



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

APPORT

---

# Is het erg wanneer we niet alles organiseren?

Een onderzoek voor de Rekenkamercommissie  
naar het woonbeleid in de gemeente Olst-Wijhe



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



APPORT

---

# Is het erg wanneer we niet alles organiseren?

Een onderzoek voor de Rekenkamercommissie  
naar het woonbeleid in de gemeente Olst-Wijhe

*Opdrachtgever*

Rekenkamercommissie



*Contactpersoon*

Mevr. Auée, secretaris Rekenkamercommissie

*Projectnummer*

P39080

*Datum*

5 juli 2019

*Auteurs*

Thierry Wever

Eva Broxterman

Lianne Wittkämper

# Inhoud

## Voorwoord

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Onderzoeksvragen	1
1.2	Onderzoeksaanpak	2
1.3	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Regionaal beleid</b>	<b>4</b>
2.1	De gemeente en de regio West-Overijssel	4
2.2	Provinciale woonprogrammering	5
2.3	Deelconclusie	5
<b>3</b>	<b>Gemeentelijk woonbeleid</b>	<b>7</b>
3.1	Totstandkoming van het woonbeleid	7
3.2	Beleidskaders woonvisie	8
3.3	Ambitie en doelen	9
3.4	Doorwerking in de uitvoeringsagenda	10
3.5	Samenwerking met de corporatie (en huurders)	11
3.6	Deelconclusie	12
<b>4</b>	<b>Doelrealisatie</b>	<b>15</b>
4.1	Voortgang uitvoeringsagenda	15
4.2	Voortgang prestatieafspraken	19
4.3	Deelconclusie	20
<b>5</b>	<b>De rol van de gemeente(raad) in het woonbeleid</b>	<b>22</b>
5.1	Rolopvatting	22
5.2	Informatievoorziening aan de gemeenteraad	23
5.3	Kaderstelling in de woonvisie	24
5.4	Betrokkenheid in de uitvoering	24
5.5	Deelconclusie	26

<b>6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Bestuurlijke reactie en nawoord</b>	<b>30</b>
7.1	Bestuurlijke reactie van het college van B&W	30
7.2	Nawoord van de rekenkamercommissie	33
	<b>Bijlage 1 Normenkader</b>	<b>34</b>
	<b>Bijlage 2 Gespreksthema'slijst</b>	<b>38</b>
	<b>Bijlage 3 Geïnterviewde personen</b>	<b>40</b>
	<b>Bijlage 4 Landelijke wetten en regels</b>	<b>41</b>

## Voorwoord

In 2018 heeft de Rekenkamercommissie Olst-Wijhe besloten een onderzoek te doen naar het woonbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Dit mede naar aanleiding van een door de rekenkamercommissie gehouden inventarisatie onder de raadsleden, waaruit het onderwerp woonbeleid als belangrijkste (mogelijk) onderzoeksonderwerp naar boven kwam. Ook voldeed het onderwerp aan de vooraf door de rekenkamercommissie vastgestelde criteria met betrekking tot de keuze en afweging van een onderzoeksonderwerp.

Met de resultaten van dit onderzoek biedt de Rekenkamercommissie Olst-Wijhe de gemeenteraad inzicht in de tussentijdse uitwerking van de Woonvisie 2016-2020. Dit in het licht van de kaderstellende, controlerende en volksvertegenwoordigende rol van de raad.

De Rekenkamercommissie heeft voor dit onderzoek de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd: “Op welke wijze heeft de gemeente Olst-Wijhe het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren), is dit doeltreffend en doelmatig en in hoeverre stuurt de gemeenteraad daarop?”

Voor het antwoord op deze vraag en hierbij onderliggende deelvragen nodigt de rekenkamercommissie u graag uit om het voorliggende rapport te lezen.

Tot slot bedankt de rekenkamercommissie alle interne (raadsleden, burgemeester en wethouders en ambtenaren) en externe stakeholders voor hun inbreng.

# 1 Inleiding

De Rekenkamercommissie Olst-Wijhe heeft een onderzoek uitgevoerd naar de uitvoering van het woonbeleid. Met dit onderzoek wil de RKC – indachtig haar missie – de gemeenteraad ondersteunen in zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol. Dit onderzoek biedt bovendien inzicht in de tussentijdse uitwerking van de Woonvisie 2016-2020, halverwege de beleidsperiode (eind 2018). Dit rapport bevat de bevindingen uit het onderzoek.

## 1.1 Onderzoeksvragen

De Rekenkamercommissie heeft voor dit onderzoek de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

*“Op welke wijze heeft de gemeente Olst-Wijhe het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren), is dit doeltreffend en doelmatig en in hoeverre stuurt de gemeenteraad daarop?”*

De bijbehorende deelvragen zetten we hieronder op een rij.

### Beleidsmatig:

1. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen?
2. Wat is er afgesproken in de uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020?
3. Welke (regionale) prestatieafspraken zijn gemaakt en in hoeverre werkt het lokale woonbeleid door in de gemaakte prestatieafspraken?
4. Wat is er uitgevoerd c.q. hoe ver staan we eind 2018? En wat zijn hiervoor de achterliggende redenen?

### Procesmatig:

5. Hoe is de woonvisie en het daarop gebaseerde beleid tot stand gekomen en welke belanghouders waren hierbij betrokken vanuit welke rol?
6. Wat voor rolopvatting heeft de gemeente op het vlak van het woonbeleid gekozen?
7. Welke actoren hebben bijgedragen aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen?
8. Hoe is de gemeenteraad geïnformeerd in de periode 2016-2018?
9. Welke sturingsmogelijkheden (of knoppen om aan te draaien) heeft de gemeenteraad ingezet?

### Doelbereik en rol van de gemeenteraad:

10. In welke mate zijn de beleidsdoelstellingen in de gemeente effectief en efficiënt gerealiseerd?
11. Geven de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad invulling aan de gekozen rolopvatting?
12. Heeft de gemeenteraad adequaat zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol kunnen vervullen?
13. In hoeverre is er aanleiding de uitvoeringsagenda bij te stellen?

## 1.2 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is gebaseerd op een dossierstudie en gesprekken met betrokkenen. In het kader van de dossierstudie zijn de beleidsstukken vanaf het jaar 2016 tot en met 2018 bestudeerd.

Het beeld uit de dossierstudie is verdiept in een aantal interviews met interne en externe betrokkenen bij het woonbeleid. De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van een algemene gespreksthemalijst, telkens gespecificeerd op de geïnterviewde(n). Een overzicht van de geïnterviewden en de gespreksthemalijst zijn te vinden in de bijlagen bij dit rapport.

Daarnaast heeft een gesprek plaatsgevonden met de woordvoerders van verschillende gemeenteraadsfracties. In deze bijeenkomst is ingegaan op de huidige (en gewenste) rol van de gemeenteraad in het woonbeleid, het speelveld, de samenwerking tussen gemeente en betrokkenen en de beschikbare sturingsinstrumenten.

### Onderzoeksmatige keuzes

Voor de beantwoording van de deelvragen, en in het bijzonder deelvraag 9 gericht op de mate van doelbereik van het woonbeleid, hebben we ons gebaseerd op die informatie die de gemeenteraad heeft gekregen ter onderbouwing van het beleid of voor de monitoring en evaluatie hiervan. Zo hebben we een beeld gekregen van de voor de gemeenteraad beschikbare sturingsinformatie. Dit is mede de basis geweest voor het beantwoorden van deelvraag 11, waarin we ons een beeld vormen van de mate waarin de gemeenteraad zijn rollen adequaat heeft kunnen vervullen.

### Rol normenkader

De driedeling 'beleidsmatig', 'procesmatig' en 'doelbereik en de rol van de gemeenteraad', die terugkomt in de onderzoeksvragen, vormt het uitgangspunt voor het gehanteerde normenkader in dit onderzoek. De normen zijn zo opgesteld dat alle onderzoeksvragen hierdoor zijn afgedekt, met uitzondering van de vraag 13 en in mindere mate vraag 10. Deze vragen dragen immers een politieke component in zich. Het trekken van conclusies in deze is primair aan het college en de gemeenteraad. Wel hebben we onafhankelijk kunnen vaststellen of men op schema loopt, waar eventueel achterstand is ontstaan en waarom. Vooral inzicht in dit laatste biedt een basis voor verbetering.

De normen die zijn geformuleerd, zijn een referentie bij het beoordelen van de bevindingen en in het trekken van conclusies. Ze zijn gebaseerd op:

- algemene beleids- en theoretische inzichten die gemeengoed zijn binnen het beleidsonderzoek, en
- onze kennis van het gemeentelijk woonbeleid en processen die een belangrijke rol spelen bij de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid in dit domein.

## 1.3 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee wordt stilgestaan bij het provinciaal en regionaal beleid op het vlak van 'wonen'. In hoofdstuk drie staan we stil bij het gemeentelijk woonbeleid. Hoofdstuk vier gaat in op de instrumenten die de gemeente Olst-Wijhe inzet om de doelen uit het woonbeleid te bereiken en de doelrealisatie zelf. Hoofdstuk vijf gaat in op de rol en sturing van de gemeenteraad binnen het woonbeleid.



Hoofdstuk zes bevat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen op basis van het onderzoek en geeft antwoord op de hoofdvraag.

Hoofdstuk zeven bevat de bestuurlijke reactie van het college van B&W en het nawoord van de Rekenkamercommissie.

Het beleidsveld wonen is complex. De ervaring leert dat enige voorkennis van de landelijke wet- en regelgeving de lezer kan helpen. Hiertoe is in bijlage vier een uitleg opgenomen die ingaat op de Woningwet, de Huisvestingswet en de Wet ruimtelijke ordening.

## 2 Regionaal beleid

**De gemeente is niet de enige speler op de woningmarkt. Ook op provinciaal en regionaal niveau worden woonafspraken gemaakt. Hetgeen op dit niveau wordt afgesproken, is medebepalend voor de lokale keuzes die zijn of worden gemaakt. Deze keuzes op regionaal niveau zijn grotendeels kaderstellend voor de gemeente. Voordat we kijken naar de totstandkoming van de Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020 en het daarop gebaseerde beleid, schetsen we in dit hoofdstuk dus eerst het regionale beleid.**

### 2.1 De gemeente en de regio West-Overijssel

Regionale afstemming over onder andere de woningmarkt en de plancapaciteit krijgt op het niveau van de regio West-Overijssel vorm. Dit samenwerkingsverband bestaat uit elf gemeenten: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Samen met de provincie geven zij vorm aan het regionale woonbeleid. Hierbij is sprake van zogenaamde “voorkantsamenwerking”. Provinciaal beleid wordt in de basis gerealiseerd door samenwerking, overleg en afspraken. De Provincie maakt alleen van haar doorzettingsmacht gebruik (o.a. middels een aanwijzingsbesluit) wanneer gemeenten uiteindelijk niet mee willen in het bereikte resultaat. Het doel van de inzet van de omgevingsverordening is dan dat gemeenten die wel woonafspraken hebben gemaakt niet in hun ontwikkeling worden belemmerd door (buur)gemeenten die geen woonafspraken hebben gemaakt.

#### Kaderstellende regionale doelen

Gezamenlijke woonafspraken moeten zorgen voor gerichte en wederzijdse inzet van provincie en gemeenten ten aanzien van de woningmarkt. Het vertrekpunt voor deze woonafspraken vormt de Regionale woonvisie West-Overijssel (2014). Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op het wonen voor de regio. Het ‘wonen’ in de regio West-Overijssel moet in toekomst vooral plaatsvinden in de woningen die er nu al zijn in de steden, dorpen en buitengebieden. De groei is ‘immers’ eindig. De kern van de regionale woonvisie is dan ook het versterken en toekomstbestendig maken van dat bestaande gebied.

Om de gestelde ambities te bereiken, vindt samenwerking – zoals vastgelegd in de regionale woonvisie – plaats op twee niveaus. Allereerst doen individuele gemeenten dat met woningcorporaties in prestatieafspraken. Daarnaast maken de gezamenlijke regiogemeenten woonafspraken met de provincie Overijssel.

De Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel (2015) bevat woonafspraken op vijf thema’s: (1) doelgroepen, (2) wonen en zorg, (3) stedelijke vernieuwing, (4) bestaande voorraad en (5) programmeren en zuinig ruimtegebruik. Binnen de kaders van het bestaand beleid<sup>1</sup> en besluiten, waaronder ook de ladder voor duurzame verstedelijking, staat de regio voor een goede ruimtelijke ordening. Afsproken is dat gemeenten in de regio West-Overijssel op zoek gaan naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. De

<sup>1</sup> Waaronder: Omgevingsvisie Overijssel, Coalitieakkoord Provincie Overijssel ‘Overijssel Werkt’, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

woonafspraken in de regio gelden voor de periode 2016 tot en met 2020 met een doorkijk naar 2025.

## 2.2 Provinciale woonprogrammering

Naast de woonafspraken is in 2015, ook op basis van de regionale woonvisie, een regionale woonprogrammering (RWP) opgesteld samen met de provincie Overijssel. In het RWP staan de gezamenlijke uitgangspunten over (de verhoudingen tussen) woningvraag, harde plancapaciteit en regionale afstemming. Doel is een georganiseerde woningbouwprogrammering, waarbij gemeenten elkaar niet in de weg zitten en ieder kan bouwen naar behoefte. Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma doorgelicht en waar nodig vindt herprogrammering plaats. Het RWP wordt standaard elke twee jaar geactualiseerd, de laatste keer is dit gedaan in 2017.

Het meest recente RWP West-Overijssel is op 26 juni 2017 ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd door toezending van de samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel en de Regionale Woonprogrammering West Overijssel. Raadsleden zijn in het proces bij het maken van woonafspraken betrokken bij meerdere bestuurlijke sessies.

## 2.3 Deelconclusie

In het provinciale woonbeleid kijkt men vooruit en is men zich bewust van een moment waarop huishoudenskrimp zich aandient, wetende dat er op korte termijn nog groei mogelijk of zelfs wenselijk is in bepaalde segmenten op de woningmarkt. De focus is langzaam verschoven naar de ontwikkeling en verbetering van de bestaande voorraad in plaats van een streven naar groei. De regionale doelen worden vastgelegd in relatief langlopende beleidsdocumenten en woonafspraken. Deze laatste zijn een product van samenwerking, al beschikt de Provincie als het moet over de nodige doorzettingsmacht. Ook wordt van de gemeenten verwacht dat ze PA maken met de corporaties en de lokale woonvisie erop afstemmen.

Een van de belangrijkste producten is de regionale woonprogrammering (RWP). Op basis hiervan wordt regionaal gepoogd dat elke gemeente naar behoefte kan bouwen, maar tegelijk overproductie en onderlinge concurrentie wordt voorkomen. De gemeenten en provincie houden de vinger aan de pols door de RWP elke twee jaar te actualiseren.

