

Gemeente Lochem  
T.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Lochem  
Hanzeweg 8  
7241 CR Lochem

ons kenmerk:	2021-222140	datum verzending:	12-1-2022
documentnummer:	2022011124333	behandeld door:	Esther Koeslag
onderwerp:	Rapport rekenkamercommissie 'Een wakker woonbeleid?'	telefoonnummer:	(0573) 28 92 98

Geachte leden van de gemeenteraad,

De rekenkamercommissie heeft onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het woonbeleid van Lochem in de achterliggende jaren en de rolname van uw raad in dat verband. Het bureauonderzoek is uitgevoerd in de periode oktober - medio november 2021, waaronder een dialoogsessie met een delegatie van uw raad op 10 november 2021. Het is ons een genoegen u hierbij het eindrapport van het onderzoek, getiteld 'Een wakker woonbeleid?' aan te bieden.

Het deel nota van bevindingen in het rapport is in de tweede helft van november 2021 via ambtelijk hoor- en wederhoor door de organisatie op feitelijkheden getoetst. Gemelde onjuistheden zijn aangepast. Daarna is het complete rapport met conclusies en aanbevelingen voor bestuurlijke reactie aan het college voorgelegd. De reactie is integraal opgenomen in het rapport.

Wij zijn ons ervan bewust dat het rekenkameronderzoek heeft gekruist met het raadsvoorstel Strategische keuzes woningbouw dat op 29 november 2021 door uw raad is geagendeerd voor een informatieve tafel op 13 december 2021. Wij hebben van het raadsvoorstel en de informatieve bespreking op 13 december 2021 kennis genomen.

De commissie stond voor een dilemma hoe met dit raadsvoorstel om te gaan. Het signaal eerder vanuit de raad begin november was duidelijk: graag een snelle afronding van het rekenkameronderzoek, ruim voor de gemeenteraadsverkiezingen. Verwerking van de informatie uit het raadsvoorstel en het addendum in het onderzoek zou de oplevering van het eindrapport ernstig vertragen. Daarom hebben wij daarvan afgezien.

Het rekenkamerrapport dat wij aanbieden heeft dus het karakter van evalueren en lessen trekken uit het beleid in de periode 2015-2020. Daarvan kennis nemen lijkt de commissie op zich al waardevol.

Toch wil de rekenkamercommissie niet geheel voorbij gaan aan de actuele informatie in het raadsvoorstel. Wij hebben dan ook de vrijheid genomen om in een bijlage bij deze aanbiedingsbrief enkele aandachtspunten ten aanzien van het raadsvoorstel aan u te melden. Wij beperken ons daarbij tot hoofdzaken die essentieel zijn voor de positie en rolname van uw raad in het woonbeleid.

De commissie ziet uit naar uw reactie op het rapport en is graag bereid hierover met u van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,



Daan Nijland  
Voorzitter Rekenkamercommissie gemeente Lochem

## BIJLAGE

### Aanvulling op het rekenkameronderzoek Woonbeleid Lochem Enige aandachtspunten bij het Raadsvoorstel Strategische Keuzes Woningbouw

#### 1. Helder kader

In het onderzoeksrapport adviseren wij u een helder kader vast te stellen waaruit op eenvoudige wijze valt af te leiden of doelstellingen zijn gerealiseerd (rapport 'Een wakker woonbeleid?', aanbevelingen 1 en 2).

Het college stelt in het raadsvoorstel onder Argument 2.1 : *"Door het toevoegen van de strategische keuzes als **addendum** aan de Woonvisie Lochem 2018- 2025 ontstaat een integraal nieuw beleidskader wonen."*

Punt van aandacht is volgens de commissie de aansluiting van teksten in het addendum met die in de Woonvisie 2018-2025. Het addendum spreekt in 2.1 en 2.2 over 'Strategische uitgangspunten' en in 3.1 tm 3.3 over 'Concrete keuzes'. De woonvisie spreekt in hoofdstuk 2 over 'strategisch keuzes' en geeft in hoofdstuk 3 op de hoofdpunten antwoord op de vragen "Waar willen we naar toe? (doelstellingen) en de vraag "Wat gaan we daarvoor doen?" (acties).

Los van het verschil in gebruikte termen is in het addendum niet goed vast te stellen welke uitspraken aanvullend of vervangend zijn op de teksten in de woonvisie. Wij hebben er begrip voor dat het college geen tijd wenst te verliezen aan een herschrijven van de woonvisie. Maar het college is denken wij wel in staat om een overzicht van 2 à 3 pagina's op te stellen waarin de actueel geldende doelen vanuit woonvisie en addendum meetbaar zijn samengevat.

#### 2. Woonmonitor

In het onderzoeksrapport pleiten wij voor een inzichtelijke monitoring van ontwikkelingen en prestaties in het woonbeleid (rapport 'Een wakker woonbeleid?', aanbeveling 7).

In het raadsvoorstel onder Argument 4.1 stelt het college: *"De Woonmonitor en het onderzoek Komen-en-Gaan (bijlagen 2 en 3) geven inzicht in de actuele situatie op de woningmarkt"*.

De commissie ziet dat deze jongste monitor het inzicht van uw raad in de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt sterk verbetert. Vanuit uw controlerende rol als gemeenteraad is het nodig dat u de komende jaren de voortgang op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen meer specifiek in beeld krijgt. Met andere woorden: het is gewenst de met u afgesproken beleidsdoelen (aanvullend) door te vertalen naar meetpunten, of in de monitor of in een aparte periodieke rapportage aan uw raad. Daarnaast is het ons inziens wenselijk dat bij tussentijdse voorstellen voor nieuwbouw aan de raad, de raad inzicht krijgt in de bijdrage van het voorstel aan het geheel (de doelen en prioriteiten die de gemeente nastreeft).

#### 3. Instrumentarium

In het onderzoeksrapport adviseren wij een actieve discussie met de raad over de inzet van het beschikbare instrumentarium in relatie tot de strategische doelen (rapport 'Een wakker woonbeleid?', aanbeveling 5).

In het raadsvoorstel vinden wij dit actiepunt terug onder het kopje 'Uitvoering'. Overzichten van beschikbaar en inzetbaar instrumentarium in het onderzoeksrapport en hoofdstuk 4 van het addendum Strategische keuzes woningbouw stemmen met elkaar overeen.

Als rekenkamercommissie stellen wij vast dat wat nu binnen haar macht ligt de gemeente Lochem effectieve maatregelen treft om woningbouwontwikkelingen te sturen. Bijvoorbeeld door het vestigen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op potentiële bouwlocaties, de inzet op een actiever grondbeleid en het opnemen van termijnen in anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen (om ongewenst lang braak liggen te voorkomen).

Vooral de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters en doorstromers staat door de marktontwikkelingen onder druk. Begrijpelijk dat de gemeente ook andere instrumenten onderzoekt die de betaalbaarheid, voorrang bij sociale binding en de huisvesting van bijzondere doelgroepen extra kunnen ondersteunen. Zo lijkt de (landelijke) introductie van een zelfbewoningsplicht in 2022 een aantrekkelijk instrument om de druk op de lokale woningmarkt te verlagen, al speelt dat meer in grote steden dan in het landelijke Lochem.