Rekenkameronderzoek 2024

Woonbeleid en prestatieafspraken

Rekenkamer
Echt-Susteren

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Deel 1: Bestuurlijke nota, rekenkameronderzoek woonbeleid en prestatieafspraken. 5

1. Inleiding op woonbeleid en prestatieafspraken 6
   1.1 Context: woonbeleid en prestatieafspraken in de sociale huursector 6
   1.2 Onderzoeksopzet 7

2. Resultaten op hoofdlijnen 8
   2.1 Normenkader 9
   2.2 Oordeel op de onderzoeksvragen 10

3. Conclusies 14

4. Aanbevelingen 17
   4.1 Aanbevelingen aan het college 18
   4.2 Aanbevelingen aan de gemeenteraad 18

Deel 2: Nota van bevindingen, rekenkameronderzoek woonbeleid en prestatieafspraken 19

1. Inleiding nota van bevindingen 20
   1.1 Doelstelling van het onderzoek 20
   1.2 De werkwijze 21
   1.3 Normenkader en factoren van belang bij woonvisie en prestatieafspraken 22

2. Context van de woonvisie 23
   2.1 De basis van de woonvisie 24
   2.2 De breedte van de woonvisie 25

3. De uitvoering weergegeven in de documenten van de P&C-cyclus 28

4. De prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024 33

5. De uitvoering van de prestatieafspraken 2022 2023 en 2024 36
- 5.1 Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie 38
- 5.2 Betaalbaarheid 40
- 5.3 Duurzame sociale huurwoningen 41
- 5.4 Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen 41
- 5.5 Leefbaarheid en integrale veiligheid 42
- 5.6 Samenwerking en informatie-uitwisseling 44
- 5.7 Rol huurdersbelangenvereniging 45

6. De rol van de gemeenteraad 46

7. Beoordeling normenkader bij woonvisie en prestatieafspraken 50
- 7.1 Oordeel op de onderzoeksvragen 52

Bijlage 1. Gesprekspartners 57

Bijlage 2. Documentenlijst en literatuurlijst 57

Bestuurlijke reactie 59

Reactie rekenkamer 63

Voorwoord rekenkamer Echt-Susteren

Het rekenkameronderzoek richt zich op het woonbeleid en de implementatie daarvan binnen de gemeente Echt-Susteren. De aanleiding voor dit onderzoek zijn vragen die rezen over de totstandkoming en uitvoering van de prestatieafspraken met de wooncorporaties.

Met het opstellen van een woonvisie en het maken van prestatieafspraken vult de gemeente haar woonbeleid in en kan zij invloed uitoefenen op de woningcorporaties en andere partijen, zoals projectontwikkelaars en zorginstellingen. Daarnaast geeft de gemeente ook op andere terreinen invulling aan het woonbeleid, zoals voor speciale doelgroepen, bijvoorbeeld voor mensen die zorg behoeven, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Het onderzoeksrapport is bestemd voor de gemeenteraad, het college en de organisatie van de gemeente Echt-Susteren en bestaat uit twee delen. In deel 1, de bestuurlijke nota, komen op hoofdlijnen de resultaten van het onderzoek van de rekenkamer aan de orde met daarbij de conclusies en aanbevelingen. In deel 2, de nota van bevindingen, zijn de onderzoeksgegevens, analyses, de inbreng van de gesprekspartners en achtergrondinformatie terug te lezen, die de basis vormen voor de conclusies en aanbevelingen. Deel 2 geeft nadere informatie over de breedte van het thema wonen, zoals dit momenteel bestuurlijk, landelijk en lokaal speelt.

De doelstelling van het onderzoek is het beoordelen van de doeltreffendheid van het woonbeleid. Met doeltreffendheid wordt bedoeld: de mate waarin de gewenste prestaties en de beoogde maatschappelijke effecten en gestelde doelen van het beleid daadwerkelijk worden behaald. Het resultaat van het onderzoek levert gegevens op, die de uitvoering van het beleid helder maken en verschillen tussen beleid en uitvoering inzichtelijk maken.

Om de doeltreffendheid van de prestatieafspraken te beoordelen, bekijken we hoe de woonvisie en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en in hoeverre doelstellingen worden gerealiseerd. We geven aan wie er bij betrokken zijn. We kijken in het bijzonder naar de positie en invloed van de gemeenteraad.

De prestatieafspraken over de jaren 2022-2024 zijn beoordeeld. Deze worden opgesteld en vastgelegd en ondertekend door de gemeente, de wooncorporaties Nester en ZOwonen en de huurdersbelangenorganisaties.

Er blijkt in gesprekken een grote betrokkenheid op het thema wonen in Echt-Susteren bij ambtenaren, raadsleden, portefeuillehouder, wooncorporaties, huurdersbelangenvereniging en projectontwikkelaar. De rekenkamer richt een woord van dank aan iedereen die heeft bijgedragen aan het vergaren van informatie, het presenteren van ervaringen, het aangeven van meningen en visies.

Vervolgprocedure: De rekenkamer vraagt het college van burgemeester en wethouders een bestuurlijke reactie te geven op de conclusies en aanbevelingen. Vervolgens wordt het rapport met deze reactie en een slotreactie van de rekenkamer aangeboden aan de gemeenteraad.

Rekenkamer Echt-Susteren, 15 juli 2024

Stef Strous

Deel 1 Bestuurlijke nota

1. Inleiding op woonbeleid en prestatieafspraken

1.1 Context: woonbeleid en prestatieafspraken in de sociale huursector

De basis van het woonbeleid is vervat in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 'Samen gericht bouwen aan de toekomst'. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld in december 2022. Daarnaast hebben meerdere beleidsvelden invloed op het lokale woonbeleid. In paragraaf 2.2 van de Nota van Bevindingen wordt dit uitgebreid weergegeven.

De regionale woonvisie is opgesteld met inachtneming van zowel rijksbeleid, provinciaal als regionaal beleid, en komt tegemoet aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod.

De Structuurvisie Wonen wordt jaarlijks gemonitord, met een actualisatie van de planvoorraad. Het college van B&W legt verantwoording af aan de raad via de jaarrekening, de bestuurlijke rapportages en raadsinformatiebrieven.

Specifieke regionale opgaven, die voor alle gemeenten in de regio gelden en dus ook voor Echt-Susteren zijn:
- Het vergroten van het aantal huurwoningen
- De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen
- De huisvesting van statushouders
- Opgave tot realiseren van (nieuwe)woonvormen in het kader van wonen met zorg.
- De capaciteit "short stay" voor internationale werknemers
- Transformatie van leegstaand (commercieel) vastgoed
- Het toekomstbestendig maken en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Voor de gemeente is daar speciaal aan toegevoegd:
- Particuliere initiatieven
- Toestroom van burgers van buiten de gemeente
- Jongerenhuisvesting
- Startersleningen

Het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026, Eenheid door vertrouwen, is een tweede belangrijk document voor het woonbeleid. Dit akkoord is opgesteld door de coalitiepartijen in de gemeente en vastgesteld in april 2022. In het Hoofdlijnenakkoord worden nieuwe beleidspunten opgevoerd en enkele onderdelen uit de regionale structuurvisie wonen aangescherpt. Het streven is 500 woningen te bouwen tot 2026.