### Beperking of kans?

Deze uitgebreide set regionale woonkaders en afspraken voelen wellicht als een beperking; afspraken waar je je aan moet houden en je als lokale gemeenteraad tegelijkertijd niet nauw bij betrokken bent geweest. Dit is gedeeltelijk waar, je maakt afspraken met andere gemeenten die deels een onderhandelingsresultaat zijn. Je zult dan ook niet van elke afspraak even gelukkig worden, maar het bereikte compromis is acceptabel. De besluitvorming over de regionale woonvisie en woonafspraken staat op enige afstand van de gemeenteraad van Olst-Wijhe. De lokale gemeenteraden zijn bij de totstandkoming betrokken bij meerdere bestuurlijke sessies. Waar het de woonafspraken en RWP betreft is de uiteindelijke besluitvorming echter aan het college en krijgt de gemeenteraad een en ander ter informatie toegezonden.

Tegelijkertijd bieden de afspraken de gemeente de nodige kansen en zijn procedures overeengekomen om er samen met “planrelevante” gemeenten uit te komen wanneer er

sprake is van nieuwe of gewijzigde (bouw)plannen. Daarnaast staan de provincie en de regio open voor innovatie. Wanneer je deze ruimte - zoals de gemeente Olst-Wijhe - wilt benutten kan er veel (zie ook de voorbeelden in paragraaf 5.1).

## 3 Gemeentelijk woonbeleid

In dit hoofdstuk bekijken we hoe de woonvisie en het daarop gebaseerde beleid tot stand is gekomen en wat de hierin gestelde doelen zijn. Ook richten we ons op wat is afgesproken in de uitvoeringsagenda behorende bij de Woonvisie 2016-2020 en in de prestatieafspraken.

### 3.1 Totstandkoming van het woonbeleid

Aanleiding voor het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de periode 2016-2020 zijn de gewijzigde wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen geweest. De toenmalige woonvisie, vastgesteld in 2006 – inclusief de actualisering via het uitvoeringsplan Woningmarkt uit 2011 – voldeed niet meer als actueel beleidskader. Het opstellen van een nieuwe woonvisie viel bovendien samen met de herziening van de Woningwet. Verder vroegen de regionale woonafspraken om een lokale doorvertaling in beleid.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2015 de startnotitie voor de nieuwe woonvisie (15. 021121) vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad een aantal wensen meegegeven aan het college. Zo merkte D66 in de vergadering waarin de startnotitie van de woonvisie wordt besproken<sup>2</sup> op dat inwoners niet alleen moeten worden geraadpleegd, maar ook moeten kunnen meebeslissen over invulling en de kaders van de Woonvisie. De partij pleitte voor een apart budget voor de participatie van bewoners in bijvoorbeeld het traject van het opstellen van de Woonvisie. In de beantwoording op deze vraag meldde de wethouder dat het participatiebudget aan bod zou komen in een communicatienota. Ten aanzien van de Woonvisie is geen apart budget voor het participatieproces gereserveerd. Inmiddels is ervoor gekozen geen aparte communicatienota op te stellen, maar dit thema op te nemen in het ontwikkelprogramma participatie, waar op dit moment aan wordt gewerkt.

Het CDA voegde tijdens de vergadering waarin de startnotitie is behandeld, toe dat de gemeente voor de categorie middel dure huur op zoek gaat naar partners, en vraagt zich af of de gemeente hierin ook financieel partner kan zijn<sup>3</sup>. De wethouder is van plan eerst naar partners te kijken die zelf ook financieel daadkrachtig zijn; bijvoorbeeld grote partijen die mogelijk geïnteresseerd zijn om een contingent te gaan bouwen in vijf of zes gemeenten in de regio (West-)Overijssel.

Aan de hand van de in de startnotitie genoemde uitgangspunten is het proces voor het opstellen van de Woonvisie vervolgens ter hand genomen. Een beknopte woningmarktanalyse is uitgevoerd, die in hoofdstuk twee van de woonvisie is opgenomen.

Gedurende het proces zijn per thema verschillende belanghouders uitgenodigd om mee te denken in de visievorming (via een Open Woonplein). Dit betreft SallandWonen en de huurdersorganisaties, maar ook makelaars, projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders,

<sup>2</sup> Zie het geïndexeerde videoverslag, zoals die ook op de website van de gemeente Olst-Wijhe te vinden is: <https://olst-wijhe.raadsinformatie.nl/vergadering/154250/Gemeenteraad%2014-12-2015>

<sup>3</sup> Zie het geïndexeerde videoverslag, zoals die ook op de website van de gemeente Olst-Wijhe te vinden is: <https://olst-wijhe.raadsinformatie.nl/vergadering/154250/Gemeenteraad%2014-12-2015>



zorginstellingen en de Wmo-adviesraad. De 'plaatselijke belangen' zijn ook geconsulteerd in relatie tot de leefbaarheid in de kernen. Hiermee is geïnvesteerd in input vanuit de samenleving. Waar mogelijk zijn de themasessies gecombineerd met sessies in het kader van de nieuwe structuurvisie.

Vanuit haar coördinerende rol op het gebied van ruimtelijke ordening heeft ook de provincie een rol gespeeld bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken, zo valt te lezen in de startnotitie voor de woonvisie. Concreet heeft de provincie dit invulling gegeven voortbouwend op haar rol in de regionale woonprogrammering via het RWP West-Overijssel (zie ook paragraaf 2.1.2). De provincie heeft de Woonvisie met name getoetst op de mate waarin de lokale woonprogrammering past binnen de provinciale kaders van de Omgevingsvisie en het RWP West-Overijssel. Daarbij wordt ook de Ladder Duurzame Verstedelijking betrokken, voor zover daar aanleiding toe is. Verder toets zij beknopt (marginaal) of er voldoende aandacht is voor thema's die regionaal en provinciaal spelen op het gebied van wonen. De provincie heeft in reactie op de gemeentelijke woonvisie geen formeel advies uitgebracht.

De conceptversie van de woonvisie heeft vervolgens ter inzage gelegen tussen 24 maart en 23 april 2016. Alleen SallandWonen heeft een reactie ingediend, waarvoor vervolgens een Reactienota is opgesteld.

Op 6 juni 2016 heeft de gemeenteraad de voorgestelde Woonvisie 2016-2020 vastgesteld en kennisgenomen van de bijbehorende uitvoeringsagenda (zie paragraaf 3.4). Eveneens is de 'Verordening Starterslening 2012' met ingang van 1 januari 2017 ingetrokken. Deze Starterslening is inmiddels weer opnieuw vastgesteld (in maart 2018. Een evaluatie vindt plaats in mei 2019).

### **Totstandkoming en belanghebbenden**

De geïnterviewde externe belanghouders onderschrijven dat de vorming van de woonvisie in 2016 breed is aangevlogen, met veel partners van de gemeente aan tafel en ook inwoners konden aanschuiven. Het is lastig gebleken in gesprek te komen met een brede afspiegeling van de samenleving; vaak zijn het de 'bekende' partijen die van uitnodigingen gebruik maken. Er zijn verschillende sessies georganiseerd met mensen uit het veld vanuit allerlei invalshoeken. Echter, niet alle externe belanghebbenden waren hiervan op de hoogte. Toch is de onder externe partijen breed gedragen indruk dat de gemeente heeft geprobeerd de woonvisie echt een stuk te laten worden dat is opgesteld vanuit de samenleving.

## **3.2 Beleidskaders woonvisie**

In het *coalitieakkoord 2014-2018* stond de volgende doelstelling beschreven: "Olst-Wijhe is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken. De verschillende functies, zoals wonen, werken, recreëren, natuur en water, landbouw en verkeer ontwikkelen zich in samenhang en versterken elkaar waar mogelijk. De beoordeling van de inwoner met betrekking tot de woon- en leefomgeving krijgt een voldoende". In het kader van 'wonen' zijn in het coalitieakkoord de volgende uitgangspunten geformuleerd, die in de startnotitie voor de woonvisie al een plaats kregen:

- Nieuwbouw van woningen moet blijven passen bij de vraag. Daarbij dient er aandacht te zijn voor levensloopbestendig, aanpasbaar en duurzaam bouwen.
- Er is ruimte voor huisvesting op maat, waarbij gedacht kan worden aan nieuwe woonvormen voor ouderen en jongeren voor een tijdelijke behoefte aan huisvesting.

- Senioren willen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen. Het beleid moet daarop gericht zijn. De overheid dient ervoor te zorgen dat ouderen hun verantwoordelijkheid zoveel mogelijk kunnen nemen. Dit betekent een adequaat woningaanbod, een veilige woonomgeving met voor ouderen bereikbare voorzieningen met voldoende zorgplaatsen.
- Er dienen mogelijkheden te zijn voor huur- en koopwoningen in het goedkope segment voor jongeren, ook in de kleine kernen.
- Met SallandWonen worden afspraken gemaakt over het feit dat rekening gehouden wordt met sociaaleconomische binding bij toewijzing van huurwoningen in kleine kernen<sup>4</sup>.

Meer beleidskaders voor de woonvisie zijn onder andere te vinden in de actualisatie van de *Structuurvisie (2015)* in de gemeente. Hierin is afgesproken dat er voor het thema 'wonen' een aparte startnotitie zou worden opgesteld. In de startnotitie actualisatie Structuurvisie (april 2015) is aangegeven dat de visie op het thema wonen in de vorige structuurvisie niet meer actueel was. Dat heeft onder andere te maken gehad met de gewijzigde woningmarkt. In de startnotitie Structuurvisie staat hierover het volgende vermeld: "In de structuurvisie wordt vooral ingezoomd op de woningmarkt en de woningbouwopgave. Momenteel is sprake van een omslagpunt, waarbij de nadruk meer komt te liggen op de kwaliteit van de bestaande voorraad en de bestaande woonomgeving. Er zal een kader vastgelegd moeten worden voor deze versterkte aandacht voor de bestaande woningvoorraad en de bestaande woonomgeving, zoals ook is vastgelegd in de *nota Ruimtelijke Kwaliteit* (februari 2014)".

De bestaande kaders voor het thema wonen zijn ook vervat in de *Sociale Toekomstvisie*, waarbij wordt ingezet op de kwaliteit van kernen en wijken. In deze visie wordt geopteerd voor een veilige en prettige woonomgeving. Dit uitgangspunt is mede vertaald in de gemeentelijke *bestemmingsplannen*. De ruimtelijke kwaliteit van de verschillende kernen en het buitengebied bepaalt tenslotte mede de beleving van de woonomgeving.

Daarnaast vormen de *Regionale woonvisie en bijbehorende woonafspraken* voor de regio West-Overijssel input voor de lokale beleidsvisie. De vijf thema's waar de regionale woonafspraken zich op richten (beschreven in paragraaf 2.2) hebben als kader gediend in het opstellen van de woonvisie voor Olst-Wijhe.

### 3.3 Ambitie en doelen

De visie op het wonen in Olst-Wijhe, zoals in de Woonvisie 2016-2020 geformuleerd (hoofdstuk 3, pagina 11), is als volgt: "Wij willen een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen".

Dat vertaalt zich in de volgende uitgangspunten:

- We streven naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge 'noaberschap' belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.

<sup>4</sup> Dit voornemen heeft uiteindelijk geen plaats gekregen in de woonvisie of de prestatieafspraken. Dit is ook logisch, omdat een dergelijke vorm van gemeentelijke sturing eigenlijk alleen via een huisvestingsverordening vorm kan krijgen.

- Wij streven naar een passend aanbod van voorzieningen in verschillende kernen, rekening houdend met verschillen in schaalgrootte en dat bestaande voorzieningen zoveel mogelijk in stand worden gehouden.
- Wij kennen een rijke differentiatie aan woonmilieus en sluiten aan bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zo veel mogelijk levensloopgeschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling in de bestaande voorraad.
- Alle doelgroepen worden zo goed mogelijk bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen, zorgbehoevenden en jongeren met een kleine beurs die willen starten op de woningmarkt.
- Een aantrekkelijk woonklimaat betekent dat we ons sterk maken voor leefbare wijken en kernen met veel groen en met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Ook opteren we voor het behoud van goede vervoersverbindingen naar Deventer, Zwolle en Raalte.
- Wij willen inzetten op een duurzame woonomgeving. Onze ambitie is om in de toekomst energie neutrale kernen te ontwikkelen. Daarbij richten wij ons op energie neutrale nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en op samenwerking op wijk- en kernniveau om collectief in te zetten op een duurzaam veilige en leefbare woonomgeving.

### 3.4 Doorwerking in de uitvoeringsagenda

De uitgangspunten uit de woonvisie zijn door vertaald in een uitvoeringsagenda (16.015148), die als bijlage bij de woonvisie is opgenomen. In de uitvoeringsagenda staan de hoofdlijnen benoemd van de zaken waar het college qua uitvoering mee aan de slag wil. Het document is bestuurlijk een verantwoordelijkheid van het college van B&W.<sup>5</sup> Het college heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de woonvisie tegelijkertijd kennis laten nemen van de uitvoeringsagenda.

De uitvoeringsagenda is een stuk op hoofdlijnen, die net als de woonvisie een doorlooptijd heeft van 2016 tot 2020. Aangesloten is bij thema's die tijdens het 'Open Woonplein' begin april 2016 aan de orde zijn gekomen. Bij de uitwerking van deze themalijnen heeft de gemeente, zoals genoemd in paragraaf 3.1, vaak voor een participatieve aanpak gekozen. De uitvoeringsagenda wordt door de gemeente gezien als een dynamisch document, met veel ruimte voor burgerinitiatieven.

De uitvoeringsagenda bevat de volgende centrale thema's voor de periode 2016-2020:

- **Leefbare kernen**
  - Stimuleren en ondersteunen kleinschalige wooninitiatieven;
  - Gebiedsgerichte aanpak rond wonen met welzijn en zorg in samenwerking met partners;
  - Behoud en optimaal gebruik van ontmoetingsplekken in de kernen;
  - Kwaliteit ruimtelijke en sociale leefomgeving.

<sup>5</sup> Uit: Raadsvoorstel tot vaststelling van de Woonvisie 2016-2020, d.d. 23 mei 2016.

- **Toekomstbestendig wonen**
  - Transformatie van de bestaande woningvoorraad, zodat woningen flexibel in gebruik zijn en geschikt worden voor langdurige bewoning, ook in het geval van beperkingen;
  - Extra aandacht voor levensloopbestendige woningen en voor kleinere, flexibele woonvormen. Investeren in levensloopbestendigheid en in duurzaamheid betekent vooral investeren in bewustwording;
  - Invoering van een Blijverslening om de realisatie van levensloopbestendige woningen te bevorderen;
  - Goede communicatie over levensloopbestendige woningen en duurzaamheidsmaatregelen om bij te dragen aan de bewustwording van inwoners. Vraag is wie daarin het voortouw neemt.
  
- **Gevarieerde woonmilieus**
  - Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen; dit punt wordt meegenomen in de structuurvisie;
  - Elkaar opzoeken, gezamenlijke aanpak. Concreet te maken via een gebiedsgerichte aanpak. Voor het welslagen ervan is een breder commitment nodig en dat betekent dat de gemeente wel aanjager of verbinder kan zijn, maar niet per definitie de regie heeft;
  - Bevorderen van levensloopbestendig wonen en ontmoeten, zie ook 'toekomstbestendig wonen'. Het thema ontmoeten past bij de uitwerking van de gebiedsgerichte aanpak.
  
- **Doelgroepenbeleid en relatie met bouwen/verbouwen**
  - Ontwikkelen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor 1- en 2 persoons huishoudens, waaronder starters en alleenstaande statushouders;
  - Flexibele bestemmingsplannen.

### Concrete acties

Voortvloeiend uit de thematische benadering zoals hierboven vermeld, worden in de uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020 vervolgens de hoofdlijnen geschetst voor het oppakken van zes concrete acties:

1. Gebiedsgerichte aanpak in het kader van leefbare kernen;
2. Inzetten gelden Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn);
3. Flexibele bestemmingsplannen en flexibele woningbouwprogrammering;
4. Toekomstbestendig wonen en gevarieerde woonmilieus;
5. Doelgroepenbeleid en relatie/bouwen/verbouwen;
6. Communicatie, gezamenlijke aanpak en bewustwording.

### 3.5 Samenwerking met de corporatie (en huurders)

SallandWonen is de enige in de gemeente werkzame corporatie en daardoor automatisch een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente. SallandWonen en de gemeente Olst-Wijhe hebben voor de periode 2012-2015 prestatieafspraken gemaakt (vastgelegd op 27 oktober 2011), om tot uitvoering van de toen geldende woonvisie te komen.

Op 22 november 2016 zijn, nu ook met de huurdersvereniging en de huurdersbelangen, kaderafspraken gemaakt voor de periode 2017-2021. In de nieuwe prestatieafspraken zijn

over uiteenlopende zaken als woningbouw, verduurzaming van woningen, huurprijsbeleid en de samenwerking op het gebied van leefbaarheid en het onderhoud van wijken afspraken gemaakt. In de prestatieafspraken wordt gewerkt met drie typen afspraken, te weten: intentieafspraken die een streven aangeven (I), plannings- en procesafspraken (P) en garantieafspraken waarbij partijen concrete dan wel kwantitatieve toezeggingen doen.

### **Uitwerking in jaarafspraken**

De prestatieafspraken zijn vervolgens per jaar geconcretiseerd in jaarafspraken. SallandWonen doet jaarlijks een bod waarin wordt aangegeven wat de corporatie kan bijdragen aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen van de gemeente. De woonvisie en de prestatieafspraken zijn daarin de kapstok. De Jaarafspraken 2017 zijn aangevuld met algemene procesafspraken over de samenwerking en te doorlopen stappen in de monitoring van de prestatieafspraken.

Voor 2018 hebben de gemeente, de huurdersorganisaties en SallandWonen, net als in 2017, jaarafspraken gemaakt over de sociale huurwoningvoorraad (op 4 december 2017). De afspraken voor 2018 gaan in op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. In 2018 ligt het accent, nog meer dan in 2017, op duurzaamheid.

### **Prestatieafspraken en de Woningwet**

Met de herziening van de Woningwet per juli 2015 hebben de gemeente en corporatie besloten de prestatieafspraken te actualiseren. In deze wet is opgenomen dat naast de gemeente Olst-Wijhe de huurders(belangen)vereniging participeert in de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Uit de gevoerde gesprekken met zowel de corporatie als de gemeente en de huurders(belangen)organisatie, blijkt dat genoemde partijen veel waarde hechten aan het maken van prestatieafspraken. In Olst-Wijhe heeft de gemeente slechts met één woningcorporatie te maken, wat de samenwerking prettig en gemakkelijk maakt, zo onderschrijven zowel de gemeente als de corporatie.

Bij de actualisatie van de prestatieafspraken heeft de huurders(belangen)organisatie de mogelijkheid gehad kaders mee te geven. De gemeente en de woningcorporatie staan hier ook voor open, aldus de huurders(belangen)organisatie. Desalniettemin geven de huurdersorganisaties aan het lastig te vinden om als volwaardig en gelijkwaardig partner aan het gesprek met de corporatie en de gemeente deel te nemen. Dit vanwege de kennisachterstand die leden van de huurders(belangen)organisatie ervaren.

De indruk van respondenten is dat de gemaakte prestatieafspraken goed aansluiten op de woonvisie. Jaarlijks worden de afspraken bijgesteld. Hierdoor lukt het de drie partijen steeds beter om de prestatieafspraken meer concreet te maken, zo geven zij aan in de gespreksronde.

## **3.6 Deelconclusie**

### **Aanloop naar de woonvisie**

De gemeenteraad stelt op 14 december 2015 de startnotitie voor de nieuwe woonvisie vast en maakt van de gelegenheid gebruik het college een aantal wensen mee te geven. Vervolgens is de woonvisie thematisch uitgewerkt. Hierbij zijn in het visievormende stadium de verschillende belanghouders uitgenodigd. Dit betreft SallandWonen en de



huurdersorganisaties, maar ook makelaars, projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders, zorginstellingen en de Wmo-adviesraad. De 'plaatselijke belangen' zijn geconsulteerd in relatie tot de leefbaarheid in de kernen. Waar mogelijk zijn de verschillende themasessies gecombineerd met sessies in het kader van de nieuwe structuurvisie. Hiermee is in de totstandkoming van het woonbeleid rekening gehouden met de wensen en belangen van bewoners en belanghebbenden en zijn de ambities en beleidsdoelen met hen afgestemd.

Aangegeven wordt dat het wel moeilijk is gebleken een brede afspiegeling van de samenleving in gesprek te komen. De 'bekende' partijen maken van de uitnodigingen gebruik. Het algemene beeld is dat de gemeente heeft geprobeerd de woonvisie een stuk te laten worden dat is opgesteld vanuit de samenleving.

De conceptversie van de woonvisie heeft aanvullend hierop nog zes weken ter inzage gelegen. Alleen SallandWonen heeft een reactie ingediend. Op 6 juni 2016 heeft de gemeenteraad de voorgestelde Woonvisie 2016-2020 vastgesteld en kennisgenomen van de bijbehorende uitvoeringsagenda.

### **Beleidsdoelen**

De gemeente streeft ernaar een "aantrekkelijke vitale woongemeente [te] zijn met leefbare duurzame kernen". Deze doelstelling wordt uitgewerkt in de vorm van een aantal uitgangspunten. 'Noaberschap' is een kernbegrip, maar de inwoners moeten ook zelf verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving. Daarnaast streeft de gemeente naar een passend voorzieningenaanbod in de kernen, gedifferentieerde woonmilieus en woningvoorraad, een woningmarkt waarop alle doelgroepen zo goed mogelijk worden bediend, een aantrekkelijk woonklimaat (groen met oog voor ruimtelijke kwaliteit) en een duurzame woonomgeving.

Deze beleidsuitgangspunten zijn weinig SMART geformuleerd. Wellicht is dat op dit strategische niveau niet altijd nodig, maar niet altijd is in een oogopslag duidelijk welke lading de gemeente aan deze uitgangspunten geeft. Wat wil men daadwerkelijk bereiken?

Hiermee is het ook moeilijk te beoordelen in welke mate er sprake is van een integraal beleid, waarin de aansluiting van wonen met onderwerpen als economie, zorg en milieu wordt gezocht. De gemeente lijkt zich hiervan bewust te zijn en hierop in te zetten, maar de mate waarop dit handen en voeten krijgt of gaat krijgen is niet altijd duidelijk.

### **Uitvoeringsagenda**

De uitvoeringsagenda bij de woonvisie geeft een nadere invulling aan de geformuleerde beleidsuitgangspunten. De uitvoeringagenda wordt door de gemeente gezien als een dynamisch document, met veel ruimte voor burgerinitiatieven. Vier thema's staan in de uitvoeringsagenda centraal: leefbare kernen, toekomstbestendig wonen, gevarieerde woonmilieus en doelgroepenbeleid en relatie met bouwen/verbouwen. Deze thema's worden allen nader uitgewerkt. Het laatste thema richt zich bijvoorbeeld op het ontwikkelen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor starters en alleenstaande statushouders en flexibiliteit in de bestemmingsplannen.

Afgeleid van de thema's worden uiteindelijk zes concrete gemeentelijke acties geformuleerd: (1) gebiedsgerichte aanpak in het kader van leefbare kernen; (2) inzetten gelden Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) voor een starterslening en stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen; (3) flexibele bestemmingsplannen en flexibele woningbouwprogrammering; (4) toekomstbestendig wonen en gevarieerde woonmilieus; (5)

doelgroepenbeleid en relatie/bouwen/verbouwen; en (6) communicatie, gezamenlijke aanpak en bewustwording.

### **Prestatieafspraken met Salland Wonen**

Op 22 november 2016 is de raamovereenkomst (kaderafspraken) ondertekend voor de periode 2017-2021. Conform de uitgangspunten van de Woningwet 2015 zijn de huurdersbelangenverenigingen hierbij betrokken. In deze prestatieafspraken zijn over uiteenlopende zaken als woningbouw, verduurzaming van woningen, huurprijsbeleid en de samenwerking op het gebied van leefbaarheid en het onderhoud van wijken afspraken gemaakt.

De indruk van respondenten is dat de gemaakte prestatieafspraken goed aansluiten op de woonvisie. Jaarlijks worden de afspraken bijgesteld. Hierdoor lukt het de drie partijen steeds beter om de prestatieafspraken concreet te maken. Hiermee volgt de gemeente het ideaalbeeld van de Rijksoverheid zoals zij dat schetste bij de implementatie van de Woningwet 2015.

Uit de gevoerde gesprekken met zowel de corporatie als de gemeente en de huurders(belangen)organisatie, blijkt dat genoemde partijen veel waarde hechten aan het maken van prestatieafspraken. Bij de actualisatie van de prestatieafspraken heeft de huurders(belangen)organisatie de mogelijkheid gehad kaders mee te geven, zowel de gemeente als de woningcorporatie staan hiervoor open. Desalniettemin geven de huurdersorganisaties aan het lastig te vinden om als volwaardig en gelijkwaardig partner aan het gesprek met de corporatie en de gemeente deel te nemen. Dit vanwege de kennisachterstand die leden van de huurders(belangen)organisatie ervaren.

## 4 Doelrealisatie

**In dit hoofdstuk kijken we naar de mate van doelrealisatie van het woonbeleid. We baseren ons op die informatie die de gemeenteraad heeft gekregen ter onderbouwing van het beleid of voor de monitoring en evaluatie hiervan.**

### 4.1 Voortgang uitvoeringsagenda

Er is geen integrale monitoringsinformatie beschikbaar. Daarnaast zijn de in de uitvoeringsagenda opgestelde doelstellingen maar voor een deel uiteengelegd in meetbare aspecten. Een deel van de actiepunten heeft zijn plek gevonden in de prestatieafspraken met de woningcorporatie. De ambtelijke organisatie geeft aan dat meer tijd moet worden gemaakt om structuur aan te brengen in de uitvoeringsagenda, en de monitoring hiervan; het is zaak periodiek te bekijken “waar de gemeente staat in de uitvoeringsagenda”.

Externe samenwerkingspartners merken in de gespreksronde op weinig zicht te hebben op de mate waarin de speerpunten uit de uitvoeringsagenda tot uiting komen. Dit heeft mede te maken met de constatering dat de actiepunten uit de uitvoeringsagenda volgens externe samenwerkingspartners weinig concreet of SMART zijn geformuleerd. Desondanks vinden respondenten dat de gemeente op een aantal fronten voortgang boekt in de realisatie van de actiepunten. Waar het gaat om verduurzaming en vernieuwing van de bestaande voorraad, blijkt dit lastiger te realiseren. Volgens de ambtelijke organisatie zou de gemeente een actievere rol moeten pakken in verduurzaming van met name de bestaande particuliere woningvoorraad, maar het is lastig gebleken om dit thema goed bij de kop te pakken.

Inhoudelijk valt met name op het thema toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad nog een grote verdiepingsslag te maken, zo komt naar voren in de gespreksronde. Ook in het vormgeven van een integrale gebiedsgerichte aanpak moeten nog stappen worden genomen. Vooral waar het gaat om het vertalen van doelstellingen naar concrete keuzes, zo blijkt uit de gesprekken. De gemeente is met name kern georiënteerd aan de slag gegaan (vanuit de kerneraanpak).

Op basis van de gemeentelijke jaarstukken 2016 en 2017 is per thema een overzicht te maken van de voortgang per actiepunt uit de uitvoeringsagenda (zoals beschreven in paragraaf 3.4). Alle speerpunten die in de uitvoeringsagenda staan, heeft de gemeente in meer of mindere mate opgepakt. De mate waarin aan de speerpunten uitvoering is gegeven, is vooral afhankelijk geweest van de beschikbare ambtelijke capaciteit. Hieronder beschrijven we per actiepunt de stand van zaken:

- **Actiepunt 1 (deel 1):** ‘Gebiedsgerichte aanpak in het kader van leefbare kernen, met als uitgangspunt een samenhangende aanpak op het gebied van wonen, leefbaarheid en zorg’. Doel daarbij is een agenda en een prioritering per kern. Participatie is hierin het leidende principe.
  - Uit de gesprekken komt naar voren dat het thema gebiedsgericht werken zeer actueel is. Het thema is opgenomen als organisatorische ontwikkellijn, maar moet nog nader worden geconcretiseerd. In 2017 is geïnventariseerd op welke thema’s de gebiedsgerichte aanpak concreet speelt. Ook het thema duurzaamheid kwam daarbij aan de orde.
  - In 2018 is met diverse gemeentelijke teams nagedacht over de meerwaarde, doelen en aanpak van gebiedsgericht werken (werksessie op 28 juni 2018).

- Op 4 september 2018 is hierover een memo Aanpak gebiedsgericht werken (7115-2018) aan de directie voorgelegd, waarin op bestuurlijk niveau wordt voorgesteld om gebiedsgericht werken (in relatie tot integraal werken, participatie en dienstverlening) op te nemen in het uitvoeringsprogramma van het college, ter uitwerking van het raadsakkoord. Daarnaast wordt geopteerd voor een brede benadering van de gebiedsgerichte aanpak via het uitvoeringsprogramma van het college. Ten slotte wordt voorgesteld het project ‘Wijkaanpak Broekslag’ te benutten als pilot om ervaring op te doen met en meer vorm en inhoud te geven aan gebiedsgericht werken.
  - Op 5 oktober 2018 is een adviesnota met het memo over de aanpak van gebiedsgericht werken naar de directie gegaan. Dit memo is echter nog niet ter vaststelling voorgelegd aan het college. Wel is in het college uitvoeringsprogramma op het gebiedsgericht werken ingegaan (hoofdstuk vier uit het college uitvoeringsprogramma). Dit document is ook al door de gemeenteraad behandeld.
  - De reden dat het memo nog niet naar het college is gegaan, heeft te maken met het volgende (citaat uit het memo): “Wat betreft de verbinding van wonen, leefbaarheid en zorg (zoals opgenomen in de Uitvoeringsagenda woonvisie en het Beleidsplan Wmo) is het gewenst om te beschikken over een nieuwe, geactualiseerde beknopte database per kern, waarin met name sociaaleconomische informatie en de sociale infrastructuur in beeld worden gebracht. In combinatie met informatie over de woningmarkt kan aldus een breed beeld van onze gemeente en onze kernen worden geschetst dat mede kan dienen als basisdocument voor de nieuwe woonvisie die voor 2020 gepland staat. Voorgesteld wordt om dit idee verder uit te werken. Hiertoe zal onder andere contact worden gelegd met de gemeente Deventer, team Kennis en Verkenning.”
  - Intern vindt afstemming plaats over de wijze waarop de gemeente dit wil oppakken. Als dat helder is, dan wordt het voorstel bij het college neergelegd. Het is de bedoeling dat in het tweede kwartaal van 2019 te doen.
- **Actiepunt 1 (deel 2):** ‘het onderzoeken van de behoefte onder jongeren en de wijze waarop we daarmee aan de slag willen gaan’.
    - In de woonvisie wordt gesteld dat jongeren (18-30-jarigen), die in de gemeente Olst-Wijhe willen blijven wonen, niet altijd een passend aanbod op de woningmarkt hebben. Om de woonwensen van deze groep in beeld te krijgen, is in september/oktober 2016 een digitale enquête uitgevoerd. De respons hierop was bijna 300 ingevulde enquêtes (ruim 13 procent van de groep die actief is benaderd)<sup>6</sup>. Op basis van het uitgevoerde woononderzoek zijn mailadressen van 55 jongeren verzameld. Het betrof jongeren die interesse hebben getoond over de te organiseren woonmarkt(en). Naast enkele mailreacties zijn er vijf jongeren op deze uitnodiging ingegaan. Begin 2017 heeft bestuurlijke afronding van het woonwensenonderzoek plaatsgevonden.

<sup>6</sup> Uit: Adviesnota voor burgemeester en wethouders. Organisatie woonmarkten voor jongeren (16.022758), d.d. 21 november 2016.

- In de uitvoeringsagenda staat beschreven dat meer bekendheid moet worden gegeven aan de mogelijkheden en ontwikkelingen op het gebied van wooninitiatieven voor jongeren. Hiervoor is in mei 2017 een woonmarkt of woonevent voor jongeren georganiseerd. Het doel ervan was om jongeren bewust te maken van hun mogelijkheden op de woonmarkt en initiatieven voor andere/vernieuwende woonvormen aan te wakkeren. Het aantal bezoekers is beneden de verwachting gebleken. Jongeren die de kavelwinkel bezochten, vroegen specifiek naar betaalbare starterswoningen (rond 150.000 euro k.k.).<sup>7</sup>
- **Actiepunt 2: 'Inzet gelden Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn)'**
  - Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel (5090-2017) over de inzet van de Svn gelden. Dat betekent dat er is ingezet op herinvoering van de Starterslening en op de invoering van de stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen.
  - Op 21 maart 2018 is een nieuwe verordening Starterslening aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad stelt vervolgens budget beschikbaar voor het toewijzen van Startersleningen; het college informeert de gemeenteraad jaarlijks bij de jaarrekening en de tweede Bestuursrapportage over de ontwikkeling van het budget.
  - Voor de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen geldt dat er een definitief voorstel met verordening op 19 november 2018 aan de gemeenteraad is voorgelegd en vastgesteld. Uitgangspunt van deze regeling is dat meer mensen een lening kunnen opnemen ter verbetering van de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning. Op die manier kunnen mensen langer thuis blijven wonen en daarnaast de woning verduurzamen.
  - Een evaluatie van de Starterslening vindt in mei 2019 plaats.
- **Actiepunt 3: 'Flexibele bestemmingsplannen en flexibele woningbouwprogrammering'**
  - Op 14 januari 2018 heeft het college van B&W ingestemd met een adviesnota, waarin wordt voorgesteld in te stemmen met de rapportage van de STEC Groep betreffende het Afwegingskader voor adaptieve woonprogrammering (6253-2017) plus een aanvullende notitie. Deze rapportage is vervolgens ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden. Met dit afwegingskader beschikt de gemeente over een instrument op basis waarvan zij kan onderbouwen welke plannen wel en welke plannen geen doorgang kunnen vinden. Ook wordt er op deze manier voor gewaakt dat de gemeente binnen de grenzen van de regionale afspraken blijft opereren. Het voornemen is om jaarlijks te bepalen wat de maximale ruimte per gebied is voor de totale harde plancapaciteit. Naast deze jaarlijkse actualisatie zullen de beleidsregels ook op basis van ervaringen vanuit de praktijk worden ontwikkeld.

<sup>7</sup> Uit: Evaluatie Woonevent jongeren.



- **Actiepunt 4:** ‘Toekomstbestendig wonen en gevarieerde woonmilieus’.
  - Een belangrijk item is hoe de gemeente adequaat kan inspelen op de groeiende groep senioren. Dit vraagt zowel aandacht bij nieuwbouw als in de bestaande bouw<sup>8</sup>. Bij nieuwbouw wordt vooral ingezet op levensloopbestendige woningen voor de kleinere huishoudens. Bij de bestaande bouw is meer sprake van maatwerk. De wensen binnen de doelgroep zijn namelijk divers. Via de invoering van de stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen voor de bestaande bouw is maatwerk mogelijk. In het kader van de Woonvisie 2016-2020 wordt de nadruk bij nieuwbouw vooral gelegd op levensloopbestendige, aanpasbare en duurzame woningen om te voorzien in de huisvestingsbehoefte voor kleinere huishoudens. Ook in de huursector wordt meer ingezet op nieuwbouw voor kleinere huishoudens.
  
- **Actiepunt 5:** ‘Doelgroepenbeleid en relatie bouwen/verbouwen’
  - Statushouders: Wat betreft de huisvesting van statushouders worden semipermanente oplossingen met SallandWonen onderzocht<sup>9</sup>. Dit is in 2016-2017 door de gemeente onderzocht in samenspraak met SallandWonen. Verschillende opties zijn hierbij de revue gepasseerd. Uiteindelijk voldeden de opties vaak niet (denk aan te duur, te lage kwaliteit, te korte levensduur en daardoor niet rendabel). In relatie tot de teruglopende vraag naar huisvesting voor statushouders en de wens van SallandWonen om meer te investeren in vernieuwing van de reguliere voorraad, is hieraan geen verdere invulling gegeven.
  - Voor jongeren is, zoals reeds beschreven, een woonevent georganiseerd.
  - Middel dure huur: gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Raalte is onderzocht hoe de vraag naar middelde huur zich heeft ontwikkeld en of daarop moet worden ingezet in de programmering van de gemeente. In het najaar van 2017 is er echter op ambtelijk niveau veel discussie geweest over de bevindingen uit dit onderzoek (door STEC). In de praktijk ervaren ambtenaren uit de regio de vraag naar middel dure huur minder dan in het onderzoeksrapport wordt aangegeven. Zo zou er een groot overschot zijn in huurwoningen net onder de liberalisatiegrens en een groot tekort in huurwoningen net boven die grens, hetgeen niet (helemaal) wordt herkend. De gemeenten hebben naar aanleiding van dit rapport een aantal vervolgvragen aan het externe onderzoeksbureau gesteld. Echter, de provincie Overijssel – die het onderzoek heeft gefinancierd - heeft de bal voor het vervolg bij de gemeenten neergelegd. In combinatie met het feit dat het rapport niet zo positief is ontvangen, heeft dat ertoe geleid dat er daarna geen vervolgacties zijn genomen.
  
- **Actiepunt 6:** Communicatie, gezamenlijke aanpak en bewustwording. Twee actielijnen zijn benoemd: (1) thema communicatie en gezamenlijke aanpak meenemen bij de gebiedsgerichte aanpak; (2) in samenspraak met maatschappelijke partners een beknopt plan van aanpak maken rond de thema’s toekomstbestendig en duurzaam wonen.

<sup>8</sup> Uit: Jaarstukken 2017.

<sup>9</sup> Uit: Adviesnota voor burgemeester en wethouders. Aanwending Investeringsreserve binnenstedelijke vernieuwing (17.001197), d.d. 15 februari 2017.

- Vanuit de ambtelijke organisatie wordt opgemerkt dat, omtrent het thema duurzaam wonen, de aanpak energie neutrale kernen leidend is. Het Plan van Aanpak Routekaart energie neutrale kernen is op 10 juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.
- Verder is de regeling Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen vastgesteld en zijn maatschappelijke partners daarbij aangehaakt. De gemeente is nog zoekende op welke momenten en manieren de gemeente meer bekendheid kan geven aan die regeling en hoe zij meer bewustwording kan creëren bij haar inwoners. Een plan van aanpak rond de thema's toekomstbestendig en duurzaam wonen is volgens de ambtelijke organisatie niet uitgewerkt, mede door gebrek aan tijd.

### Effectiviteit en efficiëntie

De vraag of beleidsdoelstellingen effectief en efficiënt zijn gerealiseerd, vinden gesprekspartners lastig te beantwoorden. Respondenten merken op dat de beleidsdoelstellingen in zekere zin effectief en efficiënt worden gerealiseerd, maar wel in de context van “kleine aantallen en beperkte mogelijkheden”. De gemeente heeft zeker niet “de plank misgeslagen op het gebied van wonen” aldus de betrokkenen, dus in die zin is het beleid effectief, ofwel, is het juiste beleid vastgesteld. De gemeente is op de goede weg, maar nog niet alle ingezette acties leiden al tot een zichtbaar maatschappelijk effect. Wel geven de gesprekspartners aan dat het huidige woonbeleid in principe flexibel genoeg is om in te blijven spelen op actuele ontwikkelingen.

Geïnterviewde medewerkers van de gemeente merken op dat er beleidsmatig op sommige onderdelen een verdiepingsslag is gewenst. In de toekomst moeten er scherpere accenten worden gelegd, maar daarvoor moet vervolgens tijd worden vrijgemaakt. De geïnterviewde medewerkers van de gemeente zien capaciteit hierbij als probleem: de *going concern* werkzaamheden (denk aan zaken als vergunningverlening) gaan voor.

Het besluit Advies Ondersteuning uitvoering Woonvisie onderschrijft het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Een korte tijd (eerst in de vorm van een werkervaringsplaats en daarna middels een tijdelijk dienstverband van ca. een halfjaar) heeft de gemeente een persoon in dienst die parttime voor meerdere klussen bij het team Leefomgeving verantwoordelijk was. In de zomer van 2017 is deze ondersteuning weggevallen. Dat is mede de reden geweest (in combinatie met het leggen van andere prioriteiten) dat het thema gebiedsgericht werken na dat moment niet verder is gebracht.

## 4.2 Voortgang prestatieafspraken

In de prestatieafspraken klinken de gemeentelijke doelen duidelijk door, geven de betrokkenen aan. Hierbij aangetekend dat het bereikte resultaat uiteindelijk een resultaat is van een onderhandeling. Al met al is de conclusie van zowel interne als externe betrokkenen die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd, dat SallandWonen een redelijke bijdrage heeft geleverd aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Externe partijen benoemen het gebrek aan bouwlocaties als dilemma bij de uitvoering van de woonvisie en de prestatieafspraken. Zo heeft SallandWonen aangegeven graag sociale huurwoningen te realiseren in Olst-Wijhe, maar het ontbreekt aan voldoende, passende bouwlocaties.

Daar waar de corporatie onderhoud uitvoert aan de woningen, stemt de gemeente de werkzaamheden in een wijk of kern zo goed mogelijk met elkaar af. Door het combineren

van onderhoud met duurzaamheidsmaatregelen en een inzet op leefbaarheid, kan meer worden bereikt. Deze gezamenlijke aanpak is in 2017 in gang gezet.

### 4.3 Deelconclusie

#### Voortgang?

Alles overziend blijkt dat de gemeente halverwege de looptijd alle speerpunten die in de uitvoeringsagenda staan, in meer of mindere mate heeft opgepakt. Er is echter geen integrale monitoringsinformatie beschikbaar. Daarnaast zijn de in de uitvoeringsagenda opgestelde doelstellingen maar voor een deel uiteengelegd in meetbare aspecten en SMART geformuleerd. Dit maakt de voortgang van het woonbeleid van de gemeente Olst-Wijhe moeilijk volgbaar. Dit hiaat wordt deels opgevuld door de gemeentelijke jaarstukken op basis waarvan een overzicht is te maken van de voortgang op elk actiepunt uit de uitvoeringsagenda. De voortgang van de prestatieafspraken komt hierin niet aan de orde.

Respondenten merken op dat de beleidsdoelstellingen effectief en efficiënt worden gerealiseerd, maar wel in de context van “kleine aantallen en beperkte mogelijkheden”. Alle betrokkenen staan, twee jaar na vaststelling, ook nog steeds achter de beleidskeuzes die in de woonvisie gemaakt zijn. Uit de gesprekken blijkt dat de onderwerpen toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad, verduurzaming van de woningvoorraad en de integrale gebiedsgerichte aanpak nog aandacht vragen. Opvallend is dat dit alle drie grote en complexe onderwerpen zijn.

Spoedig na het vaststellen van de woonvisie zijn concrete beleidsmaatregelen als de Starterslening en Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen geïmplementeerd. Ook heeft de gemeente een eigen afwegingskader voor adaptieve woonprogrammering opgesteld, waarmee zij de RWP lokaal verder brengt. Zo wordt ook gezorgd voor een goede aansluiting tussen het lokale woonbeleid en het regionale woonbeleid. In het geval van de starterslening en de woonprogrammering is reeds voorzien in momenten van evaluatie en actualisatie.

Andere acties komen daarentegen snel van de grond, maar krijgen daarna slechts in beperkte mate een vervolg. Zo worden er snel acties ontplooid op het gebied van jongerenhuisvesting door het uitvoeren van een woonwensenonderzoek en het houden van een woonmarkt. Wel is onduidelijk welke inhoudelijke conclusies hieruit kunnen of zijn getrokken. Wat is de betekenis voor het woonbeleid, de vastgestelde beleidsdoelen? Eenzelfde situatie doet zich voor op het vlak van de middeninkomens. Hier ontstaat op basis van nieuw onderzoek een verschil van inzicht tussen de samenwerkende gemeenten en de Provincie. Dit kan gebeuren, de vervolgvraag is dan; hoe verder?

Om dit inzicht te verkrijgen moet je wel je weg weten te vinden naar de gemeentelijke jaarstukken. Externe samenwerkingspartners merken in de gespreksronde op weinig zicht te hebben op de mate waarin de speerpunten uit de uitvoeringsagenda tot uiting komen, al is ook hier de algemene druk dat de gemeente voortgang boekt in de realisatie van de actiepunten.

Een deel van de actiepunten heeft ook een expliciete plek gekregen in de prestatieafspraken met de woningcorporatie. Al met al is de conclusie van zowel interne als externe betrokkenen die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd, dat SallandWonen een redelijke bijdrage heeft geleverd aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

## Belemmeringen?

Structureel inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen is er niet altijd, in de zin dat het niet altijd even expliciet is opgenomen in de gemeentelijke jaarstukken. De ambtelijke organisatie heeft hier echter goed zicht op. Vaak is ook begrijpelijk waarom een onderwerp niet verder komt of niet verder is gebracht. Niet iedereen kan echter gemakkelijk beschikken over deze informatie.

De mate waarin aan de speerpunten uitvoering is gegeven, is vooral afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit. De actiepunten die voortvloeien uit de woonvisie zijn in de meeste gevallen omvangrijk en complex. Een aanpak voor gebiedsgericht werken werk je niet zomaar even uit en vraagt het leggen van verbindingen binnen de gemeentelijke organisatie en het opbouwen van relaties met bewoners en andere belanghebbenden. Hetzelfde geldt voor het streven naar energie neutrale kernen, dit is een project waar je de komende decennia nog mee bezig bent.

Ook al staan deze projecten nog in de kinderschoenen, toch lijkt de gemeente er (al) in te slagen om bewonersparticipatie van de grond te krijgen. Denk bv. aan het woonwensenonderzoek onder jongeren. Daarnaast zoekt zij de samenwerking met SallandWonen en voor extra onderzoek trekt zij op met buurgemeenten. Het betrekken van andere maatschappelijke partijen heeft de aandacht van de gemeente waar het de ontwikkeling van toekomstbestendig en duurzaam wonen betreft. Deze partijen geven aan graag concreet met de gemeente samen te werken aan projecten voortvloeiend uit de woonvisie.

Een andere reden waarom actiepunten niet altijd even snel van de grond komen is dat prioriteit wordt gegeven aan het uitvoeren van dagelijkse werkzaamheden (denk aan vergunningverlening). Deze 'dagelijkse' werkzaamheden krijgen de voorrang op werken aan de actiepunten uit de woonvisie. Ook wordt een gebrek aan voldoende passende bouwlocaties als een beperking gezien in het realiseren van de doelen uit de woonvisie.

## 5 De rol van de gemeente(raad) in het woonbeleid

In de vorige hoofdstukken zijn het woonbeleid en de beleidsinstrumenten van de gemeente Olst-Wijhe beschreven. Ook is de mate van doelrealisatie genoemd. In dit hoofdstuk kijken we naar de rol van en sturing door de gemeenteraad binnen het woonbeleid.

### 5.1 Rolopvatting

De rol die de gemeente zichzelf toe-eigent is vooral faciliterend in de uitvoering van de woonvisie. De gemeente wil initiatieven faciliteren op basis van meer flexibele ruimtelijke kaders en overige regelgeving. Daarnaast ondersteunt zij particuliere initiatieven van gemeenschappelijk wonen met mogelijk daaraan een vorm van ontmoeting en zorg gekoppeld.

De gewenste rol wat betreft de woningvoorraad in Olst-Wijhe is – in de huidige woonvisie op pagina twintig – als volgt geformuleerd: “stimuleer initiatieven vanuit de samenleving en loop niet in de weg. Ontwikkel als gemeente voelsprietten voor initiatiefnemers en ontregel en ontschot. Ga eerst in gesprek en kijk wat er kan, dan pas de regels.” De gemeentelijke aandacht moet niet alleen liggen op de inwoners die zorg nodig hebben, maar juist ook op vitale inwoners die zich als initiatiefnemer voor de buurt en de lokale samenleving willen inzetten, zo staat in paragraaf 5.5.3 van de woonvisie beschreven.

Een vraaggerichte benadering staat bij de gemeente voorop, zo valt te lezen in de woonvisie. Bij veel ontwikkelingen en acties zijn bewoners(collectieven) en particuliere ontwikkelaars als eerste aan zet. Initiatieven die bijdragen aan de gewenste woonkwaliteit van de gemeente kunnen rekenen op steun, door middel van het op weg helpen, het wegnemen van juridische of administratieve belemmeringen, het bieden van informatie of partijen bij elkaar brengen<sup>10</sup>.

Er blijven onderdelen waar de gemeente het eerste aan zet is. Bij de uitwerking van de thema's in de uitvoeringsagenda is gekozen voor een participatieve aanpak. De gemeente hoeft niet altijd een regierol te hebben, zo is de stelling van de gemeente zelf. Dan gaat het om publieke verantwoordelijkheid rondom de openbare ruimte, veiligheid, een goede ruimtelijke ordening, huisvesting en maatschappelijke functies en taken vanuit de Wmo.

Waar het gaat om duurzaamheid vindt Olst-Wijhe het belangrijk dat de gemeente, samen met inwoners en ondernemers, bijdraagt aan het verder voorkomen van de opwarming van de aarde en de klimaatverandering. Om die reden is de gemeente voornemens het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie te stimuleren, faciliteren en ondersteunen.

#### Invulling aan de gekozen rolopvatting

Uitgangspunt is dat de gemeente niet altijd de regierol hoeft te hebben, maar dat soms ook de rol van aanjager of stimulator nodig is om processen in gang te zetten. De gemeente is nog zoekende naar het vinden van de juiste balans tussen haar verschillende rollen en de verhouding tot andere betrokken partijen (en de rol die zij idealiter moet vervullen).

<sup>10</sup> Uit: Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020, pagina 12.

Belanghebbenden geven echter aan dat de daadwerkelijke inzet bij het uitvoeren van de speerpunten uit de woonvisie wordt gemist. Na vaststelling van de woonvisie is er namelijk niet (meer) in gesprek gegaan met de in de visievorming betrokken partijen. De gemeente heeft zichzelf een faciliterende rol aangemeten, maar dit komt de afgelopen jaren nog te weinig tot uiting, volgens de geïnterviewden. “Faciliteren is meer dan wachten tot de markt met iets komt”. De gemeente kan ook zelf initiatieven aanjagen of actie ondernemen om haar beleidsdoelstellingen te halen.

Uit de gesprekken komt ook naar voren dat inwoners nog moeten wennen aan deze gemeentelijke rolinvulling. Het is nieuw dat de gemeente niet meer alles voor inwoners bedenkt en uitvoert, maar dat men zelf meer aan zet is in het realiseren van een woonwens. In de afgelopen jaren is het lastig gebleken inwoners mee te laten schrijven aan de woonvisie; dat is nog een brug te ver gebleken.

Raadsleden merken op dat de gemeente Olst-Wijhe altijd heeft open gestaan voor alternatieve vormen van bouwen en wonen, kijk naar initiatieven als de Aardehuizen en het Vriendenerf in Olst. De gemeente laat veel toe wanneer het om locaties in het buitengebied van de kernen. Hierin treedt de gemeente faciliterend op, aldus geïnterviewde raadsleden.

Wanneer er sprake is van een grotere bouwlocatie of een bijzonder project wordt er een gemeentelijke projectgroep opgericht die kijkt of het plan past binnen de verschillende beleidsregels, waar dit niet het geval is (inclusief eventuele oplossingen hiervoor) en waar (fysiek) ruimte gevonden kan worden. Dit gebeurt vanuit een integrale denkwijze vanuit de verschillende betrokken beleidsvelden als wonen, vitale kernen, ruimte, grond, duurzaamheid, etc.). Bij kleinere initiatieven/bouwlocaties (binnen de dorpskernen) gebeurt dit niet. Als gevolg hiervan sneuvelen initiatieven soms of wordt er niet het maximale uitgehaald, waar het de bijdrage betreft aan bijvoorbeeld de duurzaamheidsambities of andere speerpunten. Het ontbreken van een dergelijke projectgroep voor kleine initiatieven, maakt dat deze lastiger van de grond komen. Initiatieven van ondernemers met een economische meerwaarde voor de gemeente komen in het algemeen wel naar behoren van de grond.

De raadsleden zijn van mening dat het soms aan “een regisseur” ontbreekt die zich met het gemeentelijk woonbeleid (en vooral met dergelijke kleine initiatieven) bezighoudt. Dit heeft er, zoals hierboven ook genoemd, deels mee te maken dat een deel van de inwoners nog steeds het idee heeft dat zij in een “verzorgingsstaat” leven. Inwoners worden door de gemeente inmiddels echter zelf verantwoordelijk geacht voor de inrichting van hun woonomgeving. Nog niet iedereen is zich hiervan bewust. In het creëren van dit bewustzijn kan een gemeentelijke regisseur ook een rol spelen.

## 5.2 Informatievoorziening aan de gemeenteraad

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang van het woonbeleid in de reguliere planning en control cyclus. Middels de jaarstukken legt het college aan de gemeenteraad verantwoording af over het gevoerde beleid in datzelfde jaar. Er bestaat een bestuurlijk dashboard waarin afwijkingen gemeld worden en verder worden financiële afwijkingen in Bestuursrapportages meegenomen en toegelicht.

Daarnaast sluiten SallandWonen en de huurders(belangen)vereniging eens per jaar aan bij een voor de gemeenteraad georganiseerde bijeenkomst. Daar wordt een en ander verteld over de ontwikkelingen die spelen op de woningmarkt en de uitvoering van de

prestatieafspraken. Betrokken partijen en raadsleden geven aan deze bijeenkomst te waarderen.

### 5.3 Kaderstelling in de woonvisie

De betrokkenheid van de gemeenteraad bij de woonvisie begint met het vaststellen van de startnotitie woonvisie, met kenmerk 15.022264. Daarnaast is de gemeenteraad akkoord gegaan met het voorstel de kosten ad. 11.500 euro te dekken uit de Investeringsreserve, onderdeel binnenstedelijke vernieuwing.

De ervaring van de raadsleden is dat zij genoeg invloed hebben kunnen uitoefenen bij de totstandkoming van de woonvisie. In tegenstelling tot vroeger, heeft de gemeenteraad een positief gevoel over de vorming van de huidige woonvisie en de invloed die de gemeenteraad daarop heeft kunnen uitoefenen. De onderlinge verhoudingen waren en zijn goed. Er blijkt tussen partijen een goede samenwerking mogelijk. Een positief voorbeeld is dat alle fracties overeenstemming hebben bereikt over een raadsbreed akkoord op hoofdlijnen voor de periode 2018-2022. Dit raadsakkoord gaat, naast het ruimtelijk domein, in op het domein algemeen (veiligheid, dienstverlening, participatie en bestuur ca.) en het sociaal domein.

In de opiniërende behandeling van de startnotitie woonvisie op 30 november 2015 heeft de gemeenteraad de volgende uitgangspunten meegegeven<sup>11</sup>, die in grote lijnen terugkomen in het opgestelde beleid:

- Extra aandacht voor doelgroepen jongeren en ouderen;
- Aandacht voor de categorie middel dure huur;
- Druk op de reguliere woningmarkt als gevolg van de verhoogde instroom van statushouders;
- Burgerparticipatie, met name de doelgroep jongeren;
- Voorzieningenniveau meenemen als thema.

Tijdens de opiniërende behandeling in de gemeenteraad op 23 mei 2016 is kritiek geuit op het feit dat de woonmarkt voor jongeren nog niet is opgepakt, terwijl het wel onderdeel dient te zijn van de woonvisie en ook zo in de startnotitie is aangegeven. Het college onderkent dat het beter was geweest hierover eerder met de gemeenteraad te communiceren. In de raadsvergadering van 23 mei 2016 is aangegeven dat deze aanpak meer tijd heeft gevraagd dan vooraf gedacht. Dat paste bij nader inzien niet in de strakke planning die op voorhand voor de woonvisie was bedacht.

### 5.4 Betrokkenheid in de uitvoering

Op afstand heeft de gemeenteraad een controlerende rol in de uitvoering van het woonbeleid. De gemeenteraad is vooral op hoofdlijnen betrokken bij het thema wonen. Externe belanghebbenden, maar ook raadsleden zelf, geven aan dat de gemeenteraad op het thema wonen in het algemeen best volgend is en nog te vaak reactief handelt. Het komt weinig voor dat de gemeenteraad initiërend is, door zelf onderwerpen op de agenda te zetten of om concrete interventies te vragen. Dit past wel bij de gemeentelijke visie om het initiatief op het thema wonen bij de samenleving te leggen. Desondanks is het de vraag of

<sup>11</sup> Uit: Raadsbesluit 14 december 2015 (15.022264). Voorstel tot vaststelling van de startnotitie woonvisie.



zaken die in het algemeen belang opgepakt zouden moeten worden, ook daadwerkelijk worden opgepakt.

In de gespreksronde met de gemeenteraad wordt opgemerkt dat de gemeenteraad met de vaststelling van de startnotitie het college de ruimte heeft gegeven het woonbeleid verder vorm te geven. Tegelijkertijd ervaart een deel van de huidige raadsleden weinig openheid vanuit het college, vooral waar het gaat om het verstrekken van documenten.

De indruk is dat een deel van de raadsleden geen zicht heeft op de mate waarin de woonvisie wordt doorvertaald in prestatieafspraken. Daarmee ontbreken ook de mogelijkheden voor bijsturing op een later moment, voorafgaand aan een volgende cyclus of in het woonbeleid. Deze beperkte betrokkenheid in de uitvoering hangt samen met de huidige informatievoorziening die er is richting raadsleden. Het is, volgens externe belanghebbenden, zaak de gemeenteraad eerder in te lichten, waardoor raadsleden beter in staat zouden moeten zijn om hun rol te pakken en tijdig beslissingen te kunnen nemen.

In het raadsbesluit bij de vaststelling van de woonvisie (6 juni 2016, 16.014767) is beschreven dat de uitvoeringsagenda jaarlijks wordt geactualiseerd. Dit is de afgelopen jaren echter niet gebeurd. Ook hier wordt een gebrek aan ambtelijke capaciteit als achterliggende reden genoemd. Achteraf bezien is een jaarlijkse actualisatie mogelijk wat teveel van het goede zo geeft men aan. Zeker ook als daar organisaties/maatschappelijke buiten de organisatie bij betrokken moeten worden. Een tweejaarlijkse-cyclus, zoals nu bijvoorbeeld voor de actualisatie van het RWP West Overijssel wordt gehanteerd, lijkt op basis van voortschrijdend inzicht een meer haalbare keuze te zijn.

#### **De gemeenteraad als initiatiefnemer**

Bij het vaststellen van de begroting 2017 en de meerjarenraming 2018-2020 (voorstel 2016/58) heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen de mogelijkheden voor een 'nul op de meter' project in Olst-Wijhe nader te verkennen en over de realisatie hiervan met bouwers en ontwikkelaars in concreet overleg te gaan<sup>12</sup>. Op 6 september 2017 is hierover een adviesnota aan het college van B&W gestuurd. Deze adviesnota zet de mogelijkheden uiteen, stelt de concrete realisatie van NoM-woningen op Zonnekamp Oost voor en adviseert om een opiniërend voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen. Op 25 september besluit de gemeenteraad in te stemmen met de voorgestelde aanpak en de financiële consequenties.

Bij de vaststelling van de verordening Starterslening op 12 maart 2018 is een amendement aangenomen om de starterslening ook toe te staan voor nieuwbouwwoningen en de toepassing van de verordening na één jaar te evalueren. Ook is een motie aangenomen waarin de gemeenteraad het college verzoekt contact op te nemen met de Svn om na te gaan of inwoners (in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden) voor een tweede maal een beroep op de starterslening kunnen doen<sup>13</sup>. Een evaluatie van de Starterslening vindt, zoals reeds vermeld, in mei 2019 plaats.

<sup>12</sup> Motie 'Nul op de meter' d.d. 7 november 2016.

<sup>13</sup> <https://gemeenteraad.olst-wijhe.nl/raadsvergaderingen/besluiten-gemeenteraad/2018/3/21/besluitenlijst-raadsvergadering-12-maart>

### **De gemeenteraad als controleur**

De woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld, maar er wordt door het college niet aan de gemeenteraad gevraagd om de visie bij te stellen, indien de uitgangspunten uit het beleid niet worden gehaald. Er is vanuit de gemeenteraad wel enige behoefte om bijgepraat te worden en op basis daarvan beleid tussentijds te kunnen bijstellen of te herijken, mocht daar aanleiding toe zijn; “de wereld om ons heen verandert namelijk snel”. Raadsleden zouden op dit vlak zelf ook meer initiatief kunnen nemen, benadrukken zij zelf.

## **5.5 Deelconclusie**

### **Rolopvatting op woongebied**

De gemeente en de gemeenteraad laten de samenleving en betrokken partijen veel ruimte voor initiatief en innovatie en geven ruimte voor een andere invulling van vastgesteld beleid. Tegelijkertijd is het (nog) lastig om hier structureel aandacht aan te geven en (kleine) initiatieven of wensen verder te brengen, ingebed in bijvoorbeeld de gebieds- of kerngerichte aanpak. Een treffend citaat in deze is de volgende: “faciliteren is meer dan wachten tot de markt met iets komt”.

De gemeente kan ook zelf initiatieven aanjagen of actie ondernemen om haar beleidsdoelstellingen te halen. De mate waarin is een zoektocht en is mede afhankelijk van het onderwerp of de kern in kwestie. Waar komen initiatieven zelfstandig van de grond en waar minder? Hierbij aangetekend dat er ook altijd keuzes in het algemeen belang te maken zijn. Deze moeten bij de gemeente(raad) blijven, ook wanneer de uitkomsten van een participatietraject wellicht een andere kant op wijzen.

Grotere nieuwe projecten of initiatieven worden vanuit de gemeente begeleid door een ambtelijke projectgroep met een vertegenwoordiging vanuit verschillende teams. De ervaringen hiermee zijn positief. Deze werkwijze leidt tot integrale keuzes en een hogere kans van slagen. Een soortgelijke aanpak of regie hierop ontbreekt voor kleinere projecten.

### **Informatievoorziening van de gemeenteraad**

De gemeenteraad ontvangt in beginsel tijdig, juiste en volledige verantwoordingsinformatie. Of dit echter voldoende is om bijtijds bij te sturen en de controlerende rol van de gemeenteraad invulling te geven is de vraag.

De reguliere planning en control cyclus van de gemeente is leidend in de informatievoorziening van de gemeenteraad op woongebied. Middels de jaarstukken legt het college aan de gemeenteraad verantwoording af over het gevoerde beleid in datzelfde jaar. Daarnaast is een bestuurlijk dashboard voorhanden waarin afwijkingen gemeld worden. De financiële consequenties die dit heeft komen in de bestuursrapportages aan de orde. Hierin zijn de actiepunten opgenomen in de uitvoeringsagenda leidend. Het doelbereik op het niveau van ambities, doelen en uitgangspunten is niet inzichtelijk.

Op het vlak van de prestatieafspraken is geen officiële monitor of evaluatie voorhanden. Op bestuurlijk niveau (wethouder en directeur-bestuurder) worden de afspraken eenmaal per jaar gemonitord. Dit in de vorm van een bestuurlijk overleg waarin ook de start wordt gemaakt met de afspraken voor het daaropvolgende jaar. De gemeenteraad wordt eenmaal per jaar in een bijeenkomst bijgepraat. SallandWonen en de huurders(belangen)vereniging zijn hierbij ook aanwezig en leveren een bijdrage. Deze bijeenkomst wordt hoog

gewaardeerd. Er lijkt geen reden te zijn om de monitoring van de prestatieafspraken zwaarder op te zetten of een meer formeel karakter te geven.

De woonprogrammering wordt regionaal elke twee jaar geactualiseerd en lokaal jaarlijks. Op dit moment heeft de gemeenteraad hier nog geen expliciete rol in. Hoewel het - met de prestatieafspraken – een belangrijk instrument in de realisatie van de ambities uit de woonvisie is krijgt de gemeenteraad de informatie hierover alleen ter informatie aangeboden.

In dit kader geeft een deel van de huidige raadsleden aan weinig openheid vanuit het college te ervaren waar het het verstrekken van documenten betreft. De gemeenteraad stuurt zelf zeer beperkt op de wijze waarop zij geïnformeerd wil worden. Een voorbeeld waarin dit wel nadrukkelijk gebeurt is de Starterslening. De gemeenteraad vraagt het college hier middels een amendement om inhoudelijk de starterslening ook bij nieuwbouwwoningen mogelijk te maken én de toepassing van de verordening na één jaar te evalueren.

### **Benutte sturingsmogelijkheden door de gemeenteraad**

Kaderstellend heeft de gemeenteraad vooral de startnotitie voor het opstellen van de nieuwe woonvisie aangegrepen voor het meegeven van kaders of prioriteiten. Deze inbreng heeft vervolgens een plaats in het woonbeleid gekregen. De gemeenteraad houdt dit ook zelf in de gaten. Wanneer blijkt dat het woonwensenonderzoek onder jongeren op zich heeft laten wachten en geen rol meer kan spelen in de visievorming spreekt de gemeenteraad het college hierop aan.

De gemeenteraad vult haar kaderstellende rol in door zich te richten op de hoofdlijnen van het beleid. Er is een strikte scheiding zichtbaar tussen kaderstelling en uitvoering. Het eerste is aan de gemeenteraad, het tweede nadrukkelijk aan het college. Hierbij aangetekend dat de gemeenteraad in positie wordt gebracht wanneer keuzes financiële implicaties hebben. Externe belanghebbenden, maar ook raadsleden zelf, geven aan dat de gemeenteraad op het thema wonen in het algemeen volgend is “te vaak” reactief handelt. Het komt weinig voor dat de gemeenteraad initiërend is. Uitzonderingen op deze regel zijn er ook. Zo heeft de gemeenteraad zelf een project voor ‘nul op de meter woningen’ geïnitieerd.

In het raadsbesluit bij de vaststelling van de woonvisie is beschreven dat de uitvoeringsagenda bij de woonvisie jaarlijks wordt geactualiseerd. Vooralsnog heeft de actualisatie niet plaatsgehad.

## 6 Conclusie

**De antwoorden op de deelvragen in voorgaande hoofdstukken brengt ons in dit hoofdstuk tot het beantwoorden van de hoofdvraag.**

*“Op welke wijze heeft de gemeente Olst-Wijhe het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren), is dit doeltreffend en doelmatig en in hoeverre stuurt de gemeenteraad daarop?”*

Alles overziend heeft de gemeente met de nieuwe woonvisie en uitvoeringsagenda een ambitieus woonbeleid opgesteld, waarbij de input van de verschillende belanghebbenden en de gemeenteraad een plek heeft gekregen. Deze betrokkenheid blijft vaak beperkt tot degenen die al zelf betrokkenheid tonen en de inwoners zijn nog niet zo uitgebreid betrokken als de gemeente zou willen. Echter de gemeente zet hiervoor wel stappen.

De gemeente is bezig met het maken van de omslag naar een gebiedsgerichte werkwijze. Hierin is en wordt het voor iedereen wettelijk dat de gemeente voor een andere rolopvatting kiest. Een aanpak waar ze ruimte geeft aan het initiatief vanuit de samenleving en alleen in het algemeen belang randvoorwaarden meegeeft. Deze rolopvatting is nu al zichtbaar in de gemeentelijke werkwijze. Het is vooral zaak de bestaande flexibiliteit te behouden. Het is zaak vanuit de initiatiefnemers (groot of klein) te blijven denken en hen proactief verder te helpen. De uitdaging is vooral om daar waar een initiatief niet automatisch van de grond komt als gemeente een meer actieve rol te nemen. Niet alles hoeft hiertoe in een “structuur” gegoten te worden: het is niet erg wanneer de gemeente niet alles organiseert.

Dit brengt wellicht met zich mee dat de ambitie, doelen en uitgangspunten die opgenomen zijn in de woonvisie niet heel erg scherp geformuleerd zijn. Het is wat onduidelijk wat de gemeente precies wil bereiken en hoe de verschillende concreter geformuleerde acties in de woonvisie hier precies aan gaan bijdragen. Hoe zit de relatie tussen ambitie – doel – inspanning in elkaar? Wanneer deze aanscherping er is, wordt de voortgang eenvoudiger te monitoren en kan dit zich ook gaan richten op het bereikte maatschappelijke effect en niet alleen op de ondernomen acties.

Dit is waardevol omdat – mede gegeven de gekozen rolopvatting van de gemeente – in de toekomst een groot gedeelte van het woonbeleid door anderen of in nauwe samenwerking met anderen tot stand zal komen. De bijdrage van deze initiatieven vanuit de samenleving aan de gemeentelijke doelen (al dan voortkomend vanuit de zorg voor het algemeen belang of toekomstige generaties inwoners of woningzoekenden) wil je ook in beeld krijgen. Zie het als een soort van toetsingskader.

### **In hoeverre is er aanleiding de uitvoeringsagenda bij te stellen?**

Alle acties die de gemeente zich heeft voorgenomen in de uitvoeringsagenda zijn inmiddels in gang gezet. Soms blijkt er meer tijd nodig om tot resultaat te komen, maar andere acties zijn zeer voortvarend verder gebracht. In het algemeen is aandacht nodig voor het zetten van vervolgstappen, na de opstartfase. Hoe brengen we een dossier als de huisvesting van statushouders of het vraagstuk rond de huisvesting van woningzoekenden met een middeninkomen verder, na een eerste ronde van onderzoek? Wanneer blijkt dat er geen reden is om met een dossier verder te gaan, omdat de noodzaak hiertoe is verdwenen als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden of handelen van andere partijen of simpelweg het gewenste effect bereikt is, is het zaak dit ook expliciet te maken. Zo ontstaat letterlijk ruimte (capaciteit) om andere onderwerpen of acties bij de kop te pakken.

Het kan hierbij helpen om de grote onoverzichtelijke projecten met een lange looptijd (o.a. implementatie gebiedsgericht werken, de energietransitie) op te gaan knippen in kleinere en concrete stapjes. Uiteraard zonder het einddoel uit het oog te verliezen. Zo ontstaat overzicht en blijf je wel continu vooruitgang boeken en wordt het gemakkelijker om er belanghebbenden en inwoners bij te gaan betrekken. Het animo onder de belanghebbenden is hiervoor hoog. Aandachtspunt is om ook kleine initiatieven verder te gaan brengen.

### **Rol van de gemeenteraad**

Binnen de heldere scheiding in de rolverdeling tussen gemeenteraad en college, waarbij de uitvoering in zijn geheel ligt bij het college, heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende rol goed vorm kunnen geven. In beginsel kan zij ook beschikken over de informatie die zij nodig heeft om invulling te geven aan haar controlerende taak. Al is zij hierin vooral aangewezen op de gemeentelijke stukken en kent de gemeenteraad de voortgang van het gemeentelijk woonbeleid vooral op het niveau van actiepunten. Het gebundeld informeren van de gemeenteraad over de voortgang van de woonvisie (op strategisch niveau), de uitvoeringsagenda (op tactisch niveau) en de regionale en lokale woonprogrammering (uitvoeringsgericht), kan dit hiaat eenvoudig wegnemen. Hierbij is het wellicht niet nodig te kiezen voor een jaarlijkse cyclus. Een 'midtermreview' na twee jaar lijkt ook praktisch haalbaar en volstaat. Het onderling vertrouwen en de professionaliteit binnen de gemeentelijke organisatie (gemeenteraad, college van B&W en ambtelijke organisatie) is daarbij van een zodanig hoog niveau, dat een jaarlijkse cyclus niet nodig zal zijn. Zonodig worden onderwerpen actief geagendeerd.

Mogelijk kies je waar het de prestatieafspraken betreft voor een ander interval, waar het de monitoring en evaluatie betreft. Een keuze hierin is ook in hoeverre je als gemeenteraad vanuit je kaderstellende rol betrokken wilt zijn bij het maken van prestatieafspraken. Wil je de mogelijkheid benutten om het college kaders mee te geven voor de te maken afspraken kan dat in principe. Dit kan vervolgens jaarlijks, maar ook twee- of vierjaarlijks. Een soortgelijke keuze speelt in de woonprogrammering. De actualisatie kan aan het college gelaten worden, maar je kunt als gemeenteraad ook voor een actievere rol kiezen.

Volksvertegenwoordigend drukt de gemeenteraad zo nu en dan al zijn stempel op het woonbeleid en de gemeenteraad wordt dan ook gehoord.

## 7 Bestuurlijke reactie en nawoord

### 7.1 Bestuurlijke reactie van het college van B&W

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

Op 20 mei hebben wij het rapport 'Is het erg wanneer we niet alles organiseren' ontvangen. Het rapport betreft een weergave van het onderzoek voor de Rekenkamercommissie naar het woonbeleid in de gemeente Olst-Wijhe. Wij hebben het rapport met waardering gelezen en geven u hierbij de bestuurlijke reactie op dit rapport.

#### **Algemeen.**

Allereerst willen wij u complimenteren met de passende titel van het rapport en de inhoud die daarbij aansluit. In de vraag 'is het erg wanneer we niet alles organiseren' zit de kern van het rapport opgesloten. Het beantwoorden van deze vraag levert voor ons een goede reflectie op ten opzichte van gemaakte keuzes, zowel ten aanzien van onze ambities (willen we niet teveel?) als op de keuzes ten aanzien van uitvoering (zijn onze ambities uitvoerbaar en voldoende geconcretiseerd en zijn we in staat om daar op goede wijze uitvoering aan te geven?).

Als het gaat om richting te geven aan onze beleidskeuzes, dan is het scherper benoemen van relevante beleidsindicatoren van belang. Dat geeft ons meer houvast om beleidseffecten te monitoren en daarover te rapporteren. Hiermee willen we in de nieuwe Woonvisie aan de slag. Het beleidsveld wonen vraagt in de breedte om versterking qua aanpak. Soms is er behoefte aan een regierol en volstaat het faciliterend beleid niet om nieuwe ontwikkelingen van de grond te krijgen. Daarnaast zien we dat de gebiedsgerichte samenwerking, zowel intern als extern, steeds meer vorm krijgt. Dit vraagt om goede procesregie en een goede integrale afstemming. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het thema gebiedsgericht werken. Bij deze netwerksamenwerking is ook de link met informatievoorziening en digitalisering een prominent aandachtspunt. Dat zien we onder andere terug op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Zo streven we ernaar om zowel sociaaleconomische informatie als de sociale infrastructuur in samenhang in beeld te krijgen door goede koppelingen te leggen tussen verschillende informatiebronnen en de daarbij betrokken organisaties. Dit wordt nu met name opgepakt in het kader van een project dat onderdeel uitmaakt van het uitvoeringsprogramma sociaal domein.

Uw rapport is op zeer veel onderdelen herkenbaar en biedt ons veel nuttige input om een vervolg te geven aan de huidige Woonvisie. Dat kan in de vorm van een actualisatie van de huidige Woonvisie, maar ook een geheel nieuwe Woonvisie zou een optie kunnen zijn. Wij

zullen de inhoud van dit rapport betrekken bij de keuze op welke wijze wij een vervolg willen geven aan de huidige Woonvisie. Aangezien de Woonvisie een looptijd heeft van 2016-2020, staan wij al vrij spoedig voor deze keuze. Daarbij willen wij ook de raad betrekken.

Hieronder gaan wij in op de meest relevante deelconclusies uit het rapport.

### **Gemeentelijk Woonbeleid.**

Hoofdstuk 3 handelt over het gemeentelijk woonbeleid en gaat zowel in op de beleidsdoelen als op de Uitvoeringsagenda. Er worden enkele wezenlijke punten genoemd zoals:

- Hoe bereiken we een brede afspiegeling van de samenleving bij het opstellen van de Woonvisie?
- De beleidsuitgangspunten zijn weinig smart geformuleerd, wat wil men daadwerkelijk bereiken?

Zoals hierboven al voor een deel aangegeven, zullen wij deze zaken betrekken bij de vernieuwing van de Woonvisie. Het meer smart formuleren van onze ambities en acties zien wij als een goede vervolgstap om ons beleid effectiever te maken. Wij achten het daarbij van belang dat we de balans in de gaten houden tussen de gewenste output en de tijd en acties die hiervoor nodig zijn.

### **Doelrealisatie.**

De deelconclusies zoals verwoord in paragraaf 4.3. zijn voor ons herkenbaar, relevant en bruikbaar.

Als het gaat om het effectief en efficiënt organiseren van doelstellingen zijn wij het ermee eens dat dit gebeurt in de context van 'kleine aantallen en beperkte mogelijkheden'. In dat opzicht is het goed om het rendement van onze beleidsuitvoerende acties kritisch tegen het licht te houden. Juist omdat we een kleine organisatie zijn met een beperkte capaciteit moeten we scherp zijn als het gaat om onze keuzes. Terecht wordt in het rapport aangegeven, dat de actiepunten die voortvloeien uit de woonvisie in de meeste gevallen omvangrijk en complex zijn. In die context sluit dat aan bij ons voorstel in de Kadernota om extra capaciteit vrij te maken voor het beleidsonderdeel wonen. Dat geeft ons in ieder geval meer ruimte om ons beleid en de uitvoeringsacties actiever met de samenleving af te stemmen en te monitoren. Ook kunnen we daarmee de periodieke terugkoppeling via Berap en jaarstukken beter vorm geven.

### **De rol van de gemeenteraad in het woonbeleid.**

In het hoofdstuk over de rol van de gemeenteraad wordt ook ingegaan op de invulling van de gekozen rolopvatting door ons college en de ambtelijke organisatie. Gesteld wordt dat de rol van aanjager, stimulator soms nodig is om processen in gang te zetten. Ook wordt de



term 'regisseur' genoemd. Als college vinden we het goed dat dit gesignaleerd wordt. Het woonbeleid is vaak maatwerk en dat betekent ook dat gevarieerd moet kunnen worden in de rollen die we oppakken.

Wel is het daarbij van belang om onze organisatie daar goed in te faciliteren. In dat verband verwijzen wij naar ons voornemen zoals verwoord in de Kadernota om de formatie op dit beleidsterrein te verhogen.

Op bladzijde 25 gaat het om een actievere informatieverstrekking van het college aan de raad. In onze optiek is er geen sprake van bewuste terughoudendheid in het informeren van de raad. Wij willen graag de raad op goed wijze informeren en staan open voor concrete ideeën om daar invulling aan te geven. De suggestie in het rapport om bij de actualisatie van de uitvoeringsagenda naar een tweejarige cyclus te gaan achten wij waardevol.

Op blz. 26 is aangegeven dat een projectmatige aanpak het maken van integrale keuzes bevordert. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat in elk traject – ongeacht of sprake is van groot of klein project - integrale voorstellen gemaakt worden. Daarnaast kiezen bij minder grote projecten ook regelmatig voor een projectmatige aanpak om de sturing en voortgang goed vorm te geven.

Op blz. 26 wordt ingegaan op de informatievoorziening aan de raad. Gesignaleerd wordt dat de verantwoording aan de raad meer 'to the point' mag zijn in relatie tot ambities, doelen en uitgangspunten. Wij stellen voor om dat aandachtspunt bij de actualisatie van de Woonvisie (hetzij een geheel nieuwe Woonvisie) mee te nemen zoals onder de kop 'algemeen' ook al is aangegeven.

**Tot slot:**

Wij zijn op dit moment drie jaar onderweg met onze woonvisie. Het rapport signaleert dat veel zaken op goede wijze in gang zijn gezet. De verschillende opmerkingen in het rapport geven ons nuttige input voor de evaluatie/actualisatie van de woonvisie. In dat opzicht is sprake van een goede timing.

Bij de voorbereiding op de nieuwe Woonvisie zullen we ook meenemen hoe we de samenleving en de raad op goede wijze bij de totstandkoming kunnen betrekken.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris/algemeen directeur

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester

A.G.J. (Ton) Strien

## 7.2 Nawoord van de rekenkamercommissie

In dit nawoord wil de rekenkamercommissie kort ingaan op de bestuurlijke reactie.

Wij danken het college voor haar zienswijze en wij stellen vast dat het college zich herkent in zeer veel onderdelen van het rapport. Daarnaast geeft het college aan dat het rapport goed getimed is en dat het veel nuttige input biedt om een vervolg te geven aan de (actualisatie) van de huidige Woonvisie. Ook geeft het college aan dat het meer smart formuleren van haar ambities en acties een goede vervolgstap is om het beleid effectiever te maken.

Verder onderschrijven wij het voorstel van het college om extra capaciteit vrij te maken voor het beleidsonderdeel wonen. Dit vanuit het perspectief om, zoals het college zelf aangeeft, meer ruimte te creëren om het beleid en de uitvoeringsacties actiever met de samenleving af te stemmen en te monitoren. Ook kan het college hiermee de periodieke terugkoppeling via Berap en jaarstukken beter vormgeven waarbij de verantwoording aan de raad meer 'to the point' kan worden gemaakt in relatie tot ambities, doelen en uitgangspunten.

Het college is ook van mening dat het woonbeleid vaak maatwerk is, waarbij je als gemeente in processen verschillende rollen kunt hanteren waaronder de rol van regisseur. Het college omarmt in haar bestuurlijke reactie onze suggestie om bij de actualisatie van de uitvoeringsagenda naar een tweejarige cyclus te gaan.

Wij hebben in het rapport aangegeven dat een projectmatige aanpak het maken van integrale keuzes bevordert. Wij zijn verheugd dat het college in elk traject - ongeacht of sprake is van groot of klein project - gemeente Olst-Wijhe ' - - ' integrale voorstellen maakt.

Daarnaast kiest het college - de bestuurlijke reactie lezende- bij minder grote projecten ook regelmatig voor een projectmatige aanpak om de sturing en voortgang goed vorm te geven. Dit kan volgens ons bijdragen aan een goede (integrale) periodieke terugkoppeling richting de raad.

## Bijlage 1 Normenkader

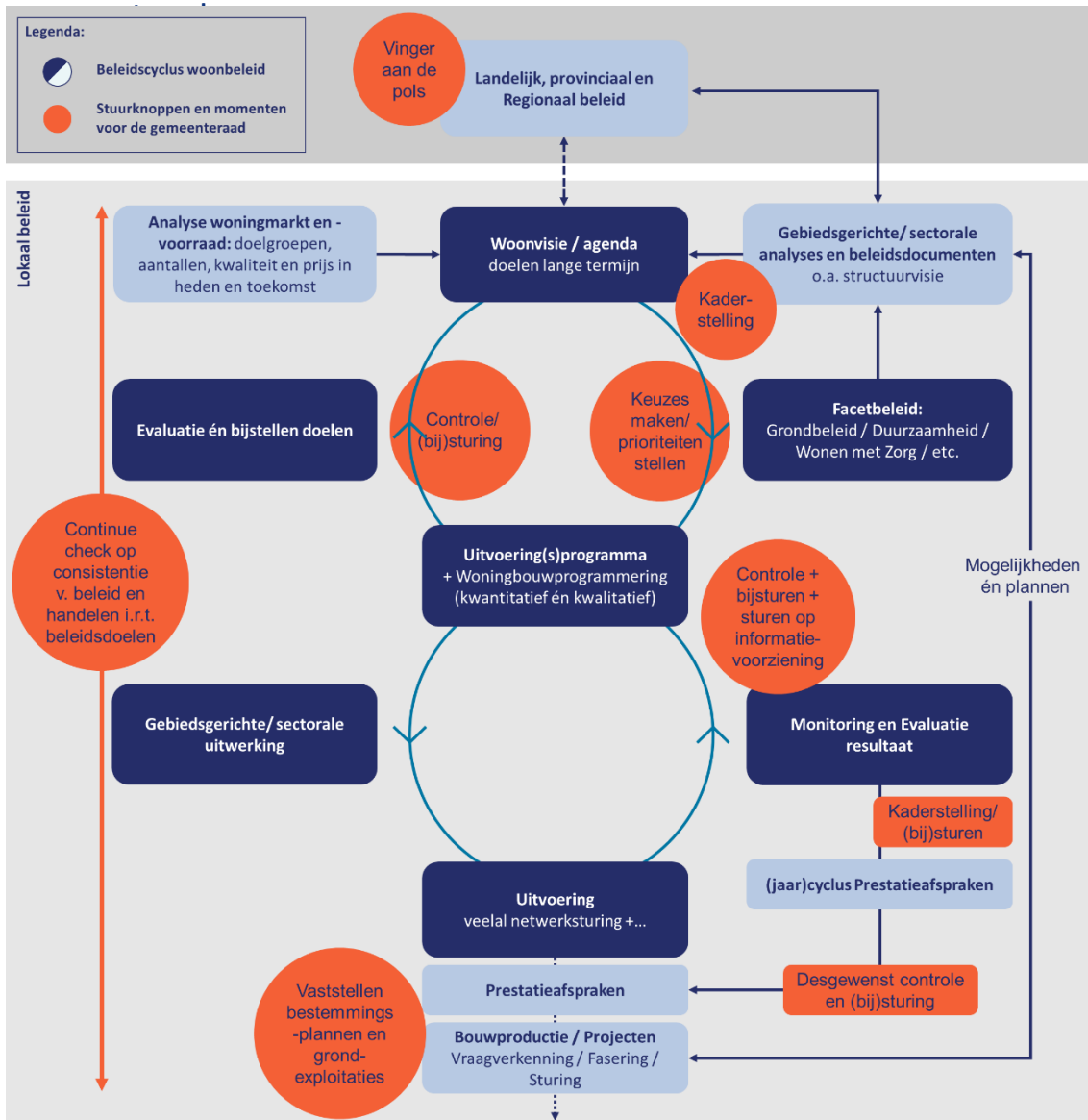
Deelvragen	Normen (met toelichting)
<p><i>Hoofdvraag: “Op welke wijze heeft de gemeente Olst-Wijhe het woonbeleid uitgevoerd (al dan niet samen met de verschillende actoren), is dit doeltreffend en doelmatig en in hoeverre stuurt de gemeenteraad daar op?”</i></p>	
Beleidsmatig	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen? (Herformulering)</li> <li>2. Wat is er afgesproken in de uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020?</li> <li>3. Welke (regionale) prestatieafspraken zijn gemaakt en in hoeverre werkt het lokale woonbeleid door in de gemaakte prestatieafspraken?</li> <li>4. Wat is er uitgevoerd c.q. hoe ver staan we eind 2018? En wat zijn hiervoor de achterliggende redenen?</li> </ol>	<p>De vragen in dit blok zijn grotendeels feitelijk van aard.</p> <p>&gt; We stellen voor in het bijzonder te kijken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden) doelstellingen geformuleerd.</li> <li>• Er is sprake van integraal beleid; wonen wordt in samenhang gezien met bijvoorbeeld economie, zorg en milieu.</li> <li>• Bij de totstandkoming van het woonbeleid is rekening gehouden met de huidige toekomstscenario's en visies.</li> <li>• Het lokale woonbeleid is afgestemd op het regionaal woonbeleid en doelstellingen en is in ieder geval niet strijdig.</li> <li>• De gestelde doelen en/ of intermediaire doelen in het woonbeleid zijn gerealiseerd via en/of geborgd in werk- of uitvoeringsprogramma's en/of prestatieafspraken.</li> <li>• Het gevoerde beleid wordt gemonitord en geëvalueerd (en zo nodig bijgesteld) middels (periodieke) instrumenten.</li> <li>• Er is inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen.</li> </ul> <p>⇒ Een groot aantal van deze normen zijn ook terug te vinden in ons <b>ideaalmodel</b>. Zie onder. Hierbij staan we natuurlijk open voor andere werkwijzen en nemen de schaal van de gemeente in acht.</p>
Procesmatig	

<p>5. Hoe is de woonvisie en het daarop gebaseerde beleid tot stand gekomen en welke belanghouders waren hierbij betrokken vanuit welke rol? (Herformulering)</p> <p>6. Wat voor rolopvatting<sup>14</sup> heeft de gemeente op het vlak van het woonbeleid gekozen?</p> <p>7. Welke actoren hebben bijgedragen aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen? (Herformulering)</p> <p>8. Hoe is de gemeenteraad geïnformeerd in de periode 2016-2018? (Herformulering)</p> <p>9. Welke sturingsmogelijkheden (of knoppen om aan te draaien) heeft de gemeenteraad ingezet? (Herformulering)</p>	<p>De vragen in dit blok zijn grotendeels feitelijk van aard.</p> <p>&gt; We stellen voor bij <b>vraag 5</b> in het bijzonder te kijken naar:</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.</li> <li>• Bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid heeft afstemming plaatsgevonden met belangrijke partijen buiten de gemeentelijke organisatie (denk aan corporaties, makelaars, zorginstellingen e.d.).</li> </ul> <p>&gt; We kijken bij <b>vraag 8</b> in het bijzonder naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mate waarin de gemeenteraad vooraf heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld.</li> <li>• De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de (regionale) prestatieafspraken.</li> </ul> <p>&gt; We stellen voor bij <b>vraag 9</b> ons ideaalmodel als referentie te hanteren. Zie onder.</p>
<b>Doelbereik en rol van de gemeenteraad</b>	
<p>10. In welke mate zijn de beleidsdoelstellingen in de gemeente effectief en efficiënt gerealiseerd? (Herformulering)</p> <p>11. Geven de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad invulling aan de gekozen rolopvatting?</p> <p>12. Heeft de gemeenteraad adequaat haar kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol kunnen vervullen? (Herformulering)</p> <p>13. In hoeverre is er aanleiding de uitvoeringsagenda bij te stellen?</p>	<p>&gt; Als referentie in het beantwoorden van <b>vraag 11</b> gelden de opbrengsten van de beantwoording van vraag 6 (het wensbeeld neergelegd in beleid). Naast de indicaties die we hierover kunnen vinden in de verschillende documenten is vraag 11 bij uitstek een vraag die aan de orde zal komen in de verschillende interviews (wat is het oordeel van de betrokkenen?).</p> <p>&gt; Als referentie in het beantwoorden van <b>vraag 13</b> gebruiken we ons ideaalmodel (zie onder), welke knoppen en sturingsmomenten worden door de gemeenteraad benut en welke niet? Ook speelt de mate van informatievoorziening in deze een belangrijke rol (zie ook vraag 8). We stellen de volgende normen voor:</p>

<sup>14</sup> Denk aan zaken als inspelen op dynamiek, flexibiliteit en de mate van proactief handelen.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeenteraad vult zij kaderstellende rol in door zich te richten op de hoofdlijnen van het beleid.</li> <li>• De gemeenteraad ontvangt tijdig, juiste en volledige verantwoordingsinformatie (monitoring en evaluatie) wat haar inzicht geeft in de realisatie van het woonbeleid op strategisch en projectniveau.</li> <li>• De gemeenteraad ontvangt tijdig, juiste en volledige informatie bij bijstelling van beleid op strategische en projectniveau of zwingelt dit zelf aan.</li> </ul> <p>&gt; Bij <b>vraag 13 en in mindere mate bij vraag 10</b> geldt dat deze vragen een politieke component in zich dragen. Het trekken van conclusies in deze is primair aan het college en de gemeenteraad. Wel stellen we onafhankelijk vast of men op schema loopt, waar eventueel achterstand is ontstaan en waarom. Vooral inzicht in dit laatste biedt een basis voor verbetering.</p>
--	--

## Ideale beleidscyclus woonbeleid met stuurknoppen en sturmomenten voor de



## Bijlage 2 Gespreksthema'slijst

In opdracht van de Rekenkamercommissie Olst-Wijhe werkt RIGO aan een onderzoek naar het woonbeleid in de gemeente. Het onderzoek moet inzicht bieden in de uitwerking van het lokale woonbeleid, in de zin van de Woonvisie 2016-2020. Daarnaast wil de RKC – indachtig haar missie – met dit onderzoek de gemeenteraad ondersteunen in zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol.

We baseren het onderzoek op bestudering van het dossier en op een aantal interviews met betrokkenen. In deze gespreksthema'slijst vindt u de hoofdpunten voor het interview. De gespreksnotitie bevat een overzicht van de onderwerpen die wat ons betreft aan bod zullen komen. Natuurlijk bent u vrij om, tijdens het gesprek, onderwerpen aan te dragen die van belang zijn in het kader van dit onderzoek. Afhankelijk van uw rol en betrokkenheid zal het ene thema meer en het andere thema minder nadruk krijgen in het gesprek.

Van elk gesprek wordt een verslag op hoofdlijnen gemaakt dat ter verificatie en eventuele aanvullingen aan u wordt voorgelegd. In het eindrapport worden de gespreksresultaten anoniem verwerkt.

### 1) Vooraf

- In welke hoedanigheid bent u betrokken (geweest) bij het woonbeleid in Olst-Wijhe en sinds wanneer?
- Kenschets onderlinge relaties en samenwerking in het woonbeleid in Olst-Wijhe?

### 2) Beleidsvorming en beleidscontext

- Wat zijn de voornaamste doelen in het woonbeleid?
- Wat is er afgesproken in de uitvoeringsagenda bij de Woonvisie?
- Wat zijn de kaders waarbinnen het woonbeleid tot stand is gekomen (denk aan wettelijke verplichtingen, regionale afspraken en trends en maatschappelijke ontwikkelingen)?
- Wat voor rolopvatting heeft de gemeente op het vlak van het woonbeleid gekozen?
- Hoe verhoudt het lokale woonbeleid zich tot het regionale woonbeleid?

### 3) Totstandkoming gemeentelijk woonbeleid

- Totstandkoming gemeentelijk woonbeleid en prestatieafspraken?
- Wat is de betekenis van het maken van het maken van prestatieafspraken met SallandWonen en de huurders(belangen)vereniging?
- In welke mate komen de speerpunten uit de uitvoeringsagenda tot uitvoering?

### 4) Interne beleidssturing door de gemeenteraad

- Geeft de gemeente(raad) invulling aan de gekozen rolopvatting?
- Betrokkenheid van en informatievoorziening aan de gemeenteraad in het opstellen van woonbeleid, de woonvisie, de uitvoeringsagenda en prestatieafspraken?

### 5) Evaluatie en vooruitblik

- In welke mate worden de beleidsdoelstellingen in de gemeente effectief en efficiënt gerealiseerd?
- In hoeverre is er aanleiding de uitvoeringsagenda bij te stellen?



- Flexibiliteit, hoe in te spelen op acute maatschappelijke ontwikkelingen?
- Hoe willen/ kunnen partijen (optimaal) betrokken zijn bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid (en maken van prestatieafspraken)?
- Wat zijn procesmatige, instrumentele en inhoudelijke leerpunten? Wat zijn de onderwerpen die de komende jaren aandacht vragen? Wat staat er op stapel en wat is jullie verwachting?

## Bijlage 3 Geïnterviewde personen

- Ambtenaar gemeente Olst-Wijhe
- Wethouder gemeente Olst-Wijhe
- Gemeenteraadsleden Olst-Wijhe
  
- Vertegenwoordiging van SallandWonen
- Vertegenwoordiging van Projectontwikkelaar Nikkels
- Vertegenwoordiging van Bouwbedrijf Bongers
- Vertegenwoordiging van Makelaar Hannink
- Vertegenwoordiging van DW Makelaardij
  
- Vertegenwoordiging van Huurdersbelangen Salland
- Vertegenwoordiging van Huurdersvereniging Salland
- Vertegenwoordiging van Plaatselijk Belang Wesepe

## Bijlage 4 Landelijke wetten en regels

De invloed op het gemeentelijk woonbeleid van landelijke wetten en regels is groot. Uiteraard hebben de Gemeentewet (1994) en de Wet Dualisering (2002) invloed op de werking van de (bestuurlijke) gemeentelijke organisatie en de verhoudingen tussen gemeenteraad, college en de ambtenaren. Op woongebied is daarnaast een aantal specifieke wetten relevant. Het betreft hier wetten die de afgelopen jaren bijna allemaal gewijzigd zijn. Dit alleen al heeft zijn effect op het woonbeleid en de uitvoering ervan op gemeentelijk niveau. Inhoudelijk kan een onderscheid gemaakt worden in wetten en regels rondom wonen en ruimtelijke ordening.

### Wonen

Op woongebied zijn de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet leidend. De **Woningwet** beschrijft de taken van woningcorporaties, de kwaliteit van onze woningen en de onderlinge relaties tussen gemeenten, woningcorporaties, de kwaliteit van onze woningen en de onderlinge relaties tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders(organisaties). De Woningwet vormt de grondslag voor het maken van prestatieafspraken (waarover meer hieronder en in paragraaf 3.5).

De **Huisvestingswet 2014** geeft de gemeente instrumenten om desgewenst te sturen op de verdeling van woonruimte door een Huisvestingsverordening vast te stellen. Het gaat hier in beginsel om de goedkope (of sociale) huurwoningvoorraad en desgewenst het geven van voorrang aan bepaalde groepen woningzoekenden middels een urgentieregeling. Sturing op een duurder segment huurwoningen is echter ook mogelijk. Ook kunnen in de Huisvestingsverordening regels worden opgenomen waar het de onttrekking, samenvoeging omzetting en splitsing van woningen betreft. In alle gevallen geldt dat de gemeente alleen sturing kan uitoefenen wanneer er onderbouwd sprake is van schaarste in (delen van) de woningvoorraad die onevenwichtige en onrechtvaardige effecten heeft. Ofwel, schaarste als gevolg waarvan kwetsbare groepen woningzoekenden verdrongen worden door anderen. Wanneer dit niet het geval is, hoeft de gemeente geen gebruik te maken van haar sturingsmogelijkheden. Dit is nadrukkelijk een keuze.

### Prestatieafspraken als sturingsmiddel op de woningcorporaties

De meeste gemeenten hechten een groot belang aan het bezit van de woningcorporaties en de sociale woningvoorraad in het bijzonder. Het gaat tenslotte over huisvestingsmogelijkheden van de inwoners met de laagste inkomens of met een bijzondere woningvraag<sup>15</sup>. De woningcorporaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor de gemeente, mede omdat ze een wettelijke taak<sup>16</sup> hebben op dit vlak. De woningcorporaties moeten “in het belang van de volkshuisvesting” werkzaam zijn. Andersom hebben de

<sup>15</sup> Wat overigens niet wil zeggen dat woningcorporaties de enige verhuurder zijn in dit sociale segment of zij zich hier tot beperken. Onder strikte voorwaarden kunnen corporaties ook sociale huurwoningen exploiteren met een huurprijs hoger dan de zogenaamde liberalisatiegrens van € 720,- (prijsspeil 2019).

<sup>16</sup> Het werkgebied van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) is omschreven in de Woningwet 2015.

corporaties de gemeente nodig. Een complicerende factor hierin is dat woningcorporaties, sinds 1995, zelfstandige organisaties zijn die eigen keuzes maken.

Met de verzelfstandiging, decentralisatie en deregulering van de woningcorporaties in 1995 en de privatisering van de gemeentelijke woningbedrijven ontstaat dan ook de behoefte aan een nieuw instrument waarmee invulling kan worden gegeven aan de (afhankelijke) relatie tussen gemeenten en corporaties en daarmee aan (de uitvoering van) het lokale volkshuisvestingsbeleid. Dit instrument zijn de prestatieafspraken<sup>17 18</sup>.

Het is in het maken van prestatieafspraken dus de kunst om recht te doen aan de gezamenlijke doelen enerzijds en aan de gescheiden belangen en eigen verantwoordelijkheden anderzijds. In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid (ofwel aan de woonvisie) van de gemeente. De wet regelt dat corporaties 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). De woningcorporatie nodigt de gemeente én de huurdersorganisaties hiervoor uit. Waaruit de redelijke bijdrage bestaat of wat redelijk is, definieert de wet niet. Net zomin als er een harde verplichting tot het maken van prestatieafspraken is.

Het initiatief voor prestatieafspraken ligt dus bij de corporaties. Daarnaast hebben huurders(organisaties) een zwaardere rol bij het maken van prestatieafspraken gekregen sinds 2016. Zo krijgen de huurdersorganisaties (en bewonerscommissies)<sup>19</sup> een gelijke informatiepositie als de gemeente en zitten zij als gelijkwaardige partners aan tafel in het overleg dat idealiter moet leiden tot prestatieafspraken (artikel 44, 44a en 44b Woningwet).

### Ruimtelijke ordening

Op het vlak van de regelgeving is inmiddels de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** leidend. Met de inwerkingtreding van het Bro is sprake van een algemene decentralisatie van de besluitvorming aangaande nieuwbouwlocaties voor woningbouw richting gemeenten. De provincies hebben er wel een taak bij gekregen. Het is aan hen om de afstemming tussen gemeenten te stimuleren en faciliteren als het gaat om kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven.

In het kader van de decentralisatie is afgesproken dat de provincies, rekening houdend met de rijks doelstellingen, de regie voeren over de integratie en afweging van (boven)regionaal belang en dat (samenwerkende) gemeenten – binnen de provinciale kaders – zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering en uitvoering van woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, is afgesproken dat de provincies actief stimuleren dat de samenwerking alsnog tot stand komt. De hoofddoelstelling is te zorgen voor voldoende woningen en een gedifferentieerde voorraad. De provincies kiezen hierbij als belangrijkste instrumentarium:

- 17 De wet die huurdersorganisaties uiteindelijk een nadrukkelijke invloed geeft op het corporatiebeleid is de Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel de Overlegwet) uit 1998.
- 18 Prestatieafspraken krijgen een plek in het toen geldende Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH; de 'bijbel' voor de corporaties waar het de wetten en regels betrof) en het nut wordt benadrukt in de Nota Wonen uit 2000 (Remkes J.W. e.a., 2000).
- 19 Als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f en g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder”.

- Het tot stand brengen van regionale (afspraken)kaders. Dit gaat doorgaans gepaard met het ter beschikking stellen van prognoses omtrent de woningbehoefte door de provincie als basis hiervoor.
- Het bevorderen en faciliteren van intergemeentelijk overleg door middel van het uitwisselen van kennis en beleidsinformatie.

Inmiddels is de opvolger van de Wro en Bro aangekondigd. Naar verwachting treedt in 2021 de **Omgevingswet** in werking. De Omgevingswet brengt een van de grootste wetstechnische operaties die Nederland ooit gekend heeft met zich mee. Zesentwintig wetten en 5.000 artikelen worden ‘samengevat’ in één wet van 350 artikelen. Deze wet gaat over de ‘fysieke leefomgeving’, bestaande uit bouwwerken, infrastructuur, water(systemen), bodem, lucht, landschappen, natuur en erfgoed. Wonen in de volle breedte verdient hierin ook een plaats.

De nieuwe wet introduceert ook een nieuwe set ruimtelijke instrumenten waar de gemeente gebruik van kan maken. De **omgevingsvisie** wordt het samenhangende, multi-sectorale, strategisch plan, waarin ruimte en wonen bij elkaar komen en de beleidsambities van de gemeente een plaats krijgen. Dergelijke afwegingen zien we nu vaak terug in structuurvisies en vergelijkbare stukken. Al is het idee dat de Omgevingsvisie wel een stuk integraler van karakter wordt. Het bekende bestemmingsplan krijgt in de Omgevingswet een andere naam we gaan spreken over het **omgevingsplan**. Ook biedt de wet de gemeenten een nieuw middel het **“programma”**. Het programma bevat<sup>20</sup> concrete doelen en maatregelen gericht op de bescherming, het beheer, het gebruik en de ontwikkeling van de leefomgeving (waaronder wellicht het wonen). De Omgevingswet ziet het programma – net als de omgevingsvisie – als een multi-sectoraal stuk waarin dus net als de Omgevingsvisie verbindingen gelegd worden tussen wonen en onderwerpen als ruimtegebruik, duurzaamheid en wonen met zorg. Deze concrete doelen of maatregelen worden opgeschreven van wat men in ruimtelijke termen; omgevingswaarden noemt. Dit brengt met zich mee dat je je als gemeentelijke overheid eraan verplicht om er alles aan doen om die waarden te bereiken. Hoewel deze omgevingswaarden niet rechtstreeks doorwerken in besluiten, moeten ze wel een rol spelen in de belangenafweging bij gemeentelijke besluiten<sup>21</sup>.

Met de komst van de Omgevingswet ligt het in de rede dat ook de verhouding tussen het college van B&W en de gemeenteraad een nieuwe invulling zal krijgen. De verwachting is dat de kaderstellende rol van de gemeenteraad belangrijker wordt en zijn betrokkenheid in de uitvoering minder zal worden. Het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet is dat de gemeente open staat voor initiatieven vanuit de samenleving. Soms is dit dus ook een meer genuanceerd verhaal, dat afwijkt van de door de gemeenteraad gestelde kaders. De Omgevingswet spreekt in dit kader van een cultuurverandering van nee, tenzij naar ja, mits...<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Wanneer je hier als gemeente gebruik van maakt overigens, het is geen verplicht instrument.

<sup>21</sup> Zie onder andere <https://www.omgevingswetportaal.nl/> en [https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33962\\_omgevingswet](https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33962_omgevingswet)

<sup>22</sup> Zie voor meer informatie bijvoorbeeld: <https://vng.nl/invoering-omgevingswet-menu-voor-raadsleden>.