breder in. Dit onder invloed van haar inwoners en belanghouders. Er is een ontwikkeling gaande waarin steeds meer nadruk komt te liggen op samenwerking, het maken van (prestatie)afspraken (denk ook aan inhoudelijke privaatrechtelijke afspraken gekoppeld aan de verkoop van grond of een bestemmingsplanwijziging (anterieure overeenkomst)), communicatie en informatie om het gemeentelijk woonbeleid te realiseren. Met de komst van de Woningwet 2015 heeft dit een impuls gekregen.

Regels en beleid hebben aan kracht ingeboet en geld is schaars. Netwerksturing is in het woondomein het codewoord. Al lijkt het laatste jaar een revival bezig van sturing op het woondomein via publiekrechtelijke instrumenten (wetten en regels). Denk hier bijvoorbeeld aan de mogelijkheden voor woningvoorraadbeheer op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook breidt de rijksoverheid zo successievelijk de gereedchapskist van de gemeenten op dit vlak uit. Denk bijvoorbeeld aan recent geïntroduceerde instrumenten voor de regulering van toeristische verhuur of de aankomende opkoopbescherming. Dit omdat veel gemeenten gegeven de opgaven die zij signaleren en het gedrag van marktpartijen op de woningmarkt meer grip willen houden op en sturing willen geven aan de ontwikkeling en het gebruik van de woningvoorraad. De 'gemeentelijke gereedchapskist' voor wonen ziet er grofweg als volgt uit<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> Hierbij aangetekend dat de regionale component in het woonbeleid steeds groter wordt.

Figuur 1 De gemeentelijke gereedchapskist op woongebied



#### Prestatieafspraken met corporaties en huurders: een middel uit de gereedchapskist

De meeste gemeenten hechten groot belang aan de sociale woningvoorraad. Het gaat tenslotte over de huisvestingsmogelijkheden van de inwoners met de laagste inkomens of met een bijzondere woningvraag. De woningcorporaties zijn een belangrijke samenwerkingspartner omdat ze een wettelijke taak<sup>4</sup> hebben op dit vlak en beide partijen vaak vrijwel dezelfde doelen nastreven.

Dat is eenvoudig op te schrijven, maar lang niet altijd eenvoudig in de praktijk te brengen. Want hoewel er gedeelde verantwoordelijkheden zijn, zijn gemeenten en woningcorporaties tegelijkertijd wezenlijk andere organisaties met een eigen verantwoordelijkheid en bedrijfsvoering. De woningcorporatie heeft een bij wet afgebakend inhoudelijk werkgebied, maar ook de wettelijke opdracht om de continuïteit van de organisatie te waarborgen. Dit brengt bijvoorbeeld met zich mee dat de woningcorporatie zich moet houden aan strenge financiële normen. Het is dus de kunst om recht te doen aan de gezamenlijke doelen enerzijds en de eigen verantwoordelijkheden anderzijds. Prestatieafspraken zijn hierin het middel voor de gemeente geworden om – naar redelijkheid – vorm en inhoud te geven aan de afhankelijke relatie tussen de gemeente en de woningcorporaties.

Een focus op de samenwerking sluit overigens niet uit dat er niet (zo nu en dan) scherp onderhandeld kan worden, de 'lat' hoger kan worden gelegd dan hetgeen 'toch wel zou gebeuren' of een beroep kan worden gedaan op een extra inspanning van de zijde van gemeente, woningcorporaties of huurdersorganisaties. Prestatieafspraken zijn echter niet bedoeld als een middel van de gemeente om sturing en regie uit te oefenen op de woningcorporaties en alleen van hen prestaties en bijdragen te vragen. In de totstandkoming van de Woningwet 2015 is een dergelijke vorm overwogen, maar uiteindelijk niet in de regels opgenomen; een vorm van **wederkerigheid** in de afspraken mag dan ook verwacht worden. Waar deze wederkerigheid gevonden wordt is aan de partijen zelf. Er is overigens geen sprake van een wettelijke verplichting om wederkerige afspraken te maken. Het is aan de partijen zelf om te beslissen of men akkoord kan gaan met het bereikte onderhandelingsresultaat en de overeengekomen mate van wederkerigheid. Wel is de ervaring dat wederkerige afspraken de samenwerking bevorderen en het bereiken van de gedeelde doelen hiermee dichterbij komt.

<sup>4</sup> Het werkgebied van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) staat in de Woningwet 2015.



Hoewel prestatieafspraken een plek hebben in de Woningwet 2015, is het maken ervan **niet verplicht** gesteld<sup>5</sup>. Al gaat de wetgever er wel van uit dat prestatieafspraken tot stand komen. Hiertoe zijn diverse procesvereisten opgenomen in wet- en regelgeving, zoals informatievoorziening op gezette tijden en regelingen voor geschilbeslechting door de minister en verschillende aanleverdata<sup>6</sup>.

Uitgangspunt is dat woningcorporaties **naar redelijkheid moeten bijdragen** aan het woonbeleid (ofwel de Woonvisie) van de gemeente. De wet regelt dat woningcorporaties met gemeenten in overleg moeten treden “met het oog op het maken van afspraken over de uitvoering van het in de gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid” (art. 44, Woningwet 2015). Het is de woningcorporatie die de gemeente en de huurdersorganisaties uitnodigt voor het maken van prestatieafspraken. Hierbij geldt dat de woningcorporatie een gemeente alleen hoeft uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken als er actueel gemeentelijk woonbeleid in welke vorm dan ook is (artikel 44b Woningwet 2015). Dit kan een Woonvisie zijn maar een A4'tje met prioriteiten is ook voldoende.

In de Woningwet 2015 hebben huurders een zwaardere rol gekregen bij het maken van prestatieafspraken. Zo krijgen de **huurdersorganisaties** (en bewonerscommissies)<sup>7</sup> een gelijke informatiepositie als de gemeente en zitten zij als **gelijkwaardig partner** aan tafel in het overleg dat moet leiden tot prestatieafspraken (artikel 44, 44a en 44b Woningwet). De manier waarop de huurders betrokken worden is overigens vormvrij.

### Prestatieafspraken in soorten en maten

Prestatieafspraken kunnen meerdere vormen aannemen. Vaak wordt aansluiting gezocht bij een formulering die past bij de stand van zaken op het desbetreffende beleidsterrein. Wanneer bijvoorbeeld het ontwikkelen van nieuw beleid centraal staat, gaan de afspraken over het uitzoeken en analyseren van de situatie. Wanneer het gaat om de uitvoering van bestaand beleid gaan de afspraken over het plannen van concrete activiteiten.

Er zijn dus verschillende typen afspraken. Het kan gaan over een *uitspraak* (we zijn het eens dat...), een *intentie* (we streven naar...), een afspraak die *plannen en activiteiten* tussen gemeente en woningcorporaties afstemt (handeling), een *garantie* die door een van de partijen wordt afgegeven (de sociale voorraad is in 2025 zo groot), een *transactie* (we verkopen grond voor deze prijs) of een *procesafpraak* (we gaan het zo doen). Door verschillende typen afspraken overeen te komen wordt recht gedaan aan de fase in de beleidscyclus van een onderwerp en de verschillende doelen die de overlegpartners met de afspraak nastreven. Niet elk type afspraak hoeft dus altijd SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden) geformuleerd te worden.

De partijen hebben veel vrijheid om te bepalen in welke cyclus prestatieafspraken gemaakt worden. Zo is het denkbaar om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te actualiseren. Een ander schema of een werkwijze zonder raamovereenkomst is ook denkbaar.

## 1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** beschrijven we de manier waarop de Woonvisie, het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken in Venlo sinds 2016 tot stand kwamen. Hierbij is er ook aandacht voor de regionale beleidscontext. Deze chronologische opgezette beschrijving wordt aangevuld met de achtergronden bij de verschillende keuzes en het effect hiervan op de verschillende belanghebbenden. Het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van de inhoud van het gemeentelijk woonbeleid en de prestatieafspraken. Hiermee is het hoofdstuk de basis voor het beantwoorden van de deelvragen van het onderzoek in het volgende hoofdstuk.

**Hoofdstuk 3** gaat in op het beantwoorden van de deelvragen van het onderzoek. Het feitenrelaas in hoofdstuk 2, bijna volledig gebaseerd op de dossierstudie, wordt hier aangevuld met inzichten uit de gespreksronde op basis waarvan we de deelvragen beantwoorden.

<sup>5</sup> Kamerstukken I, 2014-2015 33966 / 32769, I MvA 30 januari 2015, p. 18 en Kamerstukken II, vergaderjaar 2013–2014, 33 966, nr. 3 p. 41.

<sup>6</sup> In de ideale situatie geldt dat de woningcorporatie ervoor zorgt dat gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) op 1 juli beschikken over een ‘bod’ (officieel het activiteitenoverzicht) dat zij uitbrengen op de Woonvisie. Deze datum is een zogenaamde ‘termijn van orde’: lokaal is het toegestaan andere afspraken te maken (wanneer dat bijvoorbeeld een beter proces in de hand werkt). Een andere verplichting uit de Woningwet 2015 is dat de woningcorporatie voor 15 december de prognose-informatie (dPi) moet aanleveren bij het ministerie. Alleen wanneer er op dat moment prestatieafspraken zijn, moeten deze worden meegestuurd (artikel 43 en 44a Woningwet 2015).

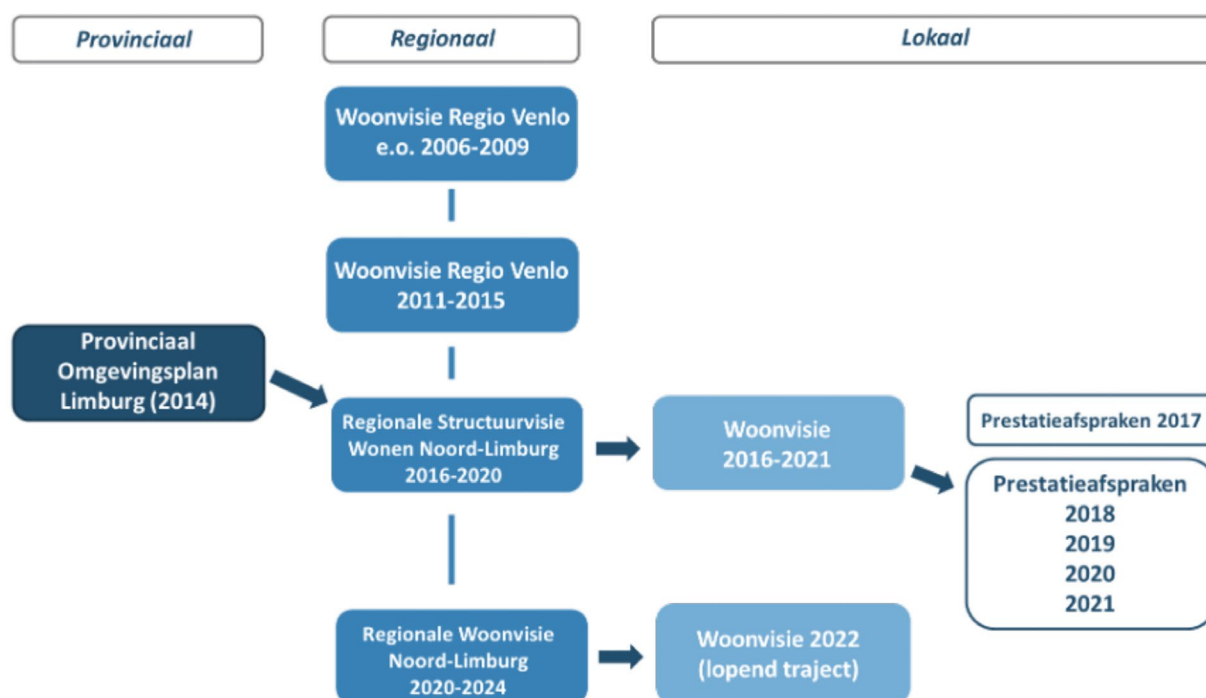
<sup>7</sup> Als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder”.



## 2. DE TOTSTANDKOMING VAN HET VENLOSE WOONBELEID

In dit hoofdstuk geven we in paragraaf 2.2 een beeld van de manier waarop de Woonvisie 2016-2021, het bijbehorende Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Het hoofdstuk begint met een beschrijving van de regionale beleidscontext in paragraaf 2.1. Het hoofdstuk sluit af met een beknopt overzicht van de reeds gezette stappen richting de nieuwe lokale Woonvisie, waarvan de vaststelling in 2021 is voorzien.

Chronologisch komen de volgende beleidsdocumenten in dit hoofdstuk aan de orde:



### 2.1 De regionale beleidscontext

#### 2.1.1 Regionale Woonvisies tot 2015

Ter vervanging van het Regionale Volkshuisvestingsplan 2002-2005 wordt in 2006 de **Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009** opgesteld. Deze wordt vastgesteld door de gemeenteraden van Arcen en Velden, Beesel, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel en Venlo. De visie bevat een intentieverklaring van de regiogemeenten om samen te werken op een lijst met uitgangspunten met betrekking tot de woningproductie. Daarnaast bevat het ook een werkplan over de samenwerking tussen de regio en de provincie op verschillende onderwerpen uit de Woonvisie. Per onderwerp staan de prioritering, doelstelling, op te leveren resultaten, doorlooptijd en (concrete) inzet van respectievelijk de regio en de provincie aangegeven. Er wordt afgesproken om elk jaar aan de gemeenteraden de voortgang te melden. Op die momenten kunnen dan ook doelen worden verfijnd of bijgesteld. Inhoudelijk heeft Venlo in deze visie de taak om een sterke centrumstad te blijven en te voorkomen dat er een trek van stad naar platteland plaatsvindt. Twee thema's worden hiertoe van belang geacht: het verminderen van de nadruk op goedkope huur in Venlo en vergroten van aanbod voor jongeren en starters in de kernen; en het goed huisvesten van de groeiende groep senioren, waar nodig in combinatie met zorg.

Hierop volgt in 2011 de **Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**. De visie wordt vastgesteld door de raden van (de nieuw samengestelde) gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo. De nieuwe regionale visie "wil kaderstellend zijn" (p. 6) voor de drie gemeenten op het gebied van wonen en stelt de gemeenteraden in staat om te sturen op de beleidsmatige kaders. "Anders dan voorgaande regionale Woonvisies [...] is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook [bestuurlijk] aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio" (2010-002rv+rb Woonvisie

Regio Venlo 2011-2015, p. 2). Concreet wordt afgesproken om jaarlijks een beleidsmonitoring te laten plaatsvinden, waarin de regiogemeenten elkaar verslag uitbrengen van de beleids- en uitvoeringsresultaten van het afgelopen jaar. Op die momenten kunnen de gemeenten elkaar dus aanspreken op de voortgang. In de visie speelt verder de Strategische visie 2030 een rol, waarin de gemeente Venlo zich ten doel heeft gesteld een “100.000 plus gemeente” te blijven (p.3). Wederom wordt hierbij nadruk gelegd op het “boeien en binden” van studenten, starters en hoger opgeleiden alsmede blijvende aandacht voor de huisvesting van senioren (p.3).

### 2.1.2 Van Provinciaal Omgevingsplan Limburg naar Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016-2020

In 2014 wordt het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg** vastgesteld door de Limburgse Provinciale Staten. In 2012 hebben werkgroepen van de gemeente en Provincie visies opgesteld voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die later in samenspraak met gemeenten en regionale stakeholders zijn samengesmeed tot een hoofdlijnschets. Die schets is vervolgens met gemeenten en andere regionale partners weer uitgewerkt tot het uiteindelijke Omgevingsplan. Het Omgevingsplan vormt een richtinggevend beleidskader op basis van een aantal algemene Limburgse principes. Deze provinciale en regionale samenwerking wordt in 2016 per sub-regio (Noord, Midden, Zuid) bekrachtigd in **bestuursafspraken** door de colleges van de betreffende gemeentes en het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie. De bestuursafspraken zijn tijdens dit proces voorgelegd aan de lokale gemeenteraden ter consultatie, maar verder is de betrokkenheid van de lokale gemeenteraden in deze fase gering.

Het Omgevingsplan wordt voor de regio Noord-Limburg later nader uitgewerkt in een **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016-2020** (RSWNL). Hierbij zijn in totaal acht gemeenteraden betrokken, verdeeld over twee klankbordgroepen. Ook participeren marktpartijen, corporaties en zorgpartijen. Het is de eerste keer dat er op deze schaal in regionaal verband wordt samengewerkt op het thema wonen. De structuurvisie wordt vastgesteld door de acht gemeenteraden. Voor de regio Venlo geldt dat de RSWNL de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 vervangt, die destijds was vastgesteld door de drie gemeenteraden van de Regio Venlo.

De RSWNL bevat vijf algemene pijlers:

#### 1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

De regio schrijft: “We vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voor spelde groei” (RSWNL, p. 4). Het betekent voor de meeste gemeenten een opgave om de plancapaciteit terug te brengen. De regio wil alleen nog plannen toevoegen “die echt kwaliteit toevoegen”, om zo te “bouwen naar reële behoefte” (p. 5). De afspraak is hierbij om het overschot aan plancapaciteit met minimaal 40% te verminderen tot 2020. Er wordt afgesproken hier jaarlijks als regio op te monitoren.

#### 2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer:

De structuurvisie bevat een afwegingskader om regionaal en lokaal tot een prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen, in het kader van ‘dynamisch voorraadbeheer’ in een context van beperkte bevolkingsgroei. Onder dit afwegingskader zitten drie principes: eerst lokaal prioriteren, dan regionaal; vraaggestuurd plannen maken in plaats van aanbodgericht; meer aandacht naar regionale centra en centrumdorpen dan naar kleine kernen.

Bij dit afwegingskader hoort een locatiescan waarmee gemeenten op basis van een aantal indicatoren de aantrekkelijkheid van potentiële nieuwbouwlocaties kunnen beoordelen. Er kan gewerkt worden met een stoplichtmodel (groen/oranje/rood) al naar gelang een project aantrekkelijk is en draagvlak heeft. Criteria gaan bijvoorbeeld over kwaliteit van locatie en woning (o.a. levensloopbestendigheid) alsmede de juridische status en de financiële mogelijkheden en risico’s van het plan.

#### 3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten, studenten, stathouders en kwetsbare zorgdoelgroepen

De regio stelt zich uitnodigend op naar de groepen genoemd in deze pijler. Voor de gemeente Venlo zijn studenten een nadrukkelijke doelgroep: “Nieuwe studentenhuisvesting landt hier!” (p.5). Voor het “faciliteren, motiveren en initiëren” van studentenhuisvesting in Venlo noemt de gemeente zelf al enkele instrumenten, waaronder het monitoren van vraag en aanbod en het professionaliseren van het studenteninformatiepunt (p.36)].

Daarnaast worden betaalbaarheid en beschikbaarheid in het licht van deze doelgroepen genoemd als twee onderwerpen om te monitoren en op te nemen in de lokale prestatieafspraken met corporaties.

#### 4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

Als deel van het 'dynamisch voorraadbeheer' (zie pijler 2) stelt de regio dat er gewerkt moet worden aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. In stedelijke wijken is vernieuwing nodig, in andere kernen staat de leefomgeving onder druk door leegstand. Er ligt hier een sleutelrol voor corporaties. "Voor de korte termijn is er alle reden om op lokaal niveau heldere afspraken te maken met de corporaties over de verkoop van huurwoningen, verbeteren/verduurzamen, verversen (sloop/nieuwbouw). Daarbovenop is het meer dan wenselijk wanneer de corporaties hun strategisch vastgoedbeleid op regionaal niveau zouden delen met elkaar en de regio en van daaruit de strategie en activiteiten veel meer integraal af te stemmen, ook op de nieuwbouwplannen en het leegkomende vastgoed" (p.41). Ook is er ruimte voor innovatieve marktinitiatieven.

#### 5. Een levensloopbestendige en duurzame regio

Door toenemende vergrijzing is de levensloopbestendigheid van woningen een belangrijk thema. Woningaanpassingen zijn noodzakelijk. De regio schrijft dat dit primair de verantwoordelijkheid is van verhuurder of eigenaar, maar dat bewustwording over de mogelijkheden van woningaanpassing essentieel is. Naast het bieden van voorlichting (gekoppeld aan voorlichting over duurzaamheid) wil de regio dit onderwerp aanpakken middels onder meer prestatieafspraken met corporaties over het opplussen van woningen.

Bij de structuurvisie hoort daarnaast een regionaal actieprogramma (RAP), met concrete lokale beleidsambities. Hieronder vallen bijvoorbeeld het uitvoeren van een regionaal woningmarktonderzoek, het opstellen van een herprogrammeringsvoorstel (woningbouw), en het afstemmen op regionaal niveau van vastgoedbeleid van corporaties en zorginstellingen met betrekking tot o.a. opplussen.

##### 2.1.3 Naar een regionale Woonvisie 2020-2024

In november 2019 wordt gestart met een **herijking van de regionale Woonvisie** voor de periode 2020-2024. Hiertoe komt de regionale raads werkgroep bijeen. Dit is een werkgroep bestaande uit de regioraad. In de regioraad hebben raadsleden van elke regiogemeente zitting. Zij worden in deze bijeenkomst meegenomen in de bestaande afspraken, de context en het proces voor de herijking en worden gevraagd wat voor hen de belangrijke onderwerpen zijn. Op dat moment is duidelijk dat de wereld in verandering is. Nieuwe bevolkingsprognoses geven bijvoorbeeld aanleiding tot de bijstelling van beleid en de focus wil men verleggen naar de bestaande woningvoorraad (2019-1121 regionale raads werkgroep - presentatie regionale Woonvisie en verslag).

Dit gesprek krijgt een vervolg in een regionale raadsbijeenkomst in januari 2020. Deze bijeenkomst staat geheel in het teken van het ophalen van input voor de nieuwe visie aan de hand van verschillende thema's als toekomstbestendige nieuwbouw, liefde voor de bestaande voorraad en balans in de wijk. De Venlose raad heeft de uitnodiging voor deze bijeenkomst ontvangen. Wel vindt deze bijeenkomst helaas op hetzelfde moment plaats als de nieuwjaarreceptie van de gemeente Venlo. Het is onmogelijk om op een redelijke termijn een datum te vinden waarop alle raden in de regio vrij zijn van verplichtingen. De raadsleden moeten dus kiezen. De gemeente is zich hiervan bewust en geeft aan te hopen op een goede vertegenwoordiging vanuit de Venlose raad in de regionale bijeenkomst. Een week later wordt een soortgelijke bijeenkomst georganiseerd voor de regionale belanghouders (2020-0109 programma en samenvatting bijeenkomst).

In 2020 wordt de **Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024** vastgesteld door de lokale gemeenteraden. Hierin worden twee belangrijke opgaven vastgesteld:

#### 1. Mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad

De woningvoorraad (en ook deels de planvoorraad) sluit onvoldoende aan op de demografische samenstelling en ontwikkeling van huishoudens in de regio. Dit wordt vooral gezien als een kwalitatieve opgave. Het gaat dus minder om aantallen woningen en meer om het realiseren van woningen die kwalitatief aansluiten op de demografie.

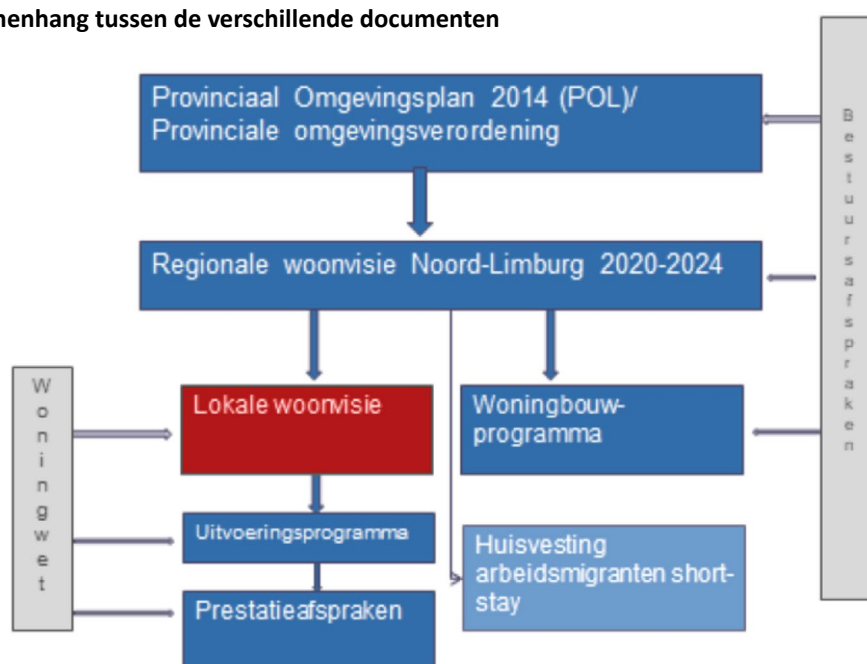
## 2. Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven op de woningmarkt

Er zijn steeds meer verschillende doelgroepen in de regio die een plek nodig hebben op de woningmarkt. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld zorgdoelgroepen, internationale werknemers en ook woonwagengedwongen. De druk op de sociale huur lijkt vanuit deze verschillende doelgroepen toe te nemen.

### 2.2 Lokale Woonvisie 2016-2021, Uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken

In deze paragraaf beschrijven we de opzet van het huidige woonbeleid van de gemeente Venlo. In de figuur hieronder is de samenhang beschreven tussen de regionale beleidscontext beschreven in de voorgaande paragraaf en het lokale woonbeleid.

Figuur 2-1 Samenhang tussen de verschillende documenten



Bron: Gemeente Venlo 2017

#### 2.2.1 Woonvisie 2016-2021

Het traject naar de Woonvisie 2016-2021 in gemeente Venlo wordt in **december 2015** gestart met een **raadsnotitie**, waarvan de bespreking tijdens een beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergadering als doel heeft te oriënteren op de lokale uitwerking van de RSWNL. Deze uitwerking moet de vorm krijgen van een Woonvisie en een woningbouwprogramma. Tijdens de raadsvergadering moeten de prioritaire thema's verkend worden. Het college doet een voorzet in de notitie en noemt de volgende lijst: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, huisvesten van urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting (RN lokaal beleid, dd. 9 december 2015).

Tijdens de **raadsvergadering** in **januari 2016** wordt door de raad aangegeven welke thema's prioriteit hebben. Dit leidt tot de volgende themalijst: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, huisvesten van urgente doelgroepen en leefbaarheid. Ten opzichte van de voorzet door het college is leefbaarheid dus toegevoegd, terwijl het thema ouderenhuisvesting niet meer specifiek wordt benoemd (01 RN 2016-5 Lokaal woonbeleid-oordeelsvormende raad oktober (12 oktober)).

Op basis van deze vijf thema's moeten later de prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt worden (zie daarvoor verder § 2.2.3). In **oktober 2016** formuleert het college in een **raadsnotitie** aan de hand van de thema's alvast de hoofdlijnen van het lokale woonbeleid. Onder het thema wonen met zorg gaat hierbij aandacht uit naar huisvesting van zorgbehoevende ouderen. Studenten en starters komen niet aan de orde. Het door de raad aangedragen prioritaire thema huisvesten van urgente doelgroepen is door het college ondergebracht onder betaalbaarheid en beschikbaarheid.

In **november 2016** volgt een **raadsvoorstel** voor het instemmen met de Lokale Woonvisie 2016-2021. In het raadsvoorstel staat beschreven dat de Woonvisie tot stand is gekomen vanuit een werkgroep bestaande uit afgevaardigden van de gemeente, woningcorporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg en de huurdersbelangenvereniging. Een verslag van een bestuurlijk overleg (16 november, p. 2) beschrijft overigens dat “in het proces naar de totstandkoming van de lokale Woonvisie [...] de Huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick (HBV) [is] afgehaakt: de inhoud van de Woonvisie was erg abstract. De HBV onderstreept echter wel de grote lijn van de Woonvisie.”

Geïnterviewden geven aan dat er gedurende 2016 een gemeentelijk visievormingsproces plaatsvond. Er zijn daarvoor themabijeenkomsten geweest met de corporaties en de huurders. Andere partijen, zoals ontwikkelaars, waren al betrokken geweest bij de regionale visie, en daarom is de keuze gemaakt hen niet zo kort daarop opnieuw te betrekken. De lokale Woonvisie had tot doel om aan te vullen waar de regionale visie nog niet voldoende uitwerking bood voor de prestatieafspraken, in het kader van de nieuwe Woningwet 2015. De huidige visie heeft daarmee ook duidelijk een volkshuisvestelijk karakter. Ook de woningcorporaties waren in die periode de komst van de Woningwet 2015 nog aan het verwerken. Het was voor de woningcorporaties in deze periode zoeken naar precieze nieuwe afbakening van hun werkterrein.

De raad heeft in 2016 op meerdere momenten inbreng gegeven. Tijdens de bespreking van de hoofdlijnen van het lokale woonbeleid in oktober 2016 is door de raad gevraagd om de ontwikkelingen in specifieke wijken en dorpen te bezien. Het college heeft dit opgepakt door het plaatsen van een matrix in de definitieve Woonvisie die het ontwikkelperspectief van verschillende stadsdelen en dorpen weergeeft. De Woonvisie behandelt nu vier thema's: leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, en wonen met zorg. Een herijking van het woningbouwprogramma volgt nog. De gemeenteraad wordt gevraagd de lokale Woonvisie vast te stellen, zodat voor 1 juli 2017 een bod op de prestatieafspraken 2018 uitgebracht kan worden door de woningcorporaties.

In december 2016 wordt de definitieve **Woonvisie 2016-2021** vastgesteld. De Woonvisie gebruikt als uitgangspunten de eerdergenoemde vijf pijlers uit de Regionale Structuurvisie. De visie richt daarbij met name op pijler 3 (goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke doelgroepen) en 5 (een levensloopbestendige en duurzame regio). In mindere mate richt de visie zich ook op pijler 4 (kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal). Pijler 1 (een gezonde woningmarkt in balans) en 2 (de juiste woning op de juiste plek) worden “parallel” uitgewerkt (Woonvisie 2016-2012, p. 6). Op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt (via een herijking van het woningbouwprogramma, zie ook figuur 2-1), wordt in de Woonvisie niet expliciet aangegeven. De pijlers structureren de Woonvisie overigens niet. In de Woonvisie is gekozen voor een thematische opzet:

## 1. Leefbaarheid

De leefbaarheid is over het algemeen in orde in Venlo, schrijft de gemeente. Op buurt- en wijkniveau zijn er wel knelpunten aan te wijzen. De gemeente zet in op het maken van afspraken met woningcorporaties over het vergroten van de variatie in doelgroepen in de sociale huur. Ook zet de gemeente in op het “ondersteunen van de vitaliteit van buurten en wijken” om sociale cohesie te bevorderen (p. 13). Verder wordt er geanticipeerd op het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de randen van de stad op de lange termijn.

## 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gemeente stelt vast dat de bestaande sociale huurwoningvoorraad over het algemeen voldoende is om de bestaande doelgroep te kunnen bedienen. Tegelijk is de beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen “relatief krap” voor het bieden van voldoende aanbod aan jongeren tot 23 en mensen in ‘bijzondere doelgroepen’ (p. 16). Voor starters is de beschikbaarheid anno 2016 voldoende, maar de gemeente spreekt uit het belangrijk te vinden dat dit geborgd blijft.

De gemeente zegt afspraken te maken met de woningcorporaties over huurbeleid, beperking van de huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Ook blijft de gemeente “actief inzetten op het versterken van studenthuisvesting in het centrum van Venlo” (p. 20).

### 3. Wonen met zorg

Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar het bouwen van levensloopbestendige woningen. Ook werkt ze gericht aan voorlichting over de mogelijkheden die woningaanpassingen bieden voor langer thuis wonen. De ontwikkeling van nieuwe woon-zorgconcepten wordt gestimuleerd.

### 4. Verduurzaming

De gemeente maakt afspraken met woningcorporaties over het verbeteren van de energieprestaties van woningen en andere duurzaamheidsinvesteringen, in relatie tot de betaalbaarheid van wonen. Voor de particuliere sector wordt ingezet op “bewustwording en ontzorging” (p. 21). Bij projectontwikkeling worden duurzaamheidsprincipes in acht genomen.

Met het oog op het voorkomen van negatieve effecten van krimp, zet de gemeente Venlo naast de vier thema’s in op twee prioritaire beleidslijnen. Deze hebben een meer ruimtelijke invalshoek:

- “1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum.
2. Een transformatieopgave in de wijken en dorpen die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en diversiteit, zowel gericht op koop- als huurwoningen.” (p. 4)

De Woonvisie bevat een aantal punten op het vlak van de huisvesting van **jongeren en senioren**. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen voor jongeren, studenten en starters zijn speerpunten. Onder beleidslijn 1 valt daarnaast ook het bouwen van woningen voor jonge hoger opgeleiden. Voor senioren zijn doelen opgenomen onder het thema Wonen met Zorg.

Tijdens de behandeling van de lokale Woonvisie in december 2016 komt er daarnaast een vraag vanuit de gemeenteraad over het onderwerp betaalbare en beschikbare woonruimte voor jongeren. De vraag is wat de concrete inzet van het college is op dit vlak. In haar antwoord verwijst de gemeente naar de te maken afspraken met woningcorporaties. “Ook de doelgroep jonge reguliere huurders (vanaf 18 jaar) is een groep die we bedienen door de (prestatie)afspraken die we maken over de realisatie van aanbod onder de aftoppingsgrens.” (2016-1 Beantwoording vragen besluitvorming 21dec16 inzake lokale Woonvisie, p.1)

#### 2.2.2 Het Uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie 2016-2021

In september 2017 wordt de raad geïnformeerd over het **Uitvoeringsprogramma** bij de Woonvisie. Het beslaat dezelfde looptijd als de Woonvisie en vormt de basis voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties en de Huurdersbelangenvereniging. “Het Uitvoeringsprogramma is dus een strategisch document dat ‘hangt’ tussen de visie voor de komende jaren en de concrete prestatieafspraken op jaarbasis”, aldus de raadsinformatiebrief. (2017-132 RIB Bijlage Uitvoeringsprogramma Lokale Woonvisie Venlo 2016-2021, p.3). Het Uitvoeringsprogramma is tot stand gekomen vanuit directe samenwerking met de drie corporaties in Venlo.