Verder is het woonbeleid van de gemeente vervat in meerdere documenten die raken aan woonbeleid. Het gaat onder andere om de Omgevingswet, de provinciale woondeal, Beleidsagenda Meedoen en wonen 2024 en de Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2023. Tijdens de landelijke Woontop op 29 februari 2024 ondertekenden 12 partijen de Uitvoeringsagenda Wonen, met een oproep om in een periode van 10 jaar elk jaar 100.000 woningen te bouwen. Ook heeft de demissionaire minister van Wonen een Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting aan de Tweede Kamer aangeboden. Hierin krijgen overheden extra wettelijke instrumenten om meer betaalbare woningen te bouwen. Beoogd wordt de afstemming tussen woonvraag en woonaanbod niet alleen meer van de markt te laten afhangen, maar een nationale zaak te laten zijn waarbij het Rijk, provincie en gemeenten verplicht zijn een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen en uit te voeren. In paragraaf 2.2 van de Nota van Bevindingen wordt dit uitgebreid toegelicht.

1.2 Onderzoeksopzet

Dit onderzoek richt zich op de doeltreffendheid van het woonbeleid en de prestatieafspraken. Het woonbeleid is vervat in een regionale woonvisie, zoals in de vorige paragraaf in een context is geplaatst. Daarbij kijken we naar de totstandkoming van het beleid en de prestatieafspraken en naar de uitvoering daarvan. De prestatieafspraken over de jaren 2022-2024 zijn beoordeeld. Deze worden opgesteld en vastgelegd en ondertekend door de gemeente, de wooncorporaties Nester, ZOwonen en de huurdersbelangenorganisaties.

Voor het onderzoek zijn de volgende vier hoofdvragen geformuleerd:
1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
3. Worden de doelen van de woonvisie in de prestatieafspraken gehaald?
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?

De beoordeling richt zich op de totstandkoming en het behalen van de doelen en afspraken. Hiervoor is een normenkader opgesteld waarin de belangrijkste aspecten van totstandkoming en uitvoering zijn opgenomen. Het gebruikte normenkader is uitgewerkt en verder toegelicht in de Nota van Bevindingen. In het volgende hoofdstuk vatten we dit samen.

2. Resultaten en hoofdlijnen

2. Inleiding

2.1 Normenkader

Het normenkader gekoppeld aan de onderzoeksvragen:

Deelvraag	Norm
Beleid	
1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?	• De woonvisie is afgestemd met regionale kaders. • De woonvisie is met belanghebbenden opgesteld. • De doelstellingen van de woonvisie zijn eenduidig.
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?	• De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en Woningwet 2015) • De prestatieafspraken zijn SMART. Specifiek, meetbaar, acceptabel, relevant en tijdgebonden
Rol van de gemeenteraad	
Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?	• De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie. • De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie. • De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.
Uitvoering	
3. Worden de doelen van de woonvisie als het gaat om de prestatieafspraken gehaald?	• De procesdoelen (de wijze waarop de prestatieafspraken zijn gemaakt) op basis van de woonvisie zijn gehaald. • De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald. • Andere in de prestatieafspraken gestelde doelen zijn gehaald.
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?	• De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. • De inhoudelijke doelen van de prestatie-afspraken zijn gehaald.
Rol van de gemeenteraad	
Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?	• De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd. • De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing. • De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.

Bij de beoordeling van de normen worden de volgende categorieën gebruikt:

- Er wordt grotendeels voldaan aan de norm.
- Er wordt gedeeltelijk voldaan aan de norm.
- Er wordt niet/ nauwelijks voldaan aan de norm.
- Het behalen van de norm ligt in de toekomst.

2.2 Oordeel op de onderzoeksvragen

Per deelvraag en per geformuleerde norm wordt hierna een oordeel gegeven. In hoofdstuk 7 van de Nota van Bevindingen is het oordeel over de onderzoeksvragen gedetailleerd weergegeven.

Beleid: Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

- De woonvisie is afgestemd met regionale kaders.

De woonvisie is regionaal vastgesteld met een lokale algemene toespitsing op de gemeente Echt-Susteren gevoegd. De Spreidingswet, de Omgevingswet, de Woonzorgvisie en andere beleidsterreinen en beleidsregelingen vragen om tussentijdse aanpassingen van het beleid. Dit wordt door de gemeente steeds opgepakt waarbij het opvalt dat er actief gestreefd wordt naar integraliteit.

- De woonvisie is met belanghebbenden opgesteld.

Het regionale woonbeleid is door de gemeenten opgesteld. De provincie is er bij betrokken omdat ze belangenbehartiger van de regionale woningmarkt is. Zij geeft aan de bijzonderheden van de regionale opgaven te kennen en monitort deze waar mogelijk. De wooncorporaties, zorginstellingen en projectontwikkelaars zijn niet betrokken bij de totstandkoming.

- De doelstellingen van de woonvisie zijn eenduidig.

Uit de combinatie van de algemene beleidspunten en de toegevoegde lokale beleidspunten in de regionale Structuurvisie Wonen is een set van toetsbare beleidspunten geformuleerd. In het Hoofd-lijnenakkoord 2022-2026 is op onderdelen een concretisering geformuleerd.

Beleid: Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?

- De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en Woningwet 2015).

De Woningwet 2015 heeft als belangrijkste doel het nader reguleren van de activiteiten van de woningcorporaties en het toezicht daarop. Een onderdeel is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van een woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. In de prestatieafspraken komt tot uiting wat er van de corporaties en de gemeente en de huurdersbelangenorganisaties wordt verwacht.

De wooncorporaties reageren met een bod op de gewenste uitvoering van de woonvisie, gekoppeld aan eigen inzichten. Binnen de gemeente wordt met alle relevante geledingen input opgehaald en verwerkt voor in de prestatieafspraken. De rol van de huurdersbelangenorganisaties ligt sterk bij de belangen van de huurders. Ze hebben vooral oog voor de huurprijzen en de woonlasten, met aandacht voor verduurzaming.

Door deze wijze van invulling van ieders rol sluiten de prestatieafspraken aan bij de lokale woonvisie. Partijen constateren dat er goed en betrokken wordt samengewerkt en dat dit nog beter wordt als in de toekomst zorginstellingen ook een rol spelen bij het tot stand komen van de prestatieafspraken.

- De prestatieafspraken zijn SMART.

De te kwantificeren afspraken zijn SMART (het specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdsgebonden) geformuleerd: sloop, nieuwbouw, verkoop, renovatie, duurzaamheidsmaatregelen, betaalbaarheid en de prognose aantal te verhuren woningen.

Aspecten als leefbaarheidsmaatregelen, veiligheid en samenwerking zijn niet SMART geformuleerd. Een aantal afspraken heeft een intentioneel karakter.

Beleid: Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?

- De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie.

De raad heeft de regionale Structuurvisie Wonen vastgesteld. Bij het opstellen van de visie zijn door de raad geen kaders gesteld. De raadsleden zijn in de gelegenheid geweest bij regionale sessies inbreng te leveren voor de totstandkoming van de structuurvisie. Tijdens de gesprekken is niet aangegeven dat hiervan gebruik is gemaakt.

- De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie.

De gesprekspartners uit de fracties geven aan dat ze door de regionale aanpak van de Structuurvisie Wonen geen inbreng hebben kunnen leveren en daarmee ook geen duidelijke kaders hebben gesteld bij de totstandkoming van de woonvisie ("Tekenen bij het kruisje").

Het Hoofdlijnenakkoord is een document van de gemeenteraadsfracties, die het document als eindresultaat van de coalitiebesprekingen hebben opgesteld en ondertekend in 2022. In dit akkoord zijn aspecten van de woonvisie toegevoegd.

- De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.

De prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024 zijn beschikbaar op de website van Nester. De prestatie-afspraken 2024 zijn beschikbaar op de site van de gemeente en er is een RIB aangeboden aan de raad.

Uitvoering: Worden de doelen van de woonvisie als het gaat om de prestatieafspraken gehaald?

- De procesdoelen (de wijze waarop de prestatieafspraken zijn gemaakt) op basis van de woonvisie zijn gehaald.

De procesdoelen gaan over de totstandkoming van de prestatieafspraken. Dit gebeurt zorgvuldig (evaluatie, koppeling aan woonvisie en andere beleidsdocumenten), transparant (met meermaals overleg met huurders en corporaties en het voornemen ook zorg en welzijn te betrekken op basis van woonzorganalyses), integraal (binnen de gemeente en tussen portefeuillehouders binnen het college). De procesdoelen worden gehaald.

De woonvisie is geen statische visie en evolueert met het nieuwe woonbeleid van het Rijk, de provincie en de gemeenten in de regio. De Uitvoeringsagenda Wonen, de Woondeal Limburg, de beleidsagenda Meedoen en wonen 2024, het opstellen van de Woonzorgvisie en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting worden bij de aanpassingen van de woonvisie betrokken. En zullen vervolgens ook een plek krijgen in de prestatieafspraken.

- De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald.

De kwantitatieve doelen voor de sociale huurwoningen worden gehaald.

- Andere gestelde doelen zijn gehaald.

Op verschillende onderdelen worden doelen gerealiseerd, zoals het huisvesten van statushouders. Op andere onderdelen, zoals de capaciteit 'short stay' internationale werknemers en het toevoegen van extra standplaatsen voor woonwagenbewoners wordt onderzoek gedaan en zijn geen resultaten zichtbaar.

Een aantal doelstellingen krijgen in de jaarrekening het predicaat continu en zijn daarmee niet te beoordelen.

Uitvoering: Worden de prestatieafspraken gehaald?

- De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden.

De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft zowel ambtelijk als bestuurlijk plaatsgevonden. Ambtelijk met een integrale aanpak binnen de organisatie. Bestuurlijk door de thema's met collega-bestuurders te bespreken en af te stemmen.

De afstemming met de corporaties en huurdersbelangenorganisaties heeft plaats gehad, niet alleen bij het opstellen, maar ook bij het bespreken van de voortgang. Hierbij ligt de rol van de gemeente in het tot stand laten komen van beleid, in het coördineren, faciliteren en voorwaarden scheppen in beleid en bij het verlenen van vergunningen.

De ondertekenaars van de prestatieafspraken ervaren de prestatieafspraken als een adequaat instrument om afspraken vast te leggen en na te gaan of de naleving van de afspraken ook afdoende geschiedt. Toch merken sommigen op dat er nog enige vrijblijvendheid zit in de afspraken. Gememoreerd wordt dat er ook behoefte is de afspraken op onderdelen meerjarig te maken, omdat dit voor de corporaties vertrouwen geeft om meerjarig te investeren of inzet te plegen.

- De inhoudelijke doelen van de prestatieafspraken zijn gehaald.

De inhoudelijk kwantitatieve doelen worden gehaald. De inhoudelijke kwalitatieve doelen zijn op onderdelen niet 'SMART' geformuleerd en kunnen niet beoordeeld worden.

In hoofdstuk 5 van de Nota van bevindingen worden de verschillende onderdelen van de prestatieafspraken weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat:

5.1 De streefdoelen worden gerealiseerd op de onderdelen beschikbaarheid van woningen, kwaliteit en vastgoedtransitie.

5.2 Bij de betaalbaarheid worden verschillende instrumenten ingezet die een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid van de huur.

5.3 Corporaties werken serieus aan de verduurzaming van woningen.

5.4 De gemeente en de corporaties komen met een woonzorganalyse voor de doelgroep ouderen, mindervaliden en andere hulpbehoevenden, waarna concreet beleid geformuleerd kan worden.

5.5 Binnen de mogelijkheden van de vrijheid van woningkeuze is er oog voor toewijzing om zo concentraties van bepaalde doelgroepen in wijken te voorkomen. Zo blijft leefbaarheid op peil. Met de toekomstige inzet van de zogenaamde veerkrachtkaarten kan de leefbaarheid en (ervaren) veiligheid gemonitord worden.

5.6 Wooncorporaties, huurdersbelangenorganisaties en de gemeente zijn positief over de samenwerking. Men vindt verdere samenwerking met zorginstellingen en welzijnsinstellingen van groot belang.

5.7 Voor een aantal prestatieafspraken zijn de huurdersbelangenorganisaties verantwoordelijk. In tegenstelling tot de wooncorporaties en de gemeente wordt het werk door bevlogen vrijwilligers gedaan. Of de aan hen toebedeelde afspraken worden nagekomen is niet te beoordelen.

Uitvoering: Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?

- De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd.

In de verschillende verantwoordingsdocumenten wordt ingegaan op de resultaten. In de eerste bestuursrapportage is op één onderdeel gerapporteerd. In de jaarrekening wordt op tal van aspecten van het woonbeleid ingegaan. De evaluatie van de prestatieafspraken 2022 zijn niet in de commissie of raad aan de orde gesteld.

De coalitiepartijen hebben aparte overlegvormen waar men van de portefeuillehouder informatie verkrijgt. Ook bestaat de mogelijkheid om direct met suggesties en vragen naar de portefeuillehouder te gaan. Het hangt van individueel initiatief af of bepaalde informatie het raadslid bereikt.

In de beleving van de vertegenwoordigers uit de raad is de informatie niet voldoende om de controlerende rol in te vullen.