Zie ook Figuur 2-1 hierboven voor een overzicht van de samenhang van de verschillende documenten. De lokale woningbouwprogrammering staat in Venlo ‘los’ van de Woonvisie. De basis voor de woningbouwprogrammering is gelegen in de regionale Woonvisie en de daarin gemaakt afspraken aangaande het dynamisch voorraadbeheer.

Het Uitvoeringsprogramma volgt de vier thema’s uit de Woonvisie, aangevuld met het thema Samenwerking. Per thema is een algemene doelstelling geformuleerd (zie tabel 2-1). Onder elke algemene doelstelling is een lijst met subdoelen gegeven en per subdoel is vervolgens vastgesteld wat de betrokken partijen zijn.

Naast gemeente en corporaties kunnen deze betrokkenen ook ontwikkelaars, bewoners, zorgpartijen en (andere) maatschappelijke partners zijn (zie tabel 2-2 voor een overzicht). Bewoners en maatschappelijke partners worden voornamelijk betrokken bij het thema leefbaarheid; ontwikkelaars met name bij het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid. Bij wonen met zorg zijn zorgpartijen betrokken.

Tot slot is per subdoel aangegeven wat de betrokkenen concreet van plan zijn te gaan doen.



**Tabel 2-1 Algemene doelstellingen per thema uit Uitvoeringsprogramma**

| Thema                                       | Doelstelling   |
|---|--|
| <b>1. Leefbaarheid</b>                      | We willen inzetten op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente.                      |
| <b>2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b> | We zorgen voor een passende woning voor ieder huishouden. Dit altijd gezien in de regionale context.   |
| <b>3. Wonen en zorg</b>                     | We streven ernaar dat alle inwoners kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoefte.  |
| <b>4. Verduurzaming</b>                     | We streven naar het toepassen van duurzame maatregelen t.b.v. het verhogen van het wooncomfort en verlagen van de woonlasten.                  |
| <b>5. Samenwerking</b>                      | We spannen ons gezamenlijk maximaal in om op een constructieve manier samen te werken om te komen tot de realisatie van de prestatieafspraken. |

Bron: Uitvoeringsprogramma Lokale Woonvisie Venlo 2016-2021, bewerking RIGO

**Tabel 2-2 Betrokken partijen per subdoel**

| Partij                                       | Aantal keer betrokken bij subdoelen |
|--|-------------------------------------|
| <b>Gemeente</b>                              | 32                                  |
| <b>Corporaties</b>                           | 32                                  |
| <b>Maatschappelijke partners</b>             | 6                                   |
| <b>Ontwikkelaars</b>                         | 5                                   |
| <b>Bewoners</b>                              | 4                                   |
| <b>Zorgpartijen</b>                          | 2                                   |
| <b>Overig (onderwijs, netbeheerder e.a.)</b> | 4                                   |
| <b>Totaal aantal subdoelen</b>               | 33                                  |

Bron: Uitvoeringsprogramma Lokale Woonvisie Venlo 2016-2021, bewerking RIGO

Het thema Samenwerking is vooral een zaak tussen de gemeente en de corporaties. Onder dit thema zijn onder andere subdoelen vastgesteld over het optimaliseren van de samenwerking tussen gemeente en corporaties, het tijdig informeren en gelegenheid geven tot reageren, en het maken van concrete afspraken over de uitwisseling van informatie.

Met betrekking tot de **jongeren en senioren** zijn een vijftal specifieke subdoelen geformuleerd (zie tabel 2-3). De subdoelen met betrekking tot jongeren gaan hierbij over studenten. Opgemerkt moet worden dat minder doelgroep-specifieke subdoelen zoals het ‘borgen van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen’ natuurlijk ook kunnen slaan op starters en andere jongeren, ook als deze groepen niet specifiek genoemd worden.



**Tabel 2-3 Subdoelen uit Uitvoeringsprogramma m.b.t. jongeren en senioren**

| Sub doel nr | Subdoel   | Betrokken partijen                              | Actiepunt  |
|-------------|---|---|--|
| 2e          | We borgen voldoende studentenhuysvesting.                               | Gemeente en corporaties, ontwikkelaars          | De gemeente stimuleert initiatieven voor studentenhuysvesting en indien nodig dragen corporaties daaraan bij.  |
| 3b          | We verduidelijken de procedure voor woningaanpassingen.                 | Gemeente en corporaties                         | We zorgen voor een goede afwikkeling van verzoeken voor woningaanpassingen.  |
| 3c          | We bevorderen toekomstbestendige huysvesting voor de 'zorgdoelgroepen'. | Gemeente en corporaties                         | We verkennen en ontwikkelen nieuwe woonzorgarrangementen, die aansluiten bij de huidige en toekomstige zorgsystematiek en de behoefte van de 'zorgdoelgroepen' en streven bij nieuwbouw naar levensloopbestendig bouwen. Waar mogelijk heeft dit ook de aandacht bij renovatieprojecten. |
| 5j          | We dragen zorg voor een toegankelijk informatiepunt voor studenten.     | Gemeente, corporaties, onderwijs en ondernemers | We realiseren en continueren een gezamenlijk studenteninformatiepunt.  |

Bron: Uitvoeringsprogramma Lokale Woonvisie Venlo 2016-2021, bewerking RIGO

### 2.2.3 Prestatieafspraken 2017-2021

In 2016 moeten zowel de nieuwe Woonvisie als de **prestatieafspraken 2017** vastgesteld worden. De lokale Woonvisie kan dus nog niet als basis gebruikt worden, maar omdat de gemeente niet 'slechts' de oude afspraken uit STRAK2<sup>8</sup> wil voortzetten, worden er samen met de corporaties toch al prestatieafspraken gemaakt. Het college stelt in een raadsinformatiebrief terecht vast dat de afspraken "nog relatief abstract [zijn] en de meesten in ieder geval niet SMART geformuleerd" (01 – Raadsinformatief t.b.v. college 17 januari 2017, p. 4). In de geest van de nieuwe Woningwet heeft voor het eerst ook de Huurdersbelangenvereniging de afspraken getekend.

#### Monitoring

De accountmanager vanuit de gemeente, en de drie accountmanagers vanuit de corporaties komen maandelijks bijeen voor het Accountmanagersoverleg (AMO). De AMO's worden drie keer per jaar gebruikt voor de monitoring van de prestatieafspraken aan de hand van de tertiaalmonitor. In deze tertiaalmonitor wordt gebruikt gemaakt van een stoplichtmodel met drie kleurcodes voor 'afgehandeld', 'lopend/deels afgehandeld' en 'niet afgehandeld'. Het voortganglabel wordt toegelicht met een overzicht van de gezette stappen tot nu toe (met datum). Voor de prestatieafspraken 2018 wordt er daarnaast een extra 'stoplicht' gehanteerd voor zaken die deels of niet afgehandeld zijn. Hierbij slaan de kleuren op 'opgenomen in de volgende prestatieafspraken', 'going concern' of 'geen vervolg, omdat...'. Bij de laatste wordt een toelichting gegeven.

Voor de prestatieafspraken 2019 wordt vastgesteld dat erg veel afspraken 'going concern' zijn en wordt afgesproken om gewone 'lopende' werkafspraken niet meer op te nemen in de prestatieafspraken. Bij de monitor van de prestatieafspraken 2019 is het tweede stoplicht dan ook komen te vervallen en ingeruild voor één kleur die aangeeft of de afspraken opgenomen zijn in de prestatieafspraken 2020. Bij de tertiaalmonitor komt als bijlage een projectenoverzicht van de drie corporaties. Ook is recentelijk een aparte bijlage (monitoring voortgangscijfers woningstichtingen Venlo) door de corporaties gemaakt waarin zij hun 'overige prestaties' of marktontwikkelingen inzichtelijk maken. Aan de orde komen de

<sup>8</sup> Strategisch Akkoord 2, eerdere afspraken tussen de gemeente Venlo en de woningcorporaties werden afgekort als STRAK.

kerngegevens aangaande de nieuwe verhuringen, het aantal gehuisveste statushouders ten opzichte van de gemeentelijke taakstelling, de ontwikkeling in de overlastmeldingen of leefbaarheidsproblemen en het aantal huishoudens met betaalachterstanden en huissuitzettingen.

De monitoringsdocumenten hebben een interne status en zijn beschikbaar voor de gemeente, de woningcorporaties en de Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV). De monitor van de prestatieafspraken wordt niet met de gemeenteraad gedeeld of met hen besproken. Over de gemaakte prestatieafspraken worden zij middels raadsinformatiebrieven en een jaarlijkse informele themabijeenkomst geïnformeerd.

Wat betreft de **jongeren en senioren** bevatten de prestatieafspraken vooral concrete afspraken over studentenhuisvesting, bijvoorbeeld over een studenteninformatiepunt. Met betrekking tot senioren wordt afgesproken om nader te overleggen als er vragen zijn over woningaanpassingen en om een behoefteonderzoek te doen naar het opplussen van de voorraad.

Bij een eerste tertiale monitoring van de prestatieafspraken 2017 tijdens een bestuurlijk overleg (september 2017) springen twee onderwerpen eruit. Ten eerste pleiten de woningcorporaties voor een goede projectleider die alle corporatieprojecten kan trekken. De vertegenwoordigers van de gemeente zeggen hier aandacht voor te zullen vragen, maar geven ook aan dat de gemeente te maken heeft met een gebrek aan projectleiders. Ten tweede wordt vastgesteld dat betaalbaarheid van studentenhuisvesting in Venlo een probleem dreigt te vormen en voorkomen moet worden dat Venlo bekend komt te staan als een te dure stad voor studenten. De huisvesting van studenten wordt afgesproken als een agendapunt voor de volgende keer.

Bij een latere monitoring (maart 2018) worden de verschillende afspraken beoordeeld op 'afgehandeld', 'lopend' of 'niet afgehandeld'. Bij afspraken die niet afgehandeld zijn, wordt aangegeven in welke volgende overeenkomsten ze opgenomen zijn. De twee hierboven genoemde afspraken met betrekking tot senioren zijn niet afgehandeld. De afspraken rond studentenhuisvesting zijn deels afgehandeld en deels opgenomen in de volgende prestatieafspraken. Het studenteninformatiepunt is 'lopend', de financiële ondersteuning ervan is 'niet afgehandeld'.

### Prestatieafspraken 2018

Na het vaststellen van de Woonvisie zijn de **prestatieafspraken 2018** de eerste op basis van de Woonvisie 2016-2021 en het Uitvoeringsprogramma. Ze volgen dus ook de vier thema's uit de Woonvisie. Voor 2018 wordt er bijvoorbeeld afgesproken om een doorkijk te maken over de transformatieslag aan de randen van de stad (leefbaarheid); om 257 sociale huurwoningen toe te voegen en een beperkte huurprijsstijging door te voeren (betaalbaarheid en beschikbaarheid); en dat woningcorporaties een uitvoeringsplan maken om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit te hebben (verduurzaming).

Wat betreft de **jongeren- en seniorendoelgroep** wordt onder andere een afspraak gemaakt over het studenteninformatiepunt (subdoel Uitvoeringsprogramma 5j). De gemeente zegt toe in 2018 meerjarige afspraken te maken over de financiering ervan. Ook zal ze initiatieven voor studentenhuisvesting steunen (subdoel 3a). Met betrekking tot de huisvesting van senioren wordt afgesproken om aanvragen voor woningaanpassingen volgens een heldere procedure af te handelen (subdoel 3b). Het Huis van Morgen in Panningen, dat manieren laat zien om langer zelfstandig thuis te wonen, wordt voortgezet door (of met steun van) de corporaties. Over toevoeging van een Huis van Morgen in Venlo worden in 2018 nog afspraken gemaakt. Verder wordt afgesproken 140 levensloopbestendige woningen toe te voegen (subdoel 3d). Ook worden er met woningcorporaties afspraken gemaakt naar aanleiding van een behoefteonderzoek over het opplussen van bestaande woningen naar levensloopbestendige woningen.

Onder meer in oktober 2019 zijn de prestatieafspraken 2018 gemonitord. Het studenteninformatiepunt is inmiddels opgericht. De woningcorporaties besteden het aanbieden van studentenwoningen in Venlo uit aan een derde partij. Een nieuwe aanbesteding van de bijbehorende werkzaamheden door de woningcorporaties loopt op dat moment nog (wordt uiteindelijk Jules Venlo, de vorige aanbieder Checkpoint gaat door als aanbieder van particuliere studentenhuisvesting). Het steunen van studentenhuisvestingsinitiatieven krijgt de code 'lopend', al is niet precies bekend welke acties op dit vlak worden ontplooid. Zo laat woningcorporatie Woonwenz de uitbreiding in dit segment aan de markt. Het afstemmen van een heldere procedure voor woningaanpassingen blijkt traag, omdat gemeente en woningcorporaties elkaar nog niet volledig kunnen vinden, en wordt doorgeschoven naar 2019.

Gedetailleerd overleg over een Huis van Morgen in Venlo heeft ook nog niet plaatsgevonden en wordt opgenomen in de volgende prestatieafspraken. Van de 140 levensloopbestendige woningen zijn er ten tijde van de monitoring 94 opgeleverd. De oplevering van de overige 46 woningen wordt naar 2019 verplaatst. Het bespreken van het behoefteonderzoek over opplussen heeft nog niet plaatsgevonden.

### Prestatieafspraken 2019

In de **prestatieafspraken 2019** wordt o.a. afgesproken om de in 2018 overgeslagen doorkijk over de stadsrandentransformatie in 2019 wel op te starten (leefbaarheid); om 126 sociale huurwoningen toe te voegen, nu een deel van 257 geplande woningen van 2018 niet is gerealiseerd (betaalbaarheid en beschikbaarheid); en om de in 2018 gemaakte routekaart naar een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit uit te werken in uitvoeringsplannen (verduurzaming).

Wat betreft de huisvesting van **jongeren en senioren** lijken de prestatieafspraken van 2019 op die van 2018. Er worden, anders dan voorheen, geen specifieke aantallen levensloopbestendige woningen meer genoemd voor de nieuwbouw (subdoel 3c). Verder wordt afgesproken dat indien blijkt dat bepaalde groepen – zoals senioren en jongeren – hun weg niet kunnen vinden naar de woningmarkt, partijen zich zullen inspannen voor het verbeteren van de informatievoorziening. Daarnaast wordt afgesproken om waar nodig afspraken te maken over het toevoegen van betaalbare huur en of de transformatie van bestaand (zorg)vastgoed “om de beweging scheiden wonen en zorg te faciliteren” (p. 5). Tot slot wordt het streven uitgesproken om de samenwerking efficiënter te laten verlopen door het aantal overleggen te verminderen.

Volgens de monitoring van de prestatieafspraken 2018 lukt het in 2018 niet het behoefteonderzoek naar opplussen te bespreken. In de PA 2019 komt dit onderwerp niet meer op dezelfde wijze terug. Er wordt een nieuwe afspraak gemaakt op basis waarvan men met senioren actief in gesprek wil gaan over woonwensen en latente verhuisbehoeftes en eventuele belemmeringen hierin.

In de tweede tertiaalmonitoring van de prestatieafspraken 2019 (oktober 2019) wordt geconcludeerd dat erg veel zaken de status ‘lopend’ hebben. Voor 2020 wordt gestreefd naar ‘smartere’ afspraken, door bijvoorbeeld een concrete trekker te benoemen. Tot op heden werd er niet aan elke prestatieafpraak een eerstverantwoordelijke voor de uitvoering gekoppeld. In maart 2020 volgt er een derde monitoring van de PA 2019 (waarin meer dan de helft van de afspraken aangemerkt zijn als ‘afgehandeld’). Het onderzoeken van initiatieven voor studentenhuisvesting is wel lopend en staat nu op de agenda voor 2020. Voor het lopende punt van een heldere procedure van het aanvragen woningaanpassingen, ligt er inmiddels een concept Uitvoeringsovereenkomst Wmo-voorzieningen. De verwachting is dat deze in 2020 vastgesteld zal worden. De monitoring concludeert dat het realiseren van deze procedure moeizaam verloopt. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen is ‘afgehandeld’ en “nieuwbouw wordt dienovereenkomstig opgeleverd” (p. 1). Het zicht krijgen op de woonwensen van senioren is afgehandeld middels een onderzoek, waarvan de resultaten zijn gepresenteerd. In 2020 wordt dit verder uitgewerkt.

### Prestatieafspraken 2020

Hierop volgen de **prestatieafspraken 2020**. Over de transformatieslag aan de stadsranden is inmiddels bijeengekomen en overlegd, het onderwerp wordt verder opgepakt in de volgende Woonvisie (leefbaarheid); er worden nog 142 huurwoningen afgesproken (betaalbaarheid en beschikbaarheid); en uit de uitvoeringsplannen over CO<sub>2</sub>-neutraal bezit is een Transitievisie voortgekomen, die door corporaties nu wordt vertaald naar hun strategisch voorraadbeleid (verduurzaming). Wat betreft de jongeren en senioren zijn de lopende afspraken over initiatieven voor studentenhuisvesting, een gezamenlijk studenteninformatiepunt en het Huis van Morgen ook hier weer opgenomen. Daarnaast wordt afgesproken om te kijken of het convenant woningaanpassingen in 2020 kan worden getekend. In 2020 start de gemeente daarnaast met het opstellen van een nieuwe lokale Woonvisie met Uitvoeringsprogramma.

### Prestatieafspraken 2021

In de daaropvolgende **prestatieafspraken 2021** staan wederom afspraken over informatievoorziening (studenteninformatiepunt, Huis van Morgen maar ook eventuele campagnes voor andere doelgroepen die hun weg niet weten te vinden). Verder wordt afgesproken dat de gemeente een overleg zal initiëren met de corporaties over het opstellen van de herijking van de gemeentelijke notitie studentenhuisvesting.

Een vergelijking met de prestatieafspraken van de jaren ervoor leert dat de afspraken in 2021 niet SMART-er geformuleerd zijn dan eerst. Ook de afspraken over de jongeren en senioren maken weinig ontwikkeling door richting specifiek, meetbaarder, etc. Veel afspraken zijn voornamelijk intenties om in het betreffende jaar een daadwerkelijke afspraak over een onderwerp te maken: 'dit jaar zullen we spreken over ...', waarbij het overigens niet altijd lukt om een (toereikend) overleg te laten plaatsvinden. Verder spreken veel afspraken vooral een streven uit, of de intentie om ergens op in te spelen indien de noodzaak daartoe zich voordoet: "Indien blijkt dat bepaalde doelgroepen (bv senioren en internationale werknemers) onvoldoende hun weg weten te vinden naar de woningmarkt van de corporaties, dan borgen partijen het verbeteren van de informatievoorziening. Bij een dergelijke constatering door welke partij dan ook zullen de corporaties het initiatief nemen voor het starten van een passende campagne" (prestatieafspraken 2019, 2020 en 2021).

Qua formulering wijken de afspraken daarbij soms nauwelijks af van die in de jaren ervoor, zoals het vorige voorbeeld ook laat zien. Een ander voorbeeld is de lopende afspraak over studentenhuisvesting. In 2021 is bijvoorbeeld te lezen: "De gemeente stimuleert initiatieven voor studentenhuisvesting door medewerking te verlenen aan passende toevoegingen op basis van de studentenpopulatie. In 2021 zijn de corporaties voor de gemeente gesprekspartner bij het opstellen van de herijking van de gemeentelijke notitie studentenhuisvesting. De gemeente initieert hiertoe een overleg." Dit is dezelfde afspraak als die in 2020 gemaakt is en afgezien van het punt over de herijking van de notitie studentenhuisvesting is deze afspraak qua formulering al sinds 2017 nagenoeg dezelfde. De afspraak is dus niet SMART-er geworden. Hoe de gemeente initiatieven voor studentenhuisvesting stimuleert, wordt in de prestatieafspraken daarmee niet duidelijk.

### Aandacht voor jongeren en senioren

Vergelijken we de prestatieafspraken 2017-2021 met de intenties uit de Woonvisie, dan vallen er met betrekking tot de inhoud van de afspraken over **jongeren en senioren** een aantal dingen op. Onder het thema Betaalbaarheid en Beschikbaarheid schreef de gemeente in de Woonvisie bijvoorbeeld te willen borgen dat er genoeg beschikbaarheid is voor starters. Daarnaast gaf ze in antwoord op een vraag uit de gemeenteraad over de beschikbaarheid van woningen voor jongeren aan om afspraken te gaan maken over de realisatie van aanbod onder de aftoppingsgrens.

In het Uitvoeringsprogramma worden deze onderwerpen niet meer specifiek benoemd. Hetzelfde geldt voor de prestatieafspraken; de term 'starter' komt bijvoorbeeld niet voor. Natuurlijk kan het zijn dat jongeren en/of starters specifiek aan bod zijn gekomen onder meer algemene afspraken uit de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken in 2019 is bijvoorbeeld een afspraak gemaakt over "een concrete gezamenlijke Woonvisie per wijk met fysieke doelen, gericht op het behoud van voldoende sociale huurwoningen in een goede mix voor de juiste doelgroepen met bijbehorende huurprijs" (p. 3). Het is mogelijk dat jongeren en/of starters hier tot de doelgroepen behoorden. Starters kunnen ook de doelgroep zijn geweest voor de herhaalde afspraken over de ontwikkeling van woningen in het middensegment. Studentenhuisvesting en informatievoorziening daarover komt in de prestatieafspraken nadrukkelijk aan de orde.

De prestatieafspraken hebben aandacht voor de senioren doelgroep. In de Woonvisie gaf de gemeente aan te streven naar levensloopbestendige nieuwbouw. Inderdaad zijn er levensloopbestendige woningen gerealiseerd (overigens geven de prestatieafspraken alleen inzicht in levensloopbestendige nieuwbouw van sociale huurwoningen). Over het stimuleren van nieuwe woon-zorgconcepten is minder opgenomen. Wel zijn er afspraken gemaakt rond (voorlichting over) woningaanpassingen.

### 2.4.2 Naar de volgende Lokale Woonvisie

In het raadsvoorstel over de Regionale Woonvisie (zie eind paragraaf 2.1) schrijft het college van de gemeente Venlo ernaar te streven in september 2021 een **nieuwe lokale Woonvisie** aan de raad aan te bieden, die past binnen het programma van de Regionale Woonvisie. Het traject naar deze nieuwe lokale Woonvisie, die de Woonvisie 2016-2021 zal vervangen, loopt op het moment van schrijven.

Een **raadsinformatiebrief** van april 2020 noemt alvast een lijst met onderwerpen voor de nieuwe Woonvisie die in ieder geval nader worden uitgewerkt:

- Inclusieve samenleving;
- Bijzondere doelgroepen (o.a. arbeidsmigranten, zorgdoelgroepen etc.);
- Het bieden van een wooncarrière (inzet op aanbod en differentiatie);
- Duurzaamheid (RES, transitievisie warmte, circulariteit en toepassing in de openbare ruimte);
- Maatwerk in de dorpen;
- Ruimte voor experimentele woningbouw (zoals collectief particulier opdrachtgeverschap).

Ook noemt de brief het woningbouwprogramma (bestaande uit 152 plannen en 2.281 woningen). De brief benadrukt de boodschap uit de Regionale Woonvisie dat de juiste kwaliteit hier belangrijker is dan de aantallen. De lokale Woonvisie zal dieper ingaan op waar woningbouw en herstructurering plaats moeten vinden. Hierbij wordt al een algemene richting gegeven: verdichting in de centra en verdunning aan de randen.

In een recente **raadsnotitie** (oktober 2020) over de nieuwe lokale Woonvisie wordt meer de diepte ingegaan. Drie centrale thema's worden uitgewerkt:

### **1. Wonen en zorg**

Gezien de aanhoudende vergrijzing wordt dit als een belangrijke opgave gezien. In de nieuwe Woonvisie wordt onder andere de opdracht van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg opgepakt. Ook de aangenomen motie 'Woonzorg Voorzieningen voor Ouderen' van 27 mei 2020 wordt meegenomen. In de motie werd het college verzocht om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om in Venlo verzorgingstehuizen 'nieuwe stijl' te openen.

### **2. Robuuste woningvoorraad**

De Regionale Woonvisie stelde een kwalitatieve mismatch vast tussen het woningaanbod in de regio en de bevolkings-samenstelling. Het college van Venlo schrijft dat hier twee dingen aan te doen zijn: woningen toevoegen met de juiste kwaliteit, of de bestaande woningvoorraad aanpassen. Om een beter beeld te krijgen van de kwalitatieve vraag wordt een woonwensenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden meegenomen in de nieuwe lokale Woonvisie.

Onder dit thema vallen ook een aantal subthema's. Het eerste is 'ruimte voor doelgroepen', dat zich richt op de tweede opgave uit de regionale Woonvisie. De doelgroepen die genoemd worden zijn zorgdoelgroepen, internationale werknemers en mensen die acuut een woning nodig hebben. Het tweede subthema is de verduurzaming van de woningvoorraad. Het derde subthema is herstructurering: welke gebieden moeten aangepakt worden, waar is ruimte om te verdichten of te verdunnen? Onder dit subthema is ook aandacht voor leefbaarheid in particuliere ontwikkelingen.

### **3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

Het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid blijft belangrijk. Het college stelt vast dat het vraagstuk echter niet alleen in de sociale huur speelt, maar ook in andere segmenten. Anders dan de Woonvisie 2016-2021 zal de nieuwe lokale Woonvisie daarom ook uitspraken doen over andere segmenten. De Woonvisie moet daarbij onder andere aandacht geven aan de toegankelijkheid van de woningmarkt voor (werkende) starters en kleinere huishoudens. Het college schrijft dat hierbij gedacht kan worden aan inzetten op middeldure huur of flexwoningen.

De vaststelling van de nieuwe Woonvisie is voorzien voor september 2021. In de tussentijd zal de raad betrokken worden. Het college denkt daarvoor in ieder geval aan een themabijeenkomst in het voorjaar van 2021. Daar worden dan ook de resultaten van het woonwensenonderzoek en de woonzorganalyse gedeeld.

### 3. WOONBELEID IN RETROSPECTIEF

In dit hoofdstuk presenteren we de bevindingen uit de gespreksronde gekoppeld aan de deelvragen die in dit onderzoek centraal staan. Daarbij hanteren we het normenkader zoals opgenomen in bijlage 2.

#### 3.1 Deelvraag 1: Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen in de Woonvisie?

De beleidsdoelen uit de Woonvisie zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2. Hier volgt daarom alleen een beknopte opsomming. In de Woonvisie van gemeente Venlo 2016-2021 zijn 4 inhoudelijke thema's benoemd en twee prioritaire beleidslijnen. Aan de inhoudelijke thema's wordt geen prioritering toegekend. De onderwerpen en onderliggende beleidslijnen zijn niet strijdig met elkaar, maar de kans is wel aanwezig dat in de uitvoering blijkt dat niet alles (tegelijk kan). De inhoudelijke thema's zijn:

- 1) **Leefbaarheid** (o.a. afspraken met woningcorporaties over het vergroten van de variatie in doelgroepen in de sociale huur, ondersteunen van de vitaliteit van buurten en wijken, toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de randen van de stad op de lange termijn).
- 2) **Betaalbaarheid en beschikbaarheid** (borgen van voldoende aanbod voor jongeren en mensen in bijzondere doelgroepen, afspraken met de corporaties over huurbeleid, actief inzetten op versterken van studentenhuisvesting in het centrum).
- 3) **Wonen met zorg** (streven naar nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, voorlichting over langer thuis wonen, stimuleren van nieuwe woonzorgconcepten).
- 4) **Verduurzaming** (afspraken met woningcorporaties over duurzaamheidsinvesteringen, bewustwording bij particulieren, duurzaamheid in acht genomen bij projectontwikkeling).

Met het oog op het voorkomen van negatieve effecten van krimp zet de gemeente Venlo naast de vier thema's in op twee prioritaire beleidslijnen. Deze hebben een meer ruimtelijke invalshoek. Het gaat dan op (1) Verdichting in en rond het centrum van Venlo, en (2) Verdunning op termijn in wijken en dorpen die verder weg liggen, en transformatie naar toegevoegde ruimtelijke kwaliteit en diversiteit.

Hierbij moet worden aangetekend dat deze beleidsdoelstellingen zijn opgesteld in aanvulling op de pijlers uit de regionale Woonvisie. Dat waren:

- 1) Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte.
- 2) De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer.
- 3) Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten, studenten, statushouders en kwetsbare zorgdoelgroepen.
- 4) Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal.
- 5) Een levensloopbestendige en duurzame regio.

De nadruk lag in de lokale Woonvisie met name op de lokale uitwerking van de regionale 'pijlers' 3, 4 en 5. Zie ook Figuur 2.1 voor een schematisch overzicht van de samenhang van de verschillende beleidsdocumenten.

Van een strijdigheid tussen het lokale- en regionale woonbeleid is dan ook geen sprake. Het lokale woonbeleid is een aanvulling op het regionale woonbeleid en de geldende (bestuurs)afspraken.

#### 3.2 Deelvraag 2: Wat was de kwaliteit van de geformuleerde beleidsdoelstellingen?

De Woonvisie eindigt met een hoofdstuk waarin de gemeente de doelen en beleidskeuzes voor haar woonbeleid thematisch beschrijft. Hieraan ten grondslag ligt een analyse en beschrijving van de opgaven op basis van feiten en cijfers en maatschappelijke ontwikkelingen. De woningbouwprogrammering blijft nadrukkelijk buiten beschouwing en wordt buiten de Woonvisie uitgewerkt, rekening houdend met de regionale afspraken hierover.

De beleidsdoelstellingen en -keuzes zijn in zeer beperkte mate SMART geformuleerd. Eigenlijk geen enkele doelstelling of beleidskeuze voldoet aan alle vijf de beoordelingscriteria. De gemeente spreekt intenties uit (we streven naar), gaat onderzoek doen of wil stimuleren. Er is sprake van een mix van beleidskeuzes, beleidsrichtingen, doelen en acties, die niet expliciet van elkaar onderscheiden worden. Dit maakt de daadwerkelijke doelen en keuzes van de gemeente moeilijk af te leiden uit de Woonvisie.



Waar het de sociale woningvoorraad/ het werkterrein van de woningcorporaties betreft worden de doelen en beleidskeuzes steeds een stapje SMART-er in de prestatieafspraken en het Uitvoeringsprogramma dat hieraan ten grondslag ligt. In hoeverre de doelen en beleidskeuzes nader geoperationaliseerd worden voor andere bij het woonbeleid betrokken partijen is echter onduidelijk.

De in de Woonvisie opgenomen doelen geven daarnaast in beperkte mate sturing aan de uitvoering. Vooral de 'hoevraag' blijft in de meeste gevallen onbeantwoord.

### 3.3 Deelvraag 3: Hoe is het totstandkomingsproces van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma verlopen?

De Woonvisie 2016-2021 van gemeente Venlo is in 2016 opgesteld. In hoofdstuk 2 is het hiervoor doorlopen proces reeds beschreven, samen met de betrokkenheid van de gemeenteraad in deze. De gemeenteraad heeft het college bij de start van het Woonvisie in een beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergadering eerste richtingen meegegeven voor de uitwerking van de lokale Woonvisie. Dit met als basis de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016-2020. Aan de totstandkoming van dit regionale beleidsstuk heeft de Venlose gemeenteraad bijgedragen door inbreng te leveren in klankbordgroepen. Ook heeft zij de visie vastgesteld (samen met de zeven andere regionale gemeenteraden).

De lokale Woonvisie wordt verder geconcretiseerd doordat de gemeenteraad aangeeft welke thema's prioriteit moeten hebben. Dit is de basis voor het college om hoofdlijnen uit te werken en voor te leggen aan de gemeenteraad. Deze uitwerking krijgt vorm in meerdere themabijeenkomsten met de corporaties en de huurdersorganisatie. Andere partijen, zoals ontwikkelaars, zijn al betrokken geweest bij de regionale visie, en daarom is de keuze gemaakt hen niet zo kort daarop opnieuw te betrekken. In november 2016 volgt een raadsvoorstel voor het instemmen met de Lokale Woonvisie 2016-2021. De gemeenteraad geeft hierbij op meerdere momenten inbreng. Zo vraagt zij bij de conceptbespreking aan nader in te gaan op de ontwikkelingen in specifieke wijken en dorpen. Hier geeft het college vervolgens invulling aan, ook voorafgaand aan definitieve besluitvorming worden vragen gesteld.

Gesteld kan worden dat de lokale Woonvisie als aanvulling op de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016-2020 is opgesteld. De focus van de lokale Woonvisie kreeg daarmee een vooral volkshuisvestelijk karakter, dat wil zeggen gericht op sociale huur. Dit is op zich een begrijpelijke keuze. De Woningwet 2015 vereiste immers een Woonvisie als basis voor nieuwe prestatieafspraken. Wel is de scope van de lokale Woonvisie hiermee beperkt. Over een groot aantal onderwerpen die normaal ook een plek zouden krijgen in de lokale Woonvisie zijn geen uitspraken gedaan, hier is de regionale Woonvisie leidend.

Vervolgens is er samen met de corporaties een Uitvoeringsprogramma opgesteld, omdat men merkte dat er een concretiseringslag nodig was als basis voor de prestatieafspraken. De raad heeft het Uitvoeringsprogramma ter informatie ontvangen en niet vastgesteld. Er is geen sprake van een Woonvisie waarin de gemeente zich expliciet uitspreekt over de gewenste bijdrage van de woningcorporaties of andere belanghebbenden of betrokkenen bij het gemeentelijk woonbeleid. In het Uitvoeringsprogramma doet zij dat wel aangaande de rol van de woningcorporaties.

#### 3.3.1 Invloed van de regio

In de gespreksronde is naar voren gekomen dat de regionale Woonvisie sterk van invloed is geweest op de vorming van de lokale Woonvisie. Denkend in de geest van de regionale Woonvisie kwam het accent in Venlo te liggen op het doorvoeren van een reductie van de plancapaciteit, dit in voorbereiding op aanstaande krimp. In Noord-Limburg was er de gemeenschappelijke opgave om tot een reductie van 40% van de (overmatige) plancapaciteit te komen. Hieraan heeft gemeente Venlo voldaan. In de regionale Woonvisie zijn in dit kader een groot aantal spelregels vastgelegd over de woningproductie (dynamisch voorraadbeheer), hiermee werd de regionale Woonvisie de basis voor het lokale woningbouwprogramma in Venlo. Hoe de regionale 'spelregels' lokaal worden toegepast en welke sturingsinstrumenten de gemeente hiervoor inzet wordt in de lokale Woonvisie niet geëxpliciteerd. Hiernaast wordt ook een ander thema regionaal opgepakt en krijgt hiermee geen plaats in de lokale Woonvisie, namelijk het huisvesten van buitenlandse werknemers.

De doorontwikkeling van het regionale woonbeleid van de afgelopen jaren wordt als positief ervaren door de ambtelijke organisatie. Meerdere geïnterviewden geven aan dat de provincie steeds minder bepalend is in de inhoud. De inhoud-



lijke keuzes maken de gemeenten samen en dat is wenselijk gegeven de opgaven die de gemeenten alleen samen kunnen oppakken. Venlo is bezig op dit regionale speelveld haar plek in te nemen als centrumstad, zij het dat dit de nodige inspanning vergt en niet altijd gemakkelijk is. De observatie van de gemeente is dat de regionale gesprekken nu nog niet altijd over inhoud gaan, maar vooral over het proces van gemeentelijke samenwerking in de regio. Wel is de verwachting dat de inhoud gaat volgen.

De ambtelijke organisatie geeft aan dat de regionale overleggen (ambtelijk en op het niveau van de wethouders) in de toekomst beter benut kunnen gaan worden om het Venlose standpunt voor het voetlicht te brengen en zo invloed uit te oefenen op het regionale woonbeleid: *“er worden daar belangrijke keuzes gemaakt die doorwerken in het lokale woonbeleid. Uiteindelijk worden de belangrijkste keuzes gemaakt in de lokale Woonvisie, maar betrokkenheid bij de regionale keuzes is ook van belang.”*

Vanuit de corporaties wordt aangegeven dat er in de regio nog sprake is van enige concurrentie tussen de gemeenten onderling: *“de buurgemeenten gaan op woongebied soms hun eigen gang.”* Het zou wat de corporaties betreft mooi zijn als Venlo als de centrumstad een meer sturende positie in de regio zou gaan innemen, bijvoorbeeld waar het de bijdrage van elke gemeente aan de regionale opgaven betreft. Denk dan bijvoorbeeld aan de spreiding van betaalbare woningen over de regio.

### Een beperkende regio?

De gemeenteraad is bij de regionale beleidsvorming betrokken door hierin te participeren via een afvaardiging in de regioraad/ speciale regionale raads werkgroepen (zie ook § 2.1). Geïnterviewden geven aan dat bij raadsleden soms het beeld bestaat dat door de regionale en lokale Woonvisies van de afgelopen jaren *“er niet veel mag”*. Het is inderdaad zo dat de gemeente in de geest van de regionale afspraken heeft gekozen voor een ‘nee, tenzij’ benadering van nieuwe bouwinitiatieven. In die zin is er een rem op nieuwbouw. Tegelijk hebben de geïnterviewden werkzaam bij de gemeente niet het gevoel dat de geldende regionale regels de gemeente ervan weerhouden haar ambities waar te maken. Volgens hen leidt de ‘nee, tenzij’ benadering vooral tot projecten met een hogere meerwaarde. Er wordt alleen maar medewerking verleend aan kwalitatief goede initiatieven. Dit is ook waar het gesprek lokaal nog meer over moet gaan, wat de gemeente betreft. De ‘kwaliteit’ van de bouwplannen en niet alleen de aantallen moet meer centraal komen te staan. Als je woningen toevoegt, moet het wel een gewenste toevoeging zijn. Ook geven de geïnterviewden werkzaam bij de gemeente aan dat er binnen de gemeentelijke organisatie nog te weinig aandacht is voor de bestaande woningvoorraad, terwijl een groot deel van de toekomstige opgaven in het bestaande bezit ligt. Denk dan bijvoorbeeld aan de verduurzaming en het levensloopbestendig wonen in het licht van de vergrijzing.

Met de kennis van nu is de bouwproductie, mede ingegeven door het regionale beleid en de afspraken hierin rond het dynamisch voorraadbeheer (woningbouwprogrammering), wellicht teveel beperkt, zo is het gevoel van de corporaties.

In dit kader speelt ook de lokale en regionale communicatie over de woningbouwproductie een rol. Zo heeft de provincie in de afgelopen jaren veel gecommuniceerd over de aanstaande krimp en de geldende afspraken. Minder duidelijk was dat dit met name in Zuid-Limburg veel plannen heeft ingeperkt. In Noord-Limburg had dit veel minder consequenties. Het idee dat Venlo in haar keuzes beperkt wordt, kan ook te maken hebben met het feit dat *“de lokale zichtbaarheid van de woningproductie laag is.”* De gemeente Venlo voert geen actieve grondpolitiek en het aantal grotere beschikbare ontwikkellocaties is laag. Het merendeel van de woningbouwprojecten bestaat dan ook uit kleine plannen: *“hier worden 6 woningen toegevoegd boven een café, daar 10 op een reststrook.”* Deze plannen zijn niet groot genoeg om te leiden tot aparte besluitvorming in de gemeenteraad. Er worden dus woningen gebouwd, maar het speelt zich grotendeels buiten het zicht van de gemeenteraad af.

### 3.3.2 Betrokkenheid woningcorporaties en Huurdersbelangenvereniging Venlo

De woningcorporaties zijn uitgebreid bij de totstandkoming van de Woonvisie betrokken geweest. Zo participeerden zij zowel ambtelijk als bestuurlijk in verschillende project- en stuurgroepoverleggen. Hierbij was de rol er een van input leveren en reageren op notities en teksten. De woningcorporaties zijn positief over hun betrokkenheid vanaf het eerste moment en over hun rol in de projectgroep: *“zo ontstaat draagvlak voor het beleid en zorg je ervoor dat je als gemeente en woningcorporaties aan dezelfde doelen werkt”*. De woningcorporaties hebben vervolgens samen met de gemeente het Uitvoeringsprogramma opgesteld: *“er was sprake van co-creatie”*.

De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) is ook betrokken bij het tot stand komen van de Woonvisie door aan te schuiven bij de verschillende bijeenkomsten. In het tot stand brengen van het Uitvoeringsprogramma heeft de HBV geen rol gehad.

### 3.4 Deelvraag 4: Hoe is het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken verlopen?

De wijze waarop de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en de monitoringssystematiek zijn procesmatig beschreven in paragraaf 2.2.3. Kort gezegd zijn de prestatieafspraken de jaarlijkse uitwerking van het gezamenlijk door woningcorporaties en gemeente opgestelde Uitvoeringsprogramma behorende bij de Woonvisie.

De prestatieafspraken in Venlo zijn sinds 2017 steeds met dezelfde groep betrokkenen vastgesteld: de accountmanager vanuit de gemeente, en de drie accountmanagers vanuit de corporaties. Met deze groep vindt er maandelijks een Accountmanageroverleg (AMO) plaats. Naast het overleg over lopende zaken wordt deze overlegcyclus benut voor het maken van de prestatieafspraken. Hierbij wordt gewerkt aan de hand van een draaiboek, die aan de start van het proces ook in het AMO wordt vastgesteld. Gedurende het proces wordt bijgehouden bij welke stap we staan en kan concretere afstemming van data plaatsvinden.

Voor 1 juli doen de corporaties een bod (zie ook §1.3.2). De gemeente doet vervolgens na het zomerreces een voorzet voor de nieuwe prestatieafspraken. Wanneer de afspraken uit het vorige jaar nog actueel zijn komen deze ook in de volgende 'jaarschijf' weer te staan. De corporaties vullen dit vervolgens in een aantal stappen aan. Vervolgens wordt de overeenkomst meerdere malen in het AMO besproken en worden de wijzigingen die hier uit voortkomen verwerkt. Feitelijk schrijft de gemeente samen met de corporaties de overeenkomst.

Het concept dat zo tot stand komt wordt vervolgens in het AMO in aanwezigheid van de Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) besproken. Hierna wordt de overeenkomst in een paar laatste slagen definitief gemaakt. In het najaar volgt vervolgens een bestuurlijk overleg (AMO + HBV + corporatie directeuren en wethouder). In deze bijeenkomst staat ook de monitor van het afgelopen jaar centraal en wordt vooruitgeblikt op het komende jaar. Na eventuele laatste wijzigingen wordt de overeenkomst gereedgemaakt voor ondertekening (Draaiboek Prestatieafspraken 2021; versie 10 november 2020). Feitelijk volgt de gemeente hiermee de ideaaltypische planning zoals beschreven in de woningwet.

Duidelijk is dat in Venlo de wettelijk verplichte partijen voor het maken van prestatieafspraken aan tafel zitten, en dat de ideaaltypische cyclus voor het maken van prestatieafspraken zoals beschreven in de Woningwet 2015 en bijbehorende handreikingen, haast tot op de letter wordt gevolgd. De woningcorporaties geven aan dat het goed mogelijk is om een 'bod' op deze Woonvisie uit te brengen in het licht van de te maken prestatieafspraken. Het Uitvoeringsprogramma wordt in co-creatie opgesteld.

Volgens de gemeente is elk jaar een groot deel van de prestatieafspraken hetzelfde als het voorgaande jaar. Slechts 20 tot 30% wijzigt, is de schatting. Door ambtenaren wordt aangegeven dat de prestatieafspraken vanuit de gemeente strategischer zouden kunnen worden ingestoken om deze te benutten om ook andere beleidsdoelen uit andere programma's dichterbij te brengen. In dit kader wordt reeds voorafgaand aan het maken van prestatieafspraken een uitvraag gedaan in de gemeentelijke organisatie, zodat ook de teams actief op het vlak van duurzaamheid en in het sociaal domein hun input kunnen leveren voor de prestatieafspraken.

Ook de woningcorporaties geven aan dat het maken van prestatieafspraken in de laatste jaren vooral bestaat uit een actualisatie op basis van het bestaande raamwerk. De prestatieafspraken zijn feitelijk een weerslag van onderwerpen die veelal al besproken zijn. Los hiervan blijft het altijd wel de uitdaging om van ieders individuele 'bieding' een gezamenlijk en gedragen verhaal te maken. In dit proces ontstaat er altijd wel over een onderwerp enige discussie. De ervaring is dat de partijen hier wel onderling uitkomen. De bieding die de corporaties elk jaar aan de gemeente aanbieden wordt door de woningcorporaties overigens gezien als een 'moetje'; een procedurele stap die wettelijk moet, maar niet heel veel bijdraagt.

Wettelijk is het doen van deze bieding inderdaad een verplichting, eigenlijk een van de weinige die de Woningwet 2015 de woningcorporaties in het maken van prestatieafspraken oplegt (zie ook §1.3.2). In de ideaalcyclus beoogd door de

wetgever gaat dit gepaard met een uitnodiging van de woningcorporaties aan de gemeente en de huurders. Het initiatief voor het maken van prestatieafspraken ligt dus bij de woningcorporaties. In de gemeente Venlo is een werkwijze ontstaan waarbij de gemeente op basis van de biedingen een eerste voorzet maakt voor de nieuwe prestatieafspraken en daarna de afspraken gezamenlijk uitgewerkt worden (§2.2.3). Deze vrijheid geeft de Woningwet 2015 ook. Het is in beginsel aan de 'lokale driehoek' van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie(s) om invulling te geven aan de samenwerking c.q. het maken van prestatieafspraken.

Dat het doen van een bieding gezien wordt als 'moetje' is dan ook begrijpelijk in het licht van de te maken prestatieafspraken. Tegelijkertijd geeft het bod de gemeente de noodzakelijke input om een voorzet voor de afspraken te maken. Het doen van een bod heeft dus een functie. Ook speelt het bod een rol in de informatie die de gemeente bij wet door de woningcorporaties krijgt toegezonden op basis waarvan zij een beeld kan krijgen van het presteren van de corporaties. De officiële naam van het bod is niet voor niets het activiteitenoverzicht; hierin geeft de corporatie een beeld van haar activiteiten voor het komende jaar, maar ook een doorkijk naar de iets langere termijn. In het maken van prestatieafspraken is dan het idee dat de gemeente deze informatie (samen met andere bronnen) kan gebruiken om de te beoordelen in welke mate de bijdrage van de corporaties aan de Woonvisie "redelijk" is (zie opnieuw §1.3.2).

Deze vraag speelt in het maken van de prestatieafspraken in Venlo eigenlijk geen expliciete rol. Prestatieafspraken komen in samenwerking tot stand en de gemeente is blij met de bijdrage die de Venlose corporaties leveren. Zo is het volgens de geïnterviewden de afgelopen jaren niet voorgekomen dat het bod van de corporaties in de ogen van de gemeente te laag was.

### Bouwen aan de onderlinge relatie

Op relationeel vlak verbetert de samenwerking tussen corporaties en gemeente langzaam in de ogen van de gemeente. Het leidt geen twijfel dat de onderlinge relaties al veel beter zijn dan voor 2016. Soms blijkt dat er nog wel vooroordelen over elkaar de ronde doen, en het kan ook schuren als het om geld gaat. Er is nog ruimte voor verbetering, maar elke partij heeft een accountmanager aangesteld, en wonen is intern bij de gemeente op de juiste plek belegd. De leden van het team Wonen en Leven geven aan dat er sprake is van onderling vertrouwen tussen de gemeente en de woningcorporatie.

De hoop wordt door de gemeente uitgesproken dat de relatie de komende jaren nog verder verbetert, en ook dat doorontwikkeling van het programmatisch werken in de gemeente hieraan gaat bijdragen door meer samenhang en afstemming in het gemeentelijk beleid en handelen te brengen. De woningcorporaties onderschrijven het belang hiervan. De prestatieafspraken gaan over veel meer dan wonen alleen. Voor gedragen prestatieafspraken is gemeentebreed (meerdere teams en programma's) input en draagvlak nodig. De woningcorporaties geven aan dat de prestatieafspraken in de gemeente waarschijnlijk altijd in orde zullen komen zolang de direct betrokkenen aan gemeentelijke zijde bij de gemeente blijven werken.

### Meerjaarlijkse afspraken, met een bredere scope?

De woningcorporaties geven aan dat het te overwegen is om de overstap te maken naar meerjarenafspraken met een periodiek monitoringsmoment. De woningcorporaties geven aan dat de huidige jaarcyclus erg intensief is: *"de afspraken voor volgend jaar zijn net getekend en twee maanden later beginnen alweer de voorbereidingen op het volgende bod. Inhoudelijk is er op hoofdlijnen dan nog niet veel veranderd."* Ook zou het Uitvoeringsprogramma kunnen vervallen, wanneer in de Woonvisie de doelen en bijbehorende acties 'scherper' zouden worden geformuleerd, zo geven de woningcorporaties aan.

De Woningwet 2015 biedt ruimte om een dergelijke wijziging door te voeren. In den lande zijn er vele gemeenten die voor 'lichtere' prestatieafspraken-cycli kiezen en afstappen van het ideaalplaatje uitgewerkt in handreikingen bij het in werking treden van de Woningwet 2015. Wel zal de woningcorporatie altijd het 'bod' / activiteitenoverzicht moeten opstellen. Ook wanneer dit geen hele grote rol in de prestatieafspraken speelt is dit een wettelijke verplichting, met als doel het verbeteren van de informatiepositie van de gemeente aangaande het reilen en zeilen van de woningcorporatie. De woningcorporatie geeft de gemeente met het activiteitenoverzicht inzicht in de werkzaamheden die zij zal gaan ontplooiën in de gemeente en in de bijdrage die zij daarmee levert aan het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij moet de corporatie ook vijf jaar vooruitkijken<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Zie ook Woningwet 2015, artikel 43 en 44.

Inhoudelijk signaleren de woningcorporaties dat de sociaal-maatschappelijke kant een steeds prominentere plek in de prestatieafspraken inneemt. Het zou wat hen betreft wenselijk zijn om de scope van de prestatieafspraken wat te verbreden en ook de fysieke projecten/ investeringen opgenomen in het projectenoverzicht meer met de prestatieafspraken en de bovenliggende doelstelling en volkshuisvestelijke visie te verbinden.

### De rol van Huurdersbelangenvereniging Venlo

De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) schuift niet aan bij alle gesprekken over de nieuwe prestatieafspraken. De HBV moet prioriteiten stellen en zich beperken tot de hoofdlijnen, gelet op de beperkte personele capaciteit van de organisatie. De HBV is wel aanwezig bij het accountmanagersoverleg, waar het eerste concept voor de nieuwe prestatieafspraken voor ligt, bij het afsluitende bestuurlijke overleg en de ondertekening (zie ook §2.2.3). In dit overleg is er de mogelijkheid voor de HBV om onderwerpen in te brengen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de door de rijksoverheid gewenste rol van de huurdersvertegenwoordiging in het maken van prestatieafspraken. De mate waarin de HBV betrokken is bij het maken van prestatieafspraken schrijft de wet niet voor. De partijen mogen hier samen invulling aan geven. De vraag is wel in hoeverre er sprake is van een gelijkwaardige positie aan tafel bij het maken van prestatieafspraken afgemeten aan de kennispositie en de beschikbare capaciteit bij elke partij. De informatiepositie van de partijen is wel gelijk. De meerwaarde van het maken van prestatieafspraken is wat de HBV betreft vooral dat de relatie tussen de corporaties en de gemeente hiermee georganiseerd wordt: *“het is goed dat er een overleg-relatie is en onderwerpen en activiteiten afgestemd worden, dat is ook wel eens anders geweest.”* De HBV is zelf niet ontevreden over hun rol in de prestatieafsprakencyclus.

De gemeente is zo nodig altijd voor de HBV te bereiken en daarnaast kan ze haar stem laten horen via de woningcorporaties. De HBV heeft met de woningcorporaties de gebruikelijke contacten op grond van de ‘Wet op het overleg huurders verhuurder’. Het individuele overleg met de corporaties wordt door de HBV hoger gewaardeerd dan hun positie aan tafel in het maken van prestatieafspraken. Dit heeft vooral te maken met de mate van concreetheid van de onderwerpen die ter tafel komen. Het abstractieniveau van de prestatieafspraken, het Uitvoeringsprogramma en Woonvisie is eigenlijk te hoog om er als huurdersorganisatie een goed oordeel over te kunnen hebben en over mee te praten. Wel vindt de HBV het prettig dat zij goed geïnformeerd worden.

Een voorbeeld van afspraken op een te hoog abstractieniveau zijn bijvoorbeeld de afspraken die worden gemaakt over de verduurzaming (het aardgas vrijmaken) van de wijk Hagerhof-Oost. In de prestatieafspraken staat daarover dat er een convenant en transitievisie 2.0 worden opgesteld in het komende jaar. Dat is voor de HBV te abstract en weinig concreet: *“welke invloed heeft dit alles op de huurders?”*. Om deze vraag te beantwoorden heeft de HBV eigenlijk uitgebreide dossierkennis en inzicht in de werking van de gemeentelijke organisatie nodig. Dit is echter bijna niet op te bouwen als organisatie bestaande uit vrijwilligers.

De prestatieafspraken die gemaakt worden richten zich vooral op de prestaties van corporaties en gemeente. In enkele gevallen wordt voor de HBV zelf ook een actieve rol voorzien. Het gaat dan bijvoorbeeld om een rol in het verhogen van de bewustwording op het vlak van duurzaamheid. Recent heeft zij in de prestatieafspraken de taak gekregen om een huurdersonderzoek met als onderwerp de verduurzaming te doen, met als doelstelling om 40% van haar huurders te bereiken. Wat deze laatste afspraak betreft voelt de HBV zich niet goed genoeg geïnformeerd in het totstandkomingsproces van de afspraken en zij twijfelt inmiddels of deze prestatieafpraak voor haar haalbaar is, gegeven de omvang van deze taak.

### 3.5 Deelvraag 5: Welke belanghouders waren bij de totstandkoming van de Woonvisie en prestatieafspraken betrokken vanuit welke rol?

In paragraaf 2.2.3 is chronologisch beschreven wie op welk moment inbreng kon geven en op welke wijze. De betrokkenen in de totstandkoming van beide documenten verschillen weinig van elkaar. Bij de Woonvisie zijn de gemeenteraad, het college, de ambtelijke organisatie, de woningcorporaties en huurdersorganisatie betrokken. Omdat andere belanghouders, zoals ontwikkelaars, al betrokken waren geweest bij de kort daarvoor opgestelde regionale visie, is de keuze gemaakt hen niet opnieuw te betrekken. De gemeenteraad stelt uiteindelijk de Woonvisie vast. Bij de prestatieafspraken zijn het college, de ambtelijke organisatie, de woningcorporaties en de huurdersbelangenvereniging betrokken. De gemeenteraad wordt jaarlijks achteraf over de prestatieafspraken geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

### Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV)

De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) is er primair voor de huurders van Antares en Woonwenz. De huurders van Wonen Limburg hebben een eigen huurdersorganisatie, de Huurdersvereniging Noord-Limburg. De HBV heeft geen structureel overleg met Wonen Limburg. In het maken van de Venlose prestatieafspraken neemt de HBV de taken van de Huurdersvereniging Noord-Limburg waar.

De wijze waarop invulling gegeven wordt aan de huurdersvertegenwoordiging is een zaak van de woningcorporaties en de huurders onderling. De 'Wet op het overleg huurders verhuurder' is hier leidend. Hierbinnen is het mogelijk dat een huurdersorganisatie zich laat vertegenwoordigen door een andere huurdersorganisatie bij het maken van prestatieafspraken.

### Gemeenteraad is geen partij in het sluiten van de prestatieafspraken

Waar het de rol van de gemeenteraad in het maken van prestatieafspraken betreft geldt dat de gemeenteraad formeel geen partij is in het maken van de prestatieafspraken. Zij worden hierover achteraf geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief en een themabijeenkomst. Het maken van de prestatieafspraken is in Venlo een collegeverantwoordelijkheid. Dit is overigens geen Wet van Meden en Perzen. Er zijn in het land voorbeelden van gemeenten waar de raad wordt betrokken bij de vaststelling en/of evaluatie van de prestatieafspraken.

Alle woningcorporaties staan ervoor open om de raadsleden aanvullend te informeren en worden graag door hen bevraagd bijvoorbeeld als basis voor de Woonvisie. Een van de corporaties nodigt de raadsleden actief uit om op pad te gaan in de wijk en organiseert een aanvullend werkbezoek voor hen. De woningcorporaties geven aan dat het mooi zou zijn wanneer de onderlinge communicatie een verdere verdieping zou krijgen. De Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) heeft geen contact met de gemeenteraad als bestuursorgaan.

### 3.6 Deelvraag 6: Voor de inzet van welke beleidsinstrumenten heeft de gemeente in het Uitvoeringsprogramma gekozen?

De gemeente Venlo kiest in het Uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie 2016-2021 vooral voor het inzetten op prestatieafspraken. Dit is een logisch gevolg van de volkshuisvestelijke insteek van de Woonvisie en de opzet van het Uitvoeringsprogramma als 'tussenstap' voor het maken van de prestatieafspraken. Veel van de opgenomen subdoelen in het programma zijn daarop geënt. Daarnaast kijkt de gemeente waar zij dingen kan faciliteren, aanjagen en waar ze bewustwording kan creëren bij burgers, zoals bij verduurzaming. Bij het cluster Wonen zijn geen omvangrijke budgetten belegd. Sinds het in werking treden van de huidige Woonvisie is er in deze ontwikkeling nog een nieuwe slag gemaakt, namelijk het opstellen van de samenlevingsagenda, op basis waarvan de inwoners de gemeente input geven voor haar acties in de wijken en dorpen.

### Prestatieafspraken centraal

De gemeente benoemt de prestatieafspraken als belangrijkste beleidsinstrument, de basis hiervoor is gelegen in het Uitvoeringsprogramma.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat er op deelonderwerpen aanvullend beleid gemaakt wordt, wanneer een thema actueel is. Vaak zijn hier dan nog geen beleidskaders voor beschikbaar in de Woonvisie. De woningcorporaties signaleren deze werkwijze ook. Zij geven aan dat een aantal thema's die in de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma nog niet aan de orde kwamen, in een later stadium actueel geworden zijn en – tot op de dag van vandaag – het beleid zijn gaan bepalen.

Zo werd kort na het vaststellen van de Woonvisie het huisvesten van statushouders urgent door een hogere instroom en taakstelling voor de huisvesting van deze groep woningzoekenden. Ook was het effect van de decentralisaties in de zorg in eerste instantie nog weinig zichtbaar. Inmiddels zien de woningcorporaties echter de effecten van de beleidswijzigingen (door de rijksoverheid) zich op stapelen. Deze slaan neer in de wijken en maakt dat de wijken onder druk staan. Dit is een van de opgaven om in de volgende Woonvisie een antwoord op te gaan formuleren wat de woningcorporaties betreft. Ook de raad heeft hierop aangedrongen.

Bij het team Wonen en Leven zijn geen omvangrijke budgetten belegd. Wel verstrekt de gemeente startersleningen. Bij elk nieuw beleidsthema zoekt de gemeente naar de benodigde (financiële) middelen. Bijvoorbeeld door te bezien wat er bij de provincie en de rijksoverheid aan middelen beschikbaar is.

In bijzondere gevallen worden de corporaties een bijdrage gevraagd.

De gemeentelijke woningmarktprogrammering is direct gekoppeld aan de regionale Woonvisie. In beginsel is dit ook een belangrijk sturingsinstrument voor de gemeente.

### De samenlevingsagenda

Een recent ingevoerd 'instrument' is de [samenlevingsagenda](#). Feitelijk is dit een traject van bewonersparticipatie als basis voor gezamenlijke planvorming op het niveau van de wijk, dorp of buurt. In dit traject wordt soms ook ontdekt dat twee afdelingen binnen de gemeente een onderwerp allebei hebben opgepakt. Dubbelingen komen zo aan het licht en daarmee ontstaan kansen voor vereenvoudiging en nieuwe werkafspraken.

De gemeente is nog op zoek naar de juiste vorm van participatie: *“wat bewoners willen gaat nu nog vooral over schoon heel veilig. Wat we eigenlijk zouden willen is dat de samenleving weer een plek is waar dingen worden bedacht, waar het over initiatieven gaat, over sociale netwerken, over oplossingen voor mantelzorg, dat soort dingen.”* Om dat te bereiken moeten alle partijen breder en out-of-the-box gaan denken vinden de gemeentelijke gesprekspartners'

### 3.7 Deelvraag 7: Hoe was de aansluiting tussen lokale Woonvisie, Uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken?

De samenhang tussen de lokale Woonvisie, het uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken is groot. De lokale Woonvisie is tot stand gekomen als aanvulling op de regionale Woonvisie en kreeg daarmee een sterk volkshuisvestelijk karakter. Het uitvoeringsprogramma is vervolgens samen met de woningcorporaties in co-creatie opgesteld als concretisering van de Woonvisie als basis voor prestatieafspraken (zie ook §3.1).

De gemeente zet erop in middels haar relatief recent ingevoerde organisatiemodel gebaseerd op programmasturing<sup>10</sup>, om de samenhang in haar verschillende werkzaamheden te versterken. We beschrijven in deze paragraaf de organisatie van de gemeente en de wijze waarop de verschillende partijen hiernaar kijken.

#### Programmasturing in ontwikkeling

De gemeente Venlo is georganiseerd in een matrixmodel, met programmasturing en lijnsturing. De directie is verantwoordelijk voor de lijnorganisatie, en de programmamanagers hebben vanuit de programmabegroting een inhoudelijke opdracht. Kort gezegd is het 'wat', de inhoud, besloten in de programma's, en het 'hoe' is aan de lijnorganisatie (de verschillende inhoudelijke teams), die aan de slag gaan op basis van een jaarlijks geactualiseerd teamplan. De gemeente is hierin nog in ontwikkeling, het programmamanagement is in 2019 ingevoerd.

De programmamanager levert in principe de inhoudelijke kaders aan voor de teamplannen, rekening houdend met zaken als het coalitieakkoord, collegeprogramma, de doelstellingen van andere programma's, regionale beleidskaders, visies van belanghouders als de woningcorporaties et cetera. Het is aan de programmamanagers (en natuurlijk ook de wethouder) om de integraliteit van beleid en handelen in de gemeente te waarborgen. De directie moet hier ook op toezien. Het is in principe aan de programmamanager om nieuwe ontwikkelingen van 'buiten' te signaleren. Tegelijkertijd vervullen ook inhoudelijke adviseurs in de teams deze rol.

Afgesproken is dat één wethouder het aanspreekpunt is voor de woningcorporaties. Het werk van de woningcorporaties raakt echter aan de portefeuille van elk collegelid. Dit constaterende is het voornemen om de komende tijd eenmaal per jaar een collegebreed overleg te organiseren met de woningcorporaties.

De woningcorporaties geven aan dat de programma- en accountmanagers aan gemeentezijde aandacht hebben voor de bredere en gedeelde belangen. Wel kan dit nog beter. De corporaties constateren dat de afstemming tussen ambtelijk en bestuurlijk niveau binnen de gemeente nog niet altijd goed genoeg is. Recentelijk leidde dit ertoe dat de nieuwe prestatieafspraken bijna niet ondertekend werden. In de prestatieovereenkomst was opgenomen dat de corporaties mee zouden beslissen over aanbestedingen in het sociaal domein. Op het laatste moment werd duidelijk dat de wethouder verantwoordelijk voor het sociaal domein hier echter niet mee kon instemmen gegeven de geldende aanbestedingsregels. Deze afspraak moest dus kort voor ondertekening worden aangepast.

<sup>10</sup> Zie verder: Besturingsmodel gemeente Venlo 2020 en organogram.



Hierbij past de kanttekening dat de afspraak eigenlijk ook een andere lading zou moeten hebben. Het ging de corporaties er niet om dat zij wilden meebeslissen over aanbestedingen. Zij wilden vooral de gemeente kunnen voeden met kennis en kunde over het effect van aanbestedingskeuzes op kwetsbare bewoners, en daarmee op de wijk als geheel. Zowel de corporaties als de gemeente geven aan dat het idealiter niet nodig had hoeven zijn dat in zo'n laat stadium van de prestatieafspraken nog zo'n ingreep werd gedaan, en hopen dat dit in de toekomst voorkomen kan worden.

De geïnterviewden uit de gemeentelijke organisatie geven aan dat zij ervaren dat de verschillende gemeentelijke teams onderling steeds meer samenwerken. Er worden stappen gezet richting meer integraal werken, zo geeft men aan. Aan de andere kant is de gemeente een grote organisatie, met ongeveer 1000 mensen in dienst. Ambtenaren direct betrokken bij het wonen geven aan dat het lastig kan zijn om te vinden wie waarbij betrokken moet worden binnen de organisatie. Sommige gemeentelijke taken vereisen daarnaast adviseurs met een zeer specialistisch takenpakket en kennis. Voor hen is het lastiger om altijd het overzicht te behouden en integraal te werken. Dit zijn drempels voor integraal werken en maakt de kans groot dat vertraging in beleidsvorming en uitvoering ontstaat.

### Met één mond praten

De contacten die de woningcorporaties hebben op ambtelijk en bestuurlijk niveau beoordelen zij als goed. Wel ervaren zij de gemeente soms als een *“veelkoppig monster”*. Elk onderwerp vraagt de betrokkenheid van vele personen vanuit verschillende disciplines. In die gevallen wil de samenwerking binnen de gemeente nog weleens moeizaam verlopen. Dit fenomeen doet zich voor in beleidsvorming, maar ook wanneer samengewerkt wordt aan een nieuwbouwproject bijvoorbeeld. In dat laatste geval is het moeilijk om met een kerngroep afspraken te maken, en de plannen moeten door veel verschillende disciplines beoordeeld worden. De corporaties geven aan dat het mooi zou zijn om vanuit het gedeelde belang efficiënter tot een set afspraken gekomen zou kunnen worden (minder fragmentatie in de beoordeling). In dit kader geven de woningcorporaties het volgende aan: *“In onze beleving worden we vaak gezien als een projectontwikkelaar die langskomt, maar wij zijn een partner die jaarlijks tientallen miljoenen in de stad investeert en dat al ruim een eeuw doet. Dat partnership staat geregeld behoorlijk onder druk.”* Het zou minder vaak nodig moeten zijn dat problemen moeten worden *“weg gemanaged.”*

Hierbij wordt aangetekend dat het niet van elke gemeentelijke projectleider verwacht kan worden dat hij/zij het volledige overzicht heeft: *“het is zaak dat deze mensen vooral de juiste (bestuurlijke) opdracht meekrijgen: is de opdracht het Kazerneterrein zo efficiënt mogelijk realiseren of wegen ook andere volkshuisvestelijke doelen mee?”* Deze opdracht moet dan natuurlijk ook corresponderen met de verschillende programmadoelen en onderliggende visies. Dit geldt dan bij uitstek ook voor de Woonvisie en de prestatieafspraken, volgens de woningcorporaties, het zou mooi zijn als die als gedeelde opdracht worden ervaren door de gemeentelijke afdelingen. Dat dit soms financiële keuzes met zich meebrengt en dat niet alles kan is dan logisch: *“de stad moet ook niet failliet.”*

### Cluster Wonen

Het cluster Wonen is bezig met een veelheid aan onderwerpen, en de inhoudelijke opdracht is omvangrijk en krijgt zowel lokaal als regionaal vorm. Enerzijds is er de ‘standaardcyclus’ van de Woonvisie en de prestatieafspraken. Aan de andere kant is wonen een thema waarop de ontwikkelingen snel kunnen gaan, actuele thema's aandacht vragen, en initiatiefnemers zich melden met creatieve ideeën waar soms nog geen kaders voor zijn, denk bijvoorbeeld aan tiny houses. In dat laatste geval moeten dan nieuwe beleidskeuzes gemaakt worden. In dit voorbeeld is met de andere betrokken teams gekeken of er een gemeentelijk restperceel vrij was.

### Verdere afstemming in visiestukken en beleidskeuzes

Voor de ambtelijke organisatie en de portefeuillehouder is het van belang dat de nieuwe Woonvisie op breed draagvlak in de raad kan rekenen. Dat geeft namelijk houvast bij het inspelen op de actualiteit. De portefeuillehouder en de organisatie streven naar een visie die meerdere coalities mee kan en die de basis vormt voor een consistent woonbeleid voor de komende jaren. Om die reden is een traject ingezet om de raad aan de voorkant te betrekken bij de te maken keuzes.

Ook zet de gemeente in op een betere aansluiting van de Woonvisie met verschillende andere visiestukken. In de Strategische Visie Venlo 2030, die nu geldt als het lange termijnperspectief voor de gemeente, heeft wonen bijvoorbeeld geen prominente plaats. In de visie Venlo 2040 die in de maak is zal dit anders zijn.



Hiernaast zet de gemeente de eerste stappen in de implementatie van de Omgevingswet<sup>11</sup>. De onderliggende gedacht van deze wet is dat (ruimtelijke) opgaven integraal worden bekeken. Hiermee zal een grote integratieslag in de gemeente worden gemaakt op het visie- en beleidsvlak. Ook zal dit effect hebben op de procedures die gevolgd gaan worden bij projecten/ nieuwbouw. Zo wordt er bijvoorbeeld gewerkt aan de introductie van een ‘omgevingstafel’, waarbij de gemeentelijke betrokkenen, initiatiefnemer(s), bezwaarmakers en andere belanghebbenden, allemaal samen aan tafel komen met als doel het plan verder te brengen.

### 3.8 Deelvraag 8: Hoe is de uitvoering en de monitoring van het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken verlopen?

De gemeente en de woningcorporaties geven aan dat er zich een positieve ontwikkeling voordoet in de samenwerking op basis van de prestatieafspraken in de afgelopen vijf jaar. De prestatieafspraken vormen meer dan vroeger ook een basis voor het gemeentelijke handelen. Wel kan de wederkerigheid in de afspraken vanuit de gemeente nog worden vergroot. De monitoring van het woonbeleid verloopt via de reguliere planning- en controlcyclus. Aanvullend hierop wordt er geëxperimenteerd met het opnemen van kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) in het teamplan van het Team Wonen en Leven.

Door de jaren heen heeft de monitoring van de prestatieafspraken zich doorontwikkeld. Desondanks geven alle betrokkenen aan dat hier nog ruimte voor verbetering is. Ook geven met name de woningcorporaties en de huurdersorganisatie aan dat de focus nog moet liggen op de doorwerking en snellere opvolging van de afspraken.

Voor de gemeenteraad is ‘het wonen’ een zogenaamd ‘B-dossier’, wat betekent dat de gemeenteraad het college vraagt kaderstelling op het onderwerp voor te bereiden. Het college informeert de gemeenteraad over de voortgang op het onderwerp via de reguliere planning- en controlcyclus. De raad heeft geen inzicht in de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken.

#### Commitment op de prestatieafspraken

De woningcorporaties geven aan dat zij ervan uit kunnen gaan dat op het moment dat de prestatieafspraken met elkaar getekend worden, de gemeente ook de afspraken als basis voor haar handelen neemt. Zo'n 10 jaar geleden (ten tijde van de STRAK (Strategisch Akkoord) periode) was dit nog anders en werden de afspraken gezien als een bindend kader voor de corporaties en niet meer dan een intentie aan gemeentelijke zijde.

Wel zou het mooi zijn wanneer de wederkerigheid in de afspraken nog vergroot kan worden: *“het gevoel is dat men gemeentebreed niet altijd in de gaten heeft hoeveel er eigenlijk door de woningcorporaties samen geïnvesteerd wordt.”* De corporaties proberen dit meer inzichtelijk te maken via het projectenoverzicht en een overzicht van de prestaties die zij buiten de prestatieafspraken om leveren. Ook binnen de gemeente wordt er overigens nagedacht over de gemeentelijke bijdrage aan de prestatieafspraken en of die groot genoeg is in relatie tot wat de corporaties doen. Het gaat dan over de inzet van middelen voor nieuwe projecten maar ook bijvoorbeeld over het voeren van een voldoende integraal beleid en efficiënte projectprocedures.

#### Monitoring van de voortgang van Woonvisie en prestatieafspraken

Binnen de gemeente is de reguliere planning- en controlcyclus leidend in de monitoring en evaluatie van de voortgang van de Woonvisie. Concreet wordt ieder kwartaal de voortgang van de teamplannen in beeld gebracht in een overleg met de verantwoordelijk directeur, programmamanager, teamleider en de business controller. Aanvullend hierop wordt er geëxperimenteerd met het opnemen van kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) in het teamplan van het Team Wonen en Leven. Dit als basis om de ‘prestaties’ van het team en daarmee de voortgang op het woongebied (de bijdrage aan de programmadoelen) beter te kunnen meten en evalueren en zo nodig te kunnen bijsturen. Deze methode staat echter nog in de kinderschoenen.

Binnen de gemeente wordt erkend dat er nog verbeteringen aan te brengen zijn in de monitorings-systematiek, en dat de frisse start met een nieuwe Woonvisie hiervoor kansen biedt. Ook de reeds besproken doorontwikkeling van het programmatisch werken biedt kansen.

<sup>11</sup> Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

Hiernaast worden de prestatieafspraken gemonitord in de tertiaalmonitors die besproken worden in het maandelijkse accountmanagersoverleg (AMO). Hoe dit de afgelopen jaren inhoudelijk en procesmatig is geëvolueerd, is beschreven in paragraaf 2.2.3. De ervaring van de woningcorporaties is dat de monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken elk jaar een stapje beter wordt. Wel zou de focus nog meer moeten liggen op de doorwerking en opvolging van de afspraken.

Dit laatste wordt onderschreven door de Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV). Zij merkt op dat een aantal onderwerpen meerdere malen vooruit is geschoven. Deze vertraging in uitvoering is vervelend. Zo duurt het bijvoorbeeld lang voordat de kosten van een urgentieaanvraag verlaagd kunnen gaan worden en staat het verbeteren van de aanpak van woonoverlast ook al lang in de prestatieafspraken. Dit zijn beide voorbeelden die de huurders direct raken. De HBV denkt dat een mogelijke verklaring een gebrek aan ambtelijke capaciteit is. De ambtelijke organisatie geeft overigens niet aan een capaciteitsprobleem te ervaren. Maar ook de gemeentelijke prioritering en enig optimisme in de planning van de prestatieafspraken kan een rol spelen. Zo blijkt vaak nader onderzoek nodig. De HBV ziet wel een grote voortgang op het vlak van de bouwprojecten, verduurzaming en de aanpak inzake schuldhulpverlening.

De HBV geeft aan dat het voor haar moeilijk is om een goed overzicht te krijgen van de geboekte resultaten en voortgang en heeft het vermoeden dat dit ook voor raadsleden het geval zal zijn. De monitoringsdocumenten zijn op onderdelen voor de HBV onoverzichtelijk en soms onduidelijk. In het format geldt het principe van ‘pas toe of leg uit’<sup>12</sup>. In de uitleg bij de achterblijvende prestaties wordt meermaals verwezen naar beleidsdocumenten of beleidstrajecten die onbekend zijn voor de HBV. Zo wordt bij een afspraak over het uitbreiden van het budget voor groeninvesteringen gemonitord met verwijzingen naar het ‘ontschotten van budgetten’ en ‘Europese aanbestedingen’. Dit zegt de HBV weinig. Het zou wat de HBV betreft dan concreter moeten worden: *“Wat is de betekenis hiervan voor de gemaakte prestatieafspraken? Wat gaan we concreet, wanneer doen? Is de extra investering veel of weinig en wat merkt de inwoner of huurder ervan?”* Het zou mooi zijn om steeds vanuit de bedoeling van de prestatieafspraken te denken. Klachten of irritaties hierover zijn overigens altijd te bespreken geeft de HBV aan.

De gemeente geeft bestuurlijk aan dat alle partijen in de raad zich interesseren voor het woonbeleid. Het is ook een zogenaamd ‘B-dossier’, wat betekent dat de gemeenteraad het college vraagt kaderstelling op het onderwerp voor te bereiden.

### 3.9 Deelvraag 9: Heeft de gemeente de in het Uitvoeringsprogramma opgenomen instrumenten optimaal ingezet?

Feitelijk zijn de prestatieafspraken het belangrijkste instrument waarmee invulling wordt gegeven aan het Uitvoeringsprogramma. Gezegd kan worden dat het Uitvoeringsprogramma feitelijk fungeert als raamovereenkomst tussen de gemeente en de woningcorporaties. Vaak wordt in het Uitvoeringsprogramma echter aangegeven dat ontwikkelaars en andere maatschappelijke partners betrokken moeten worden voor het behalen van de genoemde doelen en subdoelen. Zij zijn echter officieel geen partij in de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie. In de uitvoering van de prestatieafspraken moeten deze relaties worden gelegd.

Ook de Woonvisie zelf bevat geen verdere uitspraken over de wijze waarop de gemeente deze partijen betreft in het behalen van de doelen of in hoeverre zij ‘stuurt’ op het handelen van deze partijen (binnen haar wettelijke mogelijkheden). Juist op dit laatste vlak zien de geïnterviewden veel kansen.

#### Nu beleidsmatig ‘investeren’ voor de toekomst

Al met al is er door de gemeente aangegeven dat de nieuwe Woonvisie kansen biedt om de opgave van het wonen op nieuw, integraal, en onderbouwd te bekijken. Een aantal zaken geeft hier aanleiding toe.

Ten eerste werd er in de huidige visie vanuit gegaan dat de gemeente op korte termijn met bevolkingskrimp te maken zou krijgen, en nu wijzen nieuwe prognoses uit dat dat niet rond 2030-2035 zal gebeuren, maar pas rond 2040-2045.

<sup>12</sup> Het ‘pas toe of leg uit’-principe houdt in dat – indien men een prestatieafspraken niet is nagekomen/ heeft gerealiseerd – men moet uitleggen waarom.

Dit maakt het gemakkelijker om de woningvoorraad voor te bereiden op de toekomst dan in een situatie van krimp. Er kan bijvoorbeeld nu nieuwbouw worden gepleegd, en later worden gesloopt wat niet meer courant is. Ook voor de verduurzaming zijn zulke ingrepen van belang. De gemeente wenst hiervoor in de nieuwe Woonvisie kaders neer te leggen, niet alleen voor de corporatievoorraad, maar ook voor andere ontwikkelende partijen. De wens is dat er straks helder is uitgezet wat voor soort initiatieven de juiste aanvulling zijn op de bestaande voorraad.

Ten tweede geven ambtenaren aan dat de vergrijzing en verduurzaming komende jaren belangrijke opgaven zijn, en dat die met name in de bestaande bouw opgelost zullen moeten worden. Er wordt dus nu ook gekeken naar manieren om creatief met de voorraad om te gaan. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar braakliggende terreinen, oude fabrieken en herbestemming van leegkomende religieuze gebouwen. Als dat niet genoeg blijkt, meent de wethouder, kan daarna altijd nog naar uitleglocaties worden gekeken. Ook is het van belang om contact te gaan zoeken met woningeigenaren.

Ten derde wordt de huisvesting van internationale werknemers een opgave. De komende 10 jaar zijn dat er ca. 10.000, rekende een geïnterviewde voor. De bestuurlijke wens is dat er voldoende toegevoegd wordt voor deze groep, zodat er geen extra druk op de reguliere huisvesting komt te staan. De economische ontwikkelingen gaan nu harder dan de ontwikkeling van de huisvesting die tegemoet komt aan de toenemende vraag. Ook de raad heeft regelmatig aandacht voor dit thema gevraagd.

Voor deze en andere facetten van het woonbeleid wil de gemeente naar de lange termijn kijken in het nu lopende Woonvisietraject. Aangegeven wordt dat het zaak is om nu *“beleidsmatig te investeren”* en voor de lange termijn lijnen uit te zetten voor vergrijzing, krimp en verduurzaming. De gemeente hoopt hierbij ook nog verder te groeien in het uitzetten van de programmaonderdelen, en deze te formuleren als opdrachten die in de organisatie op die manier goed geborgd kunnen worden.

#### **Woningcorporaties: een meer integrale visie is nodig**

Bovenstaande gemeentelijke visie wordt in belangrijke mate onderschreven door de woningcorporaties. De woningcorporaties benadrukken dat de keuzes die je in de woningbouwproductie maakt als gemeente en ontwikkelende partijen een groot lange-termijneffect hebben. Een woning die nu gebouwd wordt gaat vervolgens weer vijftig tot honderd jaar mee. Venlo heeft dus eigenlijk een volkshuisvestelijke visie nodig met een langere beleidshorizon dan vier jaar, waar vervolgens consequent in meerdere Woonvisie-perioden en prestatieafspraken-cycli aan gewerkt kan worden. Hierbij is het belangrijk dat met alle betrokkenen de keuzes worden uitgedacht. Wat zijn de consequenties van de keuze; welke sturing is bijvoorbeeld nodig of is het nodig om korting te geven op de grondprijs? Dit maakt het maken van keuzes ook in de gemeenteraad waarschijnlijk wel moeilijker, maar er is dan duidelijkheid over waar men aan toe is, en de keuzes krijgen op die manier direct handen en voeten. Ook zou het mooi zijn wanneer in de Woonvisie op zoek wordt gegaan naar de dwarsverbanden tussen alle onderwerpen en betrokken disciplines en de verbinding tussen de Woonvisie en de woningbouwprogrammering. Op dit gebied wordt de laatste regionale Woonvisie al een goed voorbeeld gevonden.

Vervolgens is het wat de corporaties betreft wel belangrijk als gemeente integraal te blijven denken en handelen. Het komt soms voor dat er vanuit de ene afdeling sociale huurwoningen worden gestimuleerd, en dan vanuit een andere bemoeilijkt. Een voorbeeld is ook de grondprijs. De gemeente geeft aan dat het grondbedrijf in beginsel de primaire taak heeft om elk project financieel sluitend te maken, en marktconform te opereren. Alleen als er heel goed beargumenteerd kan worden waarom daar vanaf geweken moet worden, is een afwijking ook mogelijk. Dit belang staat soms haaks op doelen uit het woonbeleid. Een ander voorbeeld is er in het sociaal domein: *“als besloten wordt om te korten of de jeugdzorg nog meer decentraliseren, dan heeft dit de effecten die direct in de wijken en bij onze huurders zichtbaar worden en die veel pijn doen.”* Het is zaak steeds de consequenties van keuzes in kaart te brengen en af te wegen.

#### **Vorbereiden op krimp op de langere termijn kan nu!**

De woningcorporaties geven aan dat hoewel de bevolkings- en huishoudensprognoses er rooskleuriger uitzien dan eerder het geval is, het nog steeds wenselijk is om Venlo voor te bereiden op toekomstige krimp. Het feit dat er de komende jaren nog sprake is van groei maakt dat het gemakkelijker is de woningvoorraad aan te passen: *“je kunt nu duurzame en toekomstbestendige woningen toevoegen en later andere minder toekomstbestendige woningen slopen. In deze woningen investeer je dan de komende jaren ook minder”*. De woningcorporaties geven aan dat wanneer de krimp er komt, je eigenlijk alleen van de woningcorporaties kan verwachten dat ze gaan slopen. Eigenaar-bewoners en andere particuliere eigenaren zullen niet snel slopen.

Parallel hieraan kan dan gewerkt worden aan de verduurzaming van de woningvoorraad bijvoorbeeld. Hiermee zou de focus in het gemeentelijke woonbeleid verlegd worden naar de vernieuwing en verduurzaming van de bestaande voorraad. Hierbij moet er wat de corporaties betreft ook gekeken worden naar de gedifferentieerde opbouw van de wijken. Het is onverstandig om alle toevoegingen in de sociale huur bijvoorbeeld te laten landen in dezelfde wijk. Dit brengt met zich mee dat woningcorporaties misschien wel de kans moeten krijgen om te bouwen in andere wijken dan waar hun bezit zich nu concentreert.

De woningcorporaties geven aan dat er wellicht een stigma op de sociale huurwoning ligt; een stigma waarin sociale huurwoningen als synoniem wordt gezien voor problemen in de buurt. Grofweg een op de vier woningen in Venlo is echter een sociale huurwoning. Het betreft dus een grote groep inwoners, die in de meeste gevallen gewoon fijn wonen en geen enkel probleem veroorzaken. Wat de woningcorporaties betreft zou het mooi zijn wanneer dit stigma doorbroken kan worden.

### **Betaalbaarheid en beschikbaarheid: kiezen en meer sturen?**

Ook vraagt de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad meer aandacht dan het nu krijgt: *“Voorheen was het eigenlijk nooit een issue, met een wachttijd van ongeveer 2 jaar, maar inmiddels begint de wachttijd op te lopen.”* In het maken van de keuzes in de nieuwe Woonvisie is misschien ook nodig prioriteiten in de doelen te gaan stellen: *“wat weegt het zwaarst? Betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid? En hoe hoog is het gezamenlijke ambitieniveau dan?”*

De gemeentelijke sturing op deze gebieden is te beperkt, zo geven de woningcorporaties aan. Er werd in de afgelopen jaren regionaal bijvoorbeeld niet standaard gestuurd op de landelijk gebruikelijke 30% sociale huur in nieuwe bouwplannen. Het gevoel van de woningcorporaties is dat er vanuit de gemeente meer kaders moeten worden meegegeven aan bouwende marktpartijen dan nu het geval is, passend bij de gemeentelijke volkshuisvestelijke visie voor de lange termijn. Zeker ook omdat grondposities in de gemeente Venlo schaars zijn. De gemeente geeft hierbij aan dat de contacten met de marktpartijen goed zijn, al is dit gegeven de gemeentelijke grondpositie en beperkte sturing hierop geen heel groot onderdeel van de werkzaamheden van de gemeente.

Het gevolg van de beperkte gemeentelijke sturing is dat de corporaties actief de markt op moeten om zich een grondpositie te verwerven in bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Kazerneterrein. Enige gemeentelijke sturing hierin is wat betreft de woningcorporaties wenselijk. Tegelijkertijd zijn zij ook niet op zoek naar een monopoliepositie. Het feit dat de woningcorporaties samen met andere marktpartijen uitgedaagd worden leidt volgens de corporaties zelf tot betere plannen. Het is voor de gemeente dus zoeken naar de juiste balans tussen het ‘prikkelen’ van de markt en het borgen van de beleidsdoelen op de lange termijn door te sturen op bijvoorbeeld het bouwprogramma. Dit laatste ook omdat ook de gemeente Venlo te maken heeft met stevige prijsstijgingen en een van de woningcorporaties aangeeft dat een marktpartij niet zo meer genegen is een sociale woning te realiseren, tegen zo laag mogelijk stichtingskosten en met een lage grondprijs. *“Sociale huur komt er niet spontaan. Marktwerking is prima, maar de markt gaat geen woning voor iemand onder de 23 voor 430 euro maken.”*

## Bijlage 1 Geïnterviewde personen

### Gemeente:

- Beleidsadviseur Wonen – gemeente Venlo
- Accountmanager Woningcorporaties – gemeente Venlo
- Beleidsmedewerker Wonen – gemeente Venlo
- Dhr. Peeters, Wethouder Leefbaarheid, Ouderenzaken, Wonen en Wijken – gemeente Venlo
- Strategisch beleidsadviseur Grondbeleid – gemeente Venlo
- Programmamanager Leefbaar – gemeente Venlo
- Teamleider Wonen en Leven – gemeente Venlo
- Directeur – gemeente Venlo

### Woningcorporaties:

- Dhr. Stelder, Directeur-bestuurder – Antares
- Dhr. Leenders, Accountmanager en portefeuillehouder verduurzaming – Antares
- Dhr. Van Rees, Manager Publieke Waarde – Wonen Limburg
- Dhr. Van Engelen, Directeur-bestuurder – Woonwenz
- Dhr. Van Rooij, Bestuurssecretaris – Woonwenz

### Huurdersorganisaties:

- Dhr. Francois, bestuurslid – Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV)

## Gesprekthemalijst Interviews

### 1) Vooraf

- Uw betrokkenheid en rol in het gemeentelijke woonbeleid?
- Kenschets van onderlinge relaties en samenwerking in- en extern?

### 2) Woonvisie 2016-2021

- Totstandkoming Woonvisie?
  - Gevolgde processtappen
  - Betrokkenheid gemeenteraad / rol van de woningcorporaties en huurdersorganisaties/ betrokkenheid inwoners / betrokkenheid andere belanghebbenden.
  - Input andere gemeentelijke afdelingen/ expertises?
- Voornaamste beleidsdoelen en prioriteiten in het woonbeleid?
  - Onderbouwing van beleidsdoelen
  - Veranderingen in de tijd?
  - Samenhang van het woonbeleid met andere gemeentelijke beleidsvelden?
  - (mate van) Kaderstelling op woonvlak door de gemeenteraad?
  - Mate waarin keuzes worden gemaakt en prioriteiten worden gesteld?
- Hoe verhoudt het lokale woonbeleid 2016-2020 zich tot het regionale woonbeleid?

### 3) Uitvoering

- Functie en werking Uitvoeringsprogramma?
- Relatie tussen Woonvisie, Uitvoeringsprogramma en woningbouwprogrammering?
- Welke instrumenten zet de gemeente in, in het bereiken van de doelen?
- De relatie tussen doelen en gekozen instrumenten (instrument – output – (verwachte) outcome/ beleidsdoel)?
- De mate waarin de Woonvisie/Uitvoeringsprogramma voldoende kaders biedt of concreet is voor het maken van prestatieafspraken op het gewenste niveau?
- Flexibiliteit en onzekerheden, hoe in te spelen op acute maatschappelijke ontwikkelingen of hoe hier op te anticiperen?
- Systeem van monitoring en evaluatie van Woonvisie en Uitvoeringsprogramma?

#### 4) Prestatieafspraken

- Keuze voor systematiek van jaarlijkse prestatieovereenkomsten zonder raamovereenkomst, met projectenoverzicht?
- Totstandkoming prestatieafspraken (o.a. gevolgde processtappen van Woonvisie, al dan niet via nadere uitvraag en bod tot getekende afspraken, de betrokkenheid en rol van de woningcorporaties)?
  - Doorontwikkeling in deze?
- Onderwerpkeuze? Waarom afspraken over de gekozen onderwerpen?
- Keuzes achter de vorm en het type afspraken?
- Input andere gemeentelijke afdelingen/ expertises?
- De rol van de huurdersvereniging?
- Samenwerking met de woningcorporaties? (ervaringen en waardering)
- Heeft het idee van een redelijke bijdrage die de corporatie moet leveren een inhoudelijke of procesmatige invloed op het woonbeleid/ de prestatieafspraken?
- Het meten van prestaties (monitoring) en de omgang met eventuele afwijkingen?

#### 5) Controle en sturing door de gemeenteraad

- Betrokkenheid van en informatievoorziening aan de gemeenteraad?
- Mate van (bij) sturing van beleid door de gemeenteraad in de uitvoering?
- In welke mate heeft de raad vooraf uitspraken gedaan over hoe zij geïnformeerd wil worden over het resultaat van de gesprekken/ de 'onderhandelingen' rond het maken van prestatieafspraken?
- In welke mate heeft de gemeenteraad vooraf uitspraken gedaan over hoe zij geïnformeerd wil worden over de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken en (eventuele) bijstelling van de gemaakte prestatieafspraken.

#### 6) Reflectie en vooruitblik

- Wat zijn procesmatige, instrumentele en inhoudelijke leerpunten in het opstellen van woonbeleid?
- Wat is de meerwaarde van het maken van prestatieafspraken?
- Ideaaltypische rol van de gemeenteraad (kaderstellend, controlerend, (bij)sturend)?
- Wijzigingen die de Omgevingswet gaat brengen?



## Bijlage 2 Normenkader

De ervaring leert dat normen, in soortgelijk onderzoek, moeilijk als hard toetsingskader te hanteren zijn. Dit komt doordat er voor de meest genoemde onderdelen van dit onderzoek geen harde normen beschikbaar zijn, waaraan kan worden getoetst. Zo is bijvoorbeeld zowel het proces als de vorm waarin prestatieafspraken gemaakt worden ‘vormvrij’ en is er geen harde verplichting om over elk onderwerp (uit bijvoorbeeld de gemeentelijke Woonvisie) prestatieafspraken te maken. In dit onderzoek toetsen we dan ook in mindere mate – dan veelal bij een rekenkameronderzoek gebruikelijk is – strikt aan een normenkader. We kijken vooral naar de doeltreffendheid en doelmatigheid. Daarbij richten we ons op het bieden van inzicht aan de gemeenteraad door terug te kijken en de stand van zaken in kaart te brengen. Onderstaand normenkader is vanuit deze optiek opgesteld.

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

| Deelvragen Normen/ toetsingskader   | Normen/ toetsingskader   |
|---|--|
| <p>1. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen in de Woonvisie?</p> <p>2. Wat was de kwaliteit van de geformuleerde beleidsdoelstellingen?</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het lokale woonbeleid is afgestemd op het regionaal woonbeleid en doelstellingen en is in ieder geval niet strijdig.</li><li>• Bij de totstandkoming van het woonbeleid is rekening gehouden met bestaande regionale visies en (bestuurs)afspraken.</li><li>• De geformuleerde gemeentelijke beleidsdoelen zijn feitelijk onderbouwd of politiek beargumenteerd?<sup>13</sup></li><li>• De gemeentelijke beleidsdoelen houden rekening met (regionale) toekomstscenario's voor de woningbehoefte.</li><li>• Er is sprake van integraal beleid; wonen wordt in samenhang gezien met bijvoorbeeld economie, zorg en milieu.</li><li>• De beleidsdoelen in de Woonvisie zijn voor zover mogelijk SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) geformuleerd.</li></ul>   |
| <p>3. Hoe is het totstandkomingsproces van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma verlopen en welke belanghouders waren vanuit welke rol betrokken?</p> | <p>We kijken naar de gevolgde processtappen rondom het opstellen van het woonbeleid (feitenrelaas). De dossiers zullen hierin gedeeltelijk inzicht geven. De gesprekken met de betrokkenen over hun ervaringen en waardering van de samenwerking vormen hiervoor een belangrijke basis.</p> <p>Als normen hanteren we hiernaast:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij de totstandkoming van het woonbeleid is voldoende rekening gehouden met de wensen en belangen van bewoners en andere belanghebbenden (denk aan corporaties, makelaars, zorginstellingen e.d.).</li><li>• In de Woonvisie zijn uitspraken gedaan over de gewenste bijdrage van de corporaties (specifiek met betrekking tot de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad) en andere belanghebbenden/ betrokkenen aan het gemeentelijke woonbeleid.</li></ul> |

<sup>13</sup> N.B.: normen aangaande de onderbouwing van beleid moeten gewogen worden in de juiste context. Een “Woonvisie” hoeft niet per se “100% rationeel” tot stand gekomen te zijn. Je kunt als gemeente voor een politiek geladen en ambitieus verhaal kiezen, eventueel zelfs sterk afwijkend van onderzoeksmatige bevindingen.

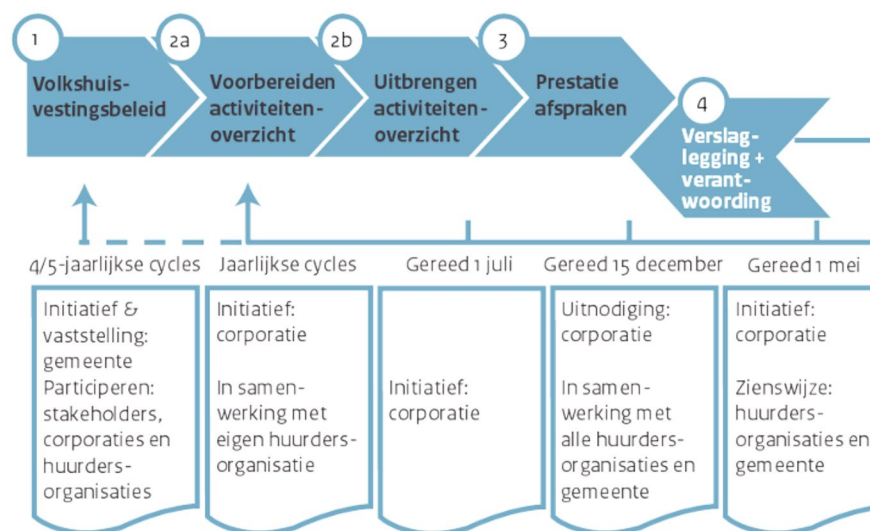
4. Hoe is het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken verlopen?
5. Welke belanghouders waren vanuit welke rol betrokken?

We kijken naar de gevolgde processtappen rondom het opstellen van de prestatieafspraken en de procesmatige ontwikkeling hierin door de jaren heen (feitenrelaas). De dossiers zullen hierin gedeeltelijk inzicht geven. De gesprekken met de betrokkenen over hun ervaringen en waardering van de samenwerking vormen hiervoor een belangrijke basis.

N.B.: Het proces voor het maken van prestatieafspraken is in de basis vormvrij en het maken van prestatieafspraken niet verplicht, ook na de komst van de Woningwet 2015.

Als referentie in deze hanteren we de ideaaltypische cyclus voor het maken van prestatieafspraken zoals opgenomen in de handreiking prestatieafspraken van het ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes – Vereniging van woningcorporaties, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond. Het ideaal bestaat uit een jaarlijkse cyclus (al dan binnen een meer jaarlijkse raamovereenkomst) op basis van een meer jaarlijks woon- of volkshuisvestingsbeleid:

#### Idealbeeld jaarlijkse prestatieafsprakencyclus



In de ideale situatie geldt dat de woningcorporatie ervoor zorgt dat gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) op 1 juli beschikken over een 'bod' (officieel het activiteitenoverzicht) van de woningcorporatie dat is uitgebracht op de Woonvisie. Dat bod gaat vergezeld van een uitnodiging van de woningcorporatie aan gemeente en huurders-organisaties om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen. Deze datum is een zogenaamde 'termijn van orde': lokaal is het toegestaan andere afspraken te maken (wanneer dat bijvoorbeeld een beter proces in de hand werkt). Een andere verplichting uit de Woningwet 2015 is dat de woningcorporatie voor 15 december de prognose-informatie (dPi) moet inleveren bij het ministerie. Alleen wanneer er op dat moment prestatieafspraken zijn, moeten deze worden meegestuurd.

Een woningcorporatie hoeft een gemeente alleen uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken als er actueel gemeentelijk woonbeleid in welke vorm dan ook is (artikel 44b Woningwet 2015). Denk aan een uitgebreide Woonvisie, maar een overzicht van prioriteiten is ook voldoende.

Als norm hanteren we hiernaast:

- Prestatieafspraken worden gezamenlijk door gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie opgesteld, waarbij de partijen een gelijkwaardige positie hebben (wat overigens niet wil zeggen dat partijen gelijk zijn. De gelijkwaardige positie betreft vooral een gelijke informatiepositie, een gelijk recht om informatie te vragen en een gelijke toegang tot de geschillencommissie).

In de Woningwet 2015 hebben huurders een zwaardere rol gekregen bij het maken van prestatieafspraken. Zo krijgen de huurdersorganisaties (en bewonerscommissies)<sup>14</sup> een gelijke informatiepositie als de gemeente en zitten zij als gelijkwaardig partner aan tafel in het overleg dat moet leiden tot prestatieafspraken (artikel 44, 44a en 44b Woningwet). De manier waarop de huurders betrokken worden is overigens vormvrij en ook niet nieuw. Ook voordat deze regels in de Woningwet werden opgenomen was het in veel gemeenten de praktijk dat huurders bij het maken van prestatieafspraken werden betrokken.

6. Voor de inzet van welke beleidsinstrumenten heeft de gemeente in het Uitvoeringsprogramma gekozen?

We beschrijven de gemaakte keuzes in deze. Grofweg kan het gaan om geld/ regels/ samenwerking en afspraken/ communicatie en informatie:



<sup>14</sup> Als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder”

|   |  |
|---|--|
| <p>7. Hoe was de aansluiting tussen lokale Woonvisie, Uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken?</p>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is sprake van inhoudelijke aansluiting tussen de doelstellingen in de Woonvisie, het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken.</li> <li>• Er is sprake van een logische relatie tussen de te bereiken doelen en gekozen instrumenten (instrument – output – (verwachte) outcome/ beleidsdoel).</li> </ul> <p>N.B.: Het is niet automatisch zo dat de gemeentelijke “vraag of wens” – zoals beschreven in de Woonvisie of een Uitvoeringsprogramma voor de volle 100% in afspraken wordt omgezet. Dit is afhankelijk van de uitkomst van het proces van overleg en onderhandeling en weging van het onderhandelingsresultaat door de betrokken partijen (allen zelfstandige organisaties). We vragen in de gespreksreeks:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. in hoeverre de afspraken overeenkomen met de gemeentelijke inzet (of die van de corporaties en huurders organisatie);</li> <li>b. hoe hier keuzes in zijn gemaakt.</li> </ol>    |
| <p>8. Hoe is de uitvoering en de monitoring van het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken verlopen?</p> | <p>We beschrijven de gevolgde stappen in deze en kijken daarnaast of:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voortgang van het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken wordt gemonitord en geëvalueerd (en zonodig bijgesteld) middels (periodieke) instrumenten.</li> <li>• Er is inzicht in de mate van realisatie van het Uitvoeringsprogramma en de gemaakte prestatieafspraken.</li> <li>• Er is inzicht in de effecten van de inspanningen opgenomen in het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken.</li> <li>• Er is inzicht in de redenen wanneer (eventueel) wordt afgeweken van het Uitvoeringsprogramma en de prestatieafspraken.</li> <li>• Het praktisch functioneren van prestatieafspraken: Hierbij gaat het om:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de mate van afstemming van beleid tussen de gemeente en woningcorporaties en huurdersbelangenvereniging.</li> <li>b. de omgang met eventuele afwijkingen van de prestatieafspraken.</li> </ol> |
| <p>9. Heeft de gemeente de in het Uitvoeringsprogramma opgenomen instrumenten optimaal ingezet?</p>             | <p>Het oordeel van betrokkenen is in het beantwoorden van deze vraag belangrijk, net als de uitkomsten van de gemeentelijke monitoring en evaluatie (voor zover aanwezig).<br/>Hiernaast beoordelen we de volgende normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het woonbeleid is flexibel en benoemt onzekerheden die van passende acties worden voorzien.</li> <li>• Er is aandacht voor het inbouwen van flexibiliteit voor prangende (nog onvoorziene en voorziene<sup>15</sup>) vraagstukken.</li> </ul>  |

<sup>15</sup> De implementatie van de Omgevingswet bijvoorbeeld.



**SECRETARIAAT  
REKENKAMER VENLO**

**Secretaris**

**Yvon van Geel**

[y.vangeel@venlo.nl](mailto:y.vangeel@venlo.nl)

**Adres**

Postbus 3434

5902 RK Venlo

**Telefoonnummer**

077 – 359 9642

**Website**

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