- De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing.

In formele zin heeft de raad de mogelijkheid tot bijsturing in de kadernota en de programmabegroting, als daar op het onderdeel Wonen voorstellen worden gedaan. Op eigen initiatief kan er altijd iets geagendeerd of geïnitieerd worden met bijvoorbeeld een motie vreemd aan de orde van de dag. De raadsleden ontvangen sinds 2024 de prestatieafspraken via een raadsinformatiebrief. De evaluatie van de prestatieafspraken wordt niet met de raad gedeeld.

- De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.

De fractie van D66 heeft een motie ingediend bij de behandeling van de programmabegroting 2024, “een straatje erbij”. Hiermee is gebruik gemaakt van bijsturing van het woonbeleid. Van een bijsturing voor het opstellen van de prestatieafspraken is geen direct gebruik gemaakt.

3. Conclusies

3. Conclusies

1. De doeltreffendheid van het woonbeleid

De doelstelling van het onderzoek is de doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Echt-Susteren te beoordelen.

Conclusie 1a
De doeltreffendheid van het woonbeleid is aanwijsbaar op een groot aantal onderdelen van het woonbeleid. Op enkele onderdelen is de doeltreffendheid niet aantoonbaar.

- Het woonbeleid is vastgesteld in de regionale structuurvisie wonen en het Hoofdlijnenakkoord.
- De aanpalende beleidsterreinen, zoals het woonwagenbeleid en huisvesting arbeidsmigranten hebben raakvlakken met het woonbeleid. In de verschillende verantwoordingsdocumenten worden de beoogde doelen niet steeds toegevoegd en zijn deze niet te beoordelen.
- De integraliteit wordt door samenspraak in het college van B&W ingevuld en ook ambtelijk ingevuld. In de verantwoordingsdocumenten is deze integraliteit en de relatie van een beleidsdomein in het geheel van het woonbeleid niet steeds terug te zien (Hoofdstuk 3 Nota van bevindingen).
- De woonvisie is geen statisch document. Hiervan zijn de wooncorporaties, projectontwikkelaar en de gemeente zich bewust. Doelen dienen steeds opnieuw vastgesteld te worden. Het belang zicht te krijgen en houden op de behoefte aan woningen wordt breed gedeeld. De wooncorporaties en de projectontwikkelaar brengen hun ervaringen in. Het resultaat van de zogenaamde woonzorganalyse 2024 levert essentiële inbreng voor het formuleren van eventueel nieuw beleid. Dit kan dan vervolgens weer vertaald worden in prestatieafspraken.
- Een belangrijke uiting van de uitvoering van beleid wordt zichtbaar in de prestatieafspraken die de gemeente met de wooncorporaties en de huurdersbelangenorganisaties jaarlijks overeenkomen.

Conclusie 1b
De doeltreffendheid van de prestatieafspraken is op gekwantificeerde afspraken duidelijk aanwijsbaar.

De doeltreffendheid op afspraken met een kwalitatief doel is niet aantoonbaar, omdat de afspraken niet specifiek en meetbaar zijn geformuleerd en er niet overal een tijdsplanning is aangegeven.

- De planning, de voortgang en de evaluatie zijn inzichtelijk voor betrokkenen.
- Een aantal gemaakte afspraken is meetbaar en scoort goed. Meer kwalitatieve afspraken zijn niet vertaald in meetbare acties of beoogde effecten.
- De woonzorganalyse gaat helpen de woonvraag scherper te krijgen. Dit geeft ruimte om te komen tot aanscherping van de prestatieafspraken.

2. De rolinvulling van de raad

Conclusie 2a
De raad ervaart de rol van kaderstellend orgaan te weinig, terwijl die rol er feitelijk wel is: De gemeenteraad stelt via raadsbesluiten beleid vast.

- De gemeenteraad vervult een kaderstellende rol en heeft de basisdocumenten voor het woonbeleid vastgesteld. Toch heerst in de gevoerde gesprekken de perceptie dat ze geen kaderstellende invloed hebben. Van de beschikbare instrumenten van motie, amendement, initiatiefvoorstel of ambtelijke bijstand wordt nauwelijks of geen gebruik gemaakt.

Conclusie 2b

De raad kan haar controlerende rol niet voor 100% vervullen, omdat de verantwoording op onderdelen niet correspondeert met de vastgestelde plannen.

- De raad krijgt alle P&C-documenten jaarlijks voorgelegd. Niet alle rapportages over het gevoerde beleid in de jaarrekening of de bestuursrapportages corresponderen een op een met hetgeen in enig jaar als voornemen is opgesteld.
- Het college in de persoon van de portefeuillehouder Wonen biedt fracties individueel, of die van de coalitie, de gelegenheid informatie te verkrijgen over voorgenomen beleid of over uitvoering van beleid.
- In beleidsdocumenten met raakvlakken met het woonbeleid wordt niet standaard de context van het woonbeleid aangegeven.
- De raad heeft de mogelijkheid om via interpellatie in te gaan op de inhoud van raadsinformatie brieven.

Conclusie 2c

De raad heeft voldoende mogelijkheden om haar volksvertegenwoordigende rol in te vullen.

- Informatie uit contacten van raadsleden met inwoners met een woonervaring kan op verschillende manieren aan het college beschikbaar worden gesteld. Raadsleden kunnen wensen, vragen en behoeften van burgers over wonen inbrengen of laten inbrengen in raadscommissies en ook rechtstreeks melden bij het college middels gesprekken met de portefeuillehouder.
- Er kunnen raadsconferenties voorgesteld worden om thema's te bespreken.
- Bij de behandeling van alle raadsvoorstellen in de openbare raadsvergadering bestaat de mogelijkheid de volksvertegenwoordigende rol uit te dragen.
- Hij informeert raadsleden bij bijeenkomsten van de coalitie. De oppositie ontvangt deze informatie niet.
- De gemeenteraad heeft geen formele relatie met huurdersbelangenorganisaties. Door hier wel een relatie te leggen kan de volksvertegenwoordigende rol worden vergroot.

4. Aanbevelingen

4. Aanbevelingen

4.1. Aanbeveling aan het college

1. Maak beleidsinformatie en verantwoordingsinformatie beter toegankelijk en stem deze op elkaar af. Presenteer in de P&C-cyclus steeds de totale context van het woonbeleid.

Geef als college van B&W nog meer invulling aan de actieve informatieplicht en bevorder zo dat alle politieke partijen, coalitie en oppositie, een gelijke informatiepositie krijgen.

- Dit geeft inwoners, projectontwikkelaars, wooncorporaties en maatschappelijke instellingen inzicht en de mogelijkheid adequaat te reageren.
- Dit vergroot de mogelijkheden voor de raad om zijn kaderstellende rol en controlerende rol uit te oefenen.

2. Omschrijf de doelen in de prestatieafspraken zodanig dat ook kwalitatieve doelen beoordeeld kunnen worden.

Expliciteer de verantwoordelijkheid van elke ondertekenaar van de prestatieafspraken.

- Betrokken partijen staan positief tegenover het proces van de prestatieafspraken, maar noemen ook enige mate van vrijblijvendheid.
- Een voorbeeld op het terrein van de 'leefbaarheid'. Bij de gemeente spelen meerdere afdelingen een rol. Ook heeft de wooncorporatie expliciete taken. Door heldere normen te stellen kan de doeltreffendheid op terreinen met kwalitatieve doelen beoordeeld worden.
- Gemeente, corporaties, huurdersbelangenorganisatie en eventuele andere partijen weten dan exact waar ze elkaar op kunnen aanspreken en waar ze zelf verantwoordelijk voor zijn.

4.2. Aanbeveling aan de gemeenteraad

1. Zie als gemeenteraad toe dat het college de gemeenteraad compleet en eenduidig informeert op een toegankelijke manier.

Gebruik als gemeenteraad het instrument van de artikel 33-vragen of het instrument van interpellatie-vragen in de raadsvergadering, mocht de informatie niet compleet of eenduidig zijn.

- Als de gemeenteraad optimaal wordt geïnformeerd op het woonbeleid en de uitvoering hiervan, kan zij haar kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol beter vervullen.

2. Neem actief kennis van de prestatieafspraken en de evaluaties en beoordeel deze op het door de raad vastgestelde woonbeleid.

- De prestatieafspraken geven voor een groot deel invulling aan de uitvoering van het woonbeleid. De afspraken op het vlak van bijvoorbeeld de leefbaarheid en integrale veiligheid hebben effect op alle inwoners in een dorp, niet enkel de huurders.

Deel 2 Nota van bevindingen

1. Inleiding nota van bevindingen

Dit deel van het rekenkameronderzoek heet de nota van bevindingen. De bestudeerde documenten staan beschreven. De bevindingen van de fractiespecialisten, de twee wooncorporaties, een huurdersbelangenvereniging, een projectontwikkelaar, de ambtenaren die op dit onderwerp binnen de gemeente Echt-Susteren actief zijn en de portefeuillehouder Wonen komen aan de orde. Met deze nota van bevindingen worden de onderzoeksvragen uitgediept. Het rapport biedt ook nader informatie over de breedte van het thema wonen. Alle facetten en raakpunten van het gemeentelijk woonbeleid zijn vervat in meerdere documenten, lokaal, regionaal en landelijk.

De rode draad in het oordeel van de portefeuillehouder, de projectontwikkelaar en de wooncorporaties over de documenten is, dat met nota's alleen er geen passende woonsituatie ontstaat. Een passende woonsituatie ontstaat als wooncorporaties, projectontwikkelaar en gemeente gezamenlijk op een locatie samen aan de slag gaan. Die intenties worden al meerdere keren waargemaakt, met als voorbeeld Bloemenhof in Echt. Vandaar de foto op de voorpagina van Deel 1 en Deel 2.

De huurdersbelangenorganisatie toont grote betrokkenheid en ervaart die ook van de wooncorporatie en de gemeente.

We beginnen in de volgende paragraaf met de doelstelling van het onderzoek en de probleemstelling. Daarna de werkwijze en het normenkader. Vervolgens de context van de woonvisie.

In hoofdstuk 3 staat de uitvoering van de woonvisie weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de prestatieafspraken toegelicht en in hoofdstuk 5 de realisatie van de prestatieafspraken. In hoofdstuk 6 staan we stil bij de rol van de gemeenteraad.

Waar relevant benoemt de rekenkamer in deze hoofdstukken haar constateringen. In hoofdstuk 7 volgt het oordeel op de onderzoeksvragen. In Deel 1, de bestuurlijke nota, worden conclusies verbonden aan de constateringen en het oordeel en tot slot de aanbevelingen gepresenteerd.

1.1 De doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is de doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Echt-Susteren te beoordelen. Met doeltreffendheid wordt bedoeld: de mate waarin de gewenste prestaties en de beoogde maatschappelijke effecten en gestelde doelen van het beleid daadwerkelijk worden behaald. Het resultaat van het onderzoek levert gegevens op, die de uitvoering van het beleid helder maken en verschillen tussen beleid en uitvoering op tafel leggen.

Een belangrijke uiting van de uitvoering van beleid wordt zichtbaar in de prestatieafspraken die de gemeente met de wooncorporaties en de huurdersbelangenorganisaties jaarlijks overeenkomt. Het woonbeleid en de uitvoering van het beleid zijn breder dan hetgeen in de prestatieafspraken is vastgelegd. Hier gaat het onderzoek ook op in.

De hoofdonderzoeksvragen van het onderzoek:

1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?

3. Worden de doelen van de woonvisie in de vorm van de prestatieafspraken gehaald?

4. Worden de prestatieafspraken gehaald?

1.2 De werkwijze en resultaatweergaven

Het rekenkameronderzoek heeft plaatsgevonden door documentenonderzoek en interviews. Vandaar de foto op de voorpagina van het onderzoek.

Als onderzoeksperiode gelden de jaren 2022, 2023 en 2024.

De regionale Structuurvisie wonen 2022 geldt als basis voor de gemeente waarop het woonbeleid is gebaseerd en dus ook in dit onderzoek. Naast deze structuurvisie is het 'Hoofdlijnenakkoord 2022-2026, Eenheid door vertrouwen' van belang, vastgesteld door de politieke partijen in Echt-Susteren PNES, CDA, DES, GroenLinks en D66.

Deze basis wordt verbreed met tal van andere documenten die direct of indirect raken aan het gemeentelijk woonbeleid.

De 3 prestatieafspraken in deze periode gelden mede als basis voor de beoordeling van de uitvoering van het woonbeleid. We beoordelen de evaluatie van de prestatieafspraken 2022 en 2023. Deze leggen we naast de overeengekomen prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024. Hiermee sluit de periode van de prestatieafspraken aan bij het ander onderdeel van onderzoek, de woonvisie.

Het documentenonderzoek
De documenten zijn grotendeels afkomstig van de gemeente en aangeleverd door het college van de gemeente Echt-Susteren. Daarnaast maakt de rekenkamer gebruik van landelijke bronnen. De geraadpleegde bronnen zijn in Bijlage 2 opgenomen.

Interviews met belanghebbenden
In de gesprekken die met vertegenwoordigers van partijen gevoerd zijn, waren steeds het uitgangspunt de regionale woonvisie, de andere documenten en de prestatieafspraken. Gesproken is met de bestuurder en adviseur van de wooncorporatie Nester en de bestuurder van de wooncorporatie ZOwonen. Bij de projectontwikkelaar Jongen Projectontwikkeling (JPO) is een gesprek geweest met de ontwikkelingsmanager. Voor het beeld van de huurders is gesproken met 2 vrijwillige bestuursleden van SHL, Stichting Huurdersbelangen Limbricht, die met name opkomen voor bewoners van huurhuizen in Susteren en Nieuwstadt, eigendom van ZOwonen.

Drie gemeentelijke ambtenaren gaven nadere toelichting op de aangeleverde documenten. Een ambtenaar heeft op verzoek meermaals nadere informatie aangeleverd.

Vanuit het college van B&W is gesproken met de portefeuillehouder wonen.

Er zijn in twee bijeenkomsten gesprekken geweest met de fractiespecialisten van de gemeente. Aan de hand van een gespreksleidraad kwamen voor de volksvertegenwoordiging relevante thema's aan de orde. Een fractie reageerde schriftelijk.

In Bijlage 1 staan de namen van de gesprekspartners weergegeven.

1.3 Normenkader en factoren van belang bij woonvisie en prestatieafspraken

Deelvraag	Norm
Beleid	
1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?	• De woonvisie is afgestemd met regionale kaders. • De woonvisie is met belanghebbenden opgesteld. • De doelstellingen van de woonvisie zijn eenduidig.
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?	• De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en Woningwet 2015) • De prestatieafspraken zijn SMART. Specifiek, meetbaar, acceptabel, relevant en tijdgebonden
Rol van de gemeenteraad	
Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?	• De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie. • De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie. • De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.
Uitvoering	
3. Worden de doelen van de woonvisie als het gaat om de prestatieafspraken gehaald?	• De procesdoelen (de wijze waarop de prestatieafspraken zijn gemaakt) op basis van de woonvisie zijn gehaald. • De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald. • Andere in de prestatieafspraken gestelde doelen zijn gehaald.
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?	• De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. • De inhoudelijke doelen van de prestatie-afspraken zijn gehaald.
Rol van de gemeenteraad	
Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?	• De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd. • De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing. • De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.

2. Context van de woonvisie

2. Context van de woonvisie

2.1 De basis van de woonvisie

Het woonbeleid van de gemeente Echt-Susteren is vastgelegd in een woonvisie. Er is ook woonbeleid geformuleerd in het coalitieakkoord 2022-2026 in het zogenaamde Hoofdlijnenakkoord 2022-2026, 'Eenheid door vertrouwen'.

In paragraaf 2.2 gaan we verder in op aspecten van woonbeleid die in aanpalende beleidsterreinen zijn vastgelegd.

De basis van de woonvisie is vervat in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 'Samen gericht bouwen aan de toekomst'. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld in december 2022.

Deze geldt voor de gemeente Echt-Susteren als uitgangspunt voor het woonbeleid. De woonvisie komt tegemoet aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. In een eerdere versie van de woonvisie uit 2018 lag het accent op de planvoorraad die in beperkte mate teruggedrongen moest worden. In de huidige woonvisie is het streven de planvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming te brengen met de behoefte. Het adagium is nu: van krimp naar bouwen waar mogelijk en stedenbouwkundig wenselijk.

De woonvisie is opgesteld met inachtneming van zowel rijksbeleid, provinciaal als regionaal beleid.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 wordt jaarlijks gemonitord, waarbij ook de planvoorraad wordt geactualiseerd. Het college van B&W legt verantwoording af aan de raad. In 2026 vindt een herijking plaats. Daarnaast hebben meerdere beleidsvelden invloed op het lokale woonbeleid.

Specifieke regionale opgaven, die ook voor Echt-Susteren gelden zijn:

- Het vergroten van het aantal huurwoningen
- De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen
- De huisvesting van statushouders conform de taakstelling
- Opgave tot realiseren van (nieuwe)woonvormen in het kader van wonen met zorg. In dit kader heeft de gemeente Echt-Susteren op 6 juli 2022 de regiovisie Meedoen en Wonen vastgesteld
- De capaciteit "short stay" voor internationale werknemers dient uitgebreid te worden
- Transformatie van leegstaand (commercieel) vastgoed en herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing
- Opgave in het toekomstbestendig maken en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

In de bijlage van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 is voor elke gemeente afzonderlijk aangegeven waar accenten liggen. Hier wordt het lokale beleid omschreven. Er is voor Echt-Susteren aandacht voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een verwachte piek in 2029. Daarnaast wordt in de lokale uitwerking ingegaan op de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Verder is er aandacht voor nieuwbouw en herstructurering. Tevens is in die bijlage de planvoorraadlijst 2022 toegevoegd.

Een nadere verfijning van het voorgenomen beleid treffen we aan in het Hoofdlijnenakkoord. Het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 van de coalitiepartijen, dat de basis vormt van het beleid voor de raadsperiode 2022-2026. Hierin worden enkele beleidspunten uit de regionale structuurvisie wonen aangescherpt en enkele nieuw opgevoerd. Het streven is 500 woningen te bouwen tot 2026. Een ander nieuw punt is een onderzoek naar de lokale mogelijkheden voor 'Ruimte voor Ruimte-beleid', om met de opbrengsten extra geld vrij te maken voor de reguliere woningbouw. Tevens wordt het wonen boven winkels als beleidspunt opgevoerd.

In de planning-en-controlecyclus verantwoordt het college van B&W de uitvoering van het gevoerde beleid en ook de monitoring van de woonvisie 2022. In de jaarrekening, de bestuursrapportages. Ook zendt het college raadsinformatiebrieven aan de gemeenteraad over de voortgang van de uitvoering van het beleid.

2.2 De breedte van de woonvisie

Er is een aantal aanpalende beleidsterreinen op de woonvisie en dat is verkend. De woonvisie en het hoofdlijnenakkoord vormen de basis voor het woonbeleid. Maar het beleid en de uitvoering worden steeds aangepast en aangescherpt door effecten van nieuwe wetten en beleidsdocumenten. We noemen de belangrijkste.

a. De Omgevingswet
De Omgevingswet is per januari 2024 in werking getreden. Twee instrumenten spelen hier een belangrijke rol: het instrument omgevingsvisie en het instrument omgevingsplan.
De omgevingsvisie schept duidelijkheid in de ambities en de manier waarop daaraan gewerkt wordt. Het omgevingsplan bevat de regels voor de fysieke leefomgeving. De gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan bij een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. De gemeente is bezig met de opstelling van een omgevingsvisie, waarna uitwerking plaatsvindt in het omgevingsplan.

b. Regiovisie Meedoen & Wonen 2022-2026
De regiovisie gaat over de onderdelen beschermd wonen, maatschappelijke opvang, bemoeizorg en preventie. In de op te stellen woonzorgvisie wordt de woonopgave voor de kwetsbare doelgroepen benoemd. Met de corporaties worden afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken voor de kwetsbare doelgroepen. Het onderdeel sociaal domein in de gemeente is actief betrokken bij de woon-initiatieven die bij de gemeente binnenkomen.
Er is een samenwerkingsovereenkomst 'Matchingspunt Midden-Limburg'. Deze is erop gericht de meer kwetsbare mensen, of mensen die uit de maatschappelijke opvang of van beschermd wonen komen, aan een woning te helpen. In 2024 krijgt dit de naam Woonkans, als er schaalvergroting plaatsvindt met de regio Limburg Noord.

c. De woonzorgvisie
De woonzorgvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen en zorg en bouwt voort op de Regionale Structuurvisie Wonen, de Woondeal en de regiovisie Meedoen & Wonen.
In mei 2024 volgt de presentatie van de woonzorganalyse aan de commissie Maatschappij, waarbij ook de raad wordt uitgenodigd. In deze analyse staat aangegeven voor welke doelgroepen er welke woonbehoeften zijn. Deze analyse vormt de basis voor het beleid op het gebied van wonen en zorg. Tussen mei en december wordt de woonzorgvisie opgesteld met input van zorginstellingen en welzijnsinstellingen, de gemeente en alle partners die met wonen verbonden zijn. De planning is dat de gemeenteraad de woonzorgvisie in december vaststelt. Vanaf januari 2025 zal de visie ten uitvoer worden gebracht.

Doelgroepen waar met nadruk in de onderzoeks-analyse naar gekeken wordt, zijn:
- Ouderen zonder zorg- of ondersteuningsvraag (65+)
- Mensen met een zorg-of ondersteuningsvraag
- Mensen met ggz-problematiek
- Mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking
- Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte
- Jongvolwassenen (18+) die uitstromen uit de jeugdzorg
- Aandachtsgroepen (statushouders, internationale werknemers, woonwagenbewoners)

De projectontwikkelaar geeft aan dat wooncorporaties er zijn voor de woningen en woonvormen voor speciale doelgroepen. Hij wil de corporaties daarbij helpen.

De portefeuillehouder geeft vooruitlopend op de woonzorganalyse aan dat er tot 2030 een groei is van het aantal huishoudens en daarna neemt het aantal huishoudens af. "Wat betekent dit voor het woonbestand nu, wat moet er gebouwd en wat is er nodig in 2035? De woonsituatie is voor een grote groep tijdelijk pijnlijk: gebrek aan woningen, betaalbaarheid en verkrijgbaarheid zijn momenteel de knelpunten op de woningmarkt. De prognoses geven aan dat het een tijdelijke situatie betreft."

d. Het woonwagenbeleid
In de structuurvisie wordt aandacht gegeven aan de doelgroep woonwagenbewoners.
Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- standplaatsenbeleid dat de minister van BZK heeft opgesteld, stelt dat de gemeente bij het woonbeleid rekening moet houden met de wensen van woonwagenbewoners en moet voorzien in voldoende standplaatsen, zodat zij binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats.
In de gemeente zijn 45 woonwagenstandplaatsen verdeeld over 8 locaties. Op 7 standplaatsen na zijn alle locaties in beheer van de twee corporaties. In 2023 zijn door woonwagenbewoners verzoeken tot extra woonwagenhuisvesting bij de gemeente gedaan. Momenteel wordt onderzoek naar de behoeften gedaan.

e. De beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2023
Uitgangspunt voor de gemeente is dat huisvesting van arbeidsmigranten dient plaats te vinden binnen bestaande bebouwing of nieuwbouw en is toegestaan in het stedelijk gebied en in het buitengebied. Maar het blijft in principe uitgesloten op bedrijventerreinen, zo staat verwoord in de beleidsnotitie.

f. Het integraal veiligheidsplan
In het in december 2022 door de gemeenteraad vastgestelde plan is er aandacht voor leefbaarheid en sociale overlast en woninginbraak. In het plan komt de relatie met de wooncorporaties en het gemeentelijk ruimtelijk domein niet aan de orde.

g. De Spreidingswet
De Spreidingswet legt nadruk op verdeling van de taken in de regio voor de opvang statushouders, asielzoekers en arbeidsmigranten. De gemeente voert momenteel overleg met Roerdalen en Maasgouw om tot een toedeling te komen van doelgroepen in de drie gemeenten. Daarnaast is overleg gestart om dit ook op Midden-Limburgse schaal te gaan afstemmen en oppakken. Echt heeft al heel lang een AZC met 450 bewoners. Dit wordt meegewogen in de afstemming.

h. Het grondbeleid van de gemeente
In het verleden was de inzet van de gemeente saneren van het aantal woningbouwplannen. De markt en het beleid veranderen, nu zet de gemeente in op groei. Als er gronden vrijkomen gaat de gemeente in gesprek met de wooncorporatie over de mogelijke invulling. Als voorbeeld de gronden bij het Connect College in Echt waar met Nester in 2024 over gesproken wordt. Ook bij Louersveld is sprake van eigen grondbezit en volgt de bouw van 167 woningen.

i. Het accommodatiebeleid
Accommodatiebeleid is van belang voor het in stand houden van levendigheid en leefbaarheid in de verschillende kernen. Het liefst zijn er accommodaties in de buurt van de zogenaamde triple A-voorzieningen (Albert-Heijn/Aldi, huisarts en apotheek). In veruit de meeste kernen is er een vorm van een gemeenschapsvoorziening, geëxploiteerd door en voor de eigen gemeenschap. Hier vinden allerlei activiteiten plaats van verenigingen en organisaties; ook preventief gericht op ontmoeting en zorg.

j. De woondeal
De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening sloot op 9 maart 2023 de woondeal Limburg met alle gemeenten. In de woondeal worden afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, de locaties en voor wie er moet worden gebouwd.

In de woondeal is aandacht voor de bouw van betaalbare woningen en voor samenwerking, knelpunten en randvoorwaarden die van invloed zijn op de woningbouw. Goede samenwerking tussen alle betrokken partijen is daarbij essentieel om de regionale opgaven te realiseren en samen op zoek te gaan naar oplossingen voor mogelijk knellende factoren zoals stikstof, capaciteit en financiële middelen. Om regionale samenwerking te faciliteren worden zogenaamde regionale versnellingstafels opgezet. Aan deze versnellingstafels bespreken overheden, woningcorporaties en marktpartijen de voortgang en knelpunten in de woningbouwopgave en gaan ze samen op zoek naar oplossingen voor de versnelling van locaties.

Er is een aantal kritische succesfactoren specifiek voor de Midden-Limburgse gemeenten benoemd. Voor de opgave sociale huur zijn de woningcorporaties grotendeels afhankelijk van bouwlocaties die de gemeenten ter beschikking stellen tegen (doorgaans) lagere grondprijzen. Hierdoor komen gemeentelijke grondexploitaties, met name van kleine projecten, onder druk te staan. Bijdragen onder andere van het Rijk, ook voor kleine projecten zijn nodig om businesscases te maken. Daarnaast speelt de haalbaarheid voor corporaties en gemeenten bij grote herstructureringsopgaven. Bijdragen voor sloop en nieuwbouw voor de corporaties en voor (her)inrichting van de openbare ruimte voor de gemeenten zijn nodig om de plannen uitvoerbaar te maken. Aangegeven wordt dat leefbaarheid, ontmoeting, veiligheid en klimaat-adaptief inrichten van de openbare ruimte cruciaal zijn voor de sociale samenhang en een toekomstbestendige openbare ruimte in wijken en kernen.

3. De uitvoering weergegeven in de documenten van de Planning & Control-cyclus

3. De uitvoering weergegeven in de documenten van de Planning & Control-cyclus

De gemeenteraad stelt jaarlijks een kadernota vast, de programmabegroting, de jaarrekening en er zijn bestuursrapportages. Daarnaast informeert het college de raad via raadsinformatiebrieven.

- In de jaarrekening, de bestuursrapportages en in raadsinformatiebrieven verantwoordt het college de uitvoering van het beleid.
- In de programmabegroting 2023 is in navolging van het gemeentelijke grondbeleid een budget opgenomen voor verwerving van strategische grondposities, waarmee actief grondbeleid mogelijk wordt. In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO is door raad vastgesteld in december 2023) is het actieve beleid toegelicht.
- In de kadernota 2024 worden rond volkshuisvesting geen beleidsvoornemens gepresenteerd, maar wordt er alleen gesproken over een voorbereidingsbudget gebiedsontwikkeling.
- In de eerste bestuursrapportage 2023 staat aangekondigd dat er een behoefteonderzoek wonen start en dat er meer geld nodig is voor het verstrekken van startersleningen.
- Er zijn meerdere raadsinformatiebrieven aangeleverd. Het karakter van de RIB's is dat het college tussentijds rapporteert over de stand van de uitvoering van afgesproken beleid.
- In de jaarrekening 2022 wordt de uitvoering van de structuurvisie gemonitord. Er wordt met name aandacht besteed aan het toelichten van het werk voor de genoemde verschillende doelgroepen. Op enkele onderdelen worden de kwantitatieve resultaten benoemd. Bij de kolom wanneer heeft de realisatie plaatsgevonden? Staat overal 'continu'. Als de opgaven van afspraken niet SMART zijn geformuleerd, kan er ook geen SMART-verantwoording worden weergegeven.

De verantwoording is afgeleid van de uitgangspunten in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022.

a. Het vergroten van het aantal huur- en koopwoningen
b. De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen
c. De huisvesting van statushouders conform de taakstelling
d. Opgave tot realiseren van (nieuwe)woonvormen in het kader van wonen met zorg.
e. De gewenste toename van de capaciteit "short stay" voor internationale werknemers
f. Transformatie van leegstaand (commercieel) vastgoed en herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing
g. Opgave in het toekomstbestendig maken en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Extra punten voor Echt-Susteren, weergegeven in de bijlage van Structuurvisie Wonen 2022

h. Particuliere initiatieven
i. Toestroom van burgers van buiten de gemeente
j. Jongerenhuisvesting
k. Startersleningen

Ad a. Het vergroten van het aantal huur- en koopwoningen
Het netto aantal woningen dat is toegevoegd aan het woningbestand in de gemeente bedraagt in 3 jaar tijd 299.

	2021	2022	2023	**Totaal**
Toevoeging woningen	56	118	125	**299**

In de planvoorraad van de gemeente staat aangegeven hoeveel plannen er liggen voor koopwoningen en huurwoningen. Naast de realisatie van plannen in de afgelopen jaren is er nieuwe voorraad toegevoegd door de ontwikkeling van plannen, waardoor de totale planvoorraad gelijk is gebleven.

	2021	2022	2023	2024
Planvoorraad	640	624	624	624

Ad b. De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen
Eerst was het idee om het aantal woonwagenstandplaatsen in stand te houden, en via natuurlijk verloop en mutatie invulling te geven aan de woonvraag. Nu wordt er onderzoek gedaan naar de wensen en mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van de standplaatsen. In 2024 wordt de uitkomst verwacht. In het gesprek met Nester wordt aangegeven dat er in Echt een behoefte ligt aan 6 nieuwe standplaatsen. Nester bezit de standplaatsen, niet de woonwagens, die zijn eigendom van de bewoners zelf. Nester constateert in een kern veel illegaliteit, waaronder bebouwingen die niet vergund zijn. De gemeente moet dit oppakken en handhaven, vindt de corporatie.

Ad c. De huisvesting van statushouders conform de taakstelling
De provinciale taakstelling voor het huisvesten van statushouders wordt gehaald. In 2022 was de opgave te komen tot huisvesting van 43 statushouders, dit is met inzet van de wooncorporaties gelukt. Vanuit 2021 was er nog een achterstand van 11 personen, deze is in 2023 weggewerkt. Eind 2023 was er voor dat jaar nog een taakstelling van 8, die in januari 2024 is uitgevoerd. De wooncorporatie heeft gepleit meer inspanningen te leveren voor de begeleiding van de statushouders. Met het verstrekken van een opdracht aan de Stichting Menswel is hier vanaf 2023 invulling aan gegeven.
ZOwonen heeft in samenspraak met de gemeente een pand aangekocht voor een groot gezin. Er zijn goede afspraken gemaakt met de omgeving en de begeleiding van de familie.

Ad d. Opgave tot realiseren van (nieuwe)woonvormen in het kader van wonen met zorg
Vanaf eind 2023 wordt er gewerkt aan de totstandkoming van de woonzorgvisie. In mei 2024 wordt het resultaat van het onderzoek naar de woningbehoeften gepresenteerd aan de gemeenteraad in de commissie Maatschappij. De woonzorganalyse zal de basis zijn voor het woonbeleid. Daarna wordt de woonvisie opgesteld, waarbij het streven is deze in december 2024 te laten vaststellen door de gemeenteraad. In het eerste half jaar van 2025 komt de gemeente samen met welzijnsinstellingen, zorgverleners, de wooncorporaties, het zorgkantoor, beleggers en projectontwikkelaars tot een uitvoeringsprogramma. De beoogde doelgroepen van de woonzorgvisie worden betrokken bij de uitvoering van de plannen.

Er is jaren gewerkt met het zogenaamde woonwensenonderzoek. Daarin mist een aantal doelgroepen en aspecten: de zorgbehoevenden (wonen en zorg), arbeidsmigranten, de aannames bij statushouders en woonwagenbewoners.

De gemeente kan op basis van de structuurvisie, nationale prestatieafspraken, de woondeal en bijvoorbeeld de vastgestelde betaalbaarheidseisen sturen op binnenkomende initiatieven van particulieren zoals projectontwikkelaars.

De zorginstellingen en welzijnsinstellingen zullen op basis van de resultaten in de woonzorgvisie mede invulling geven aan de afspraken 2025 over wonen en zorg.

Bij het bepalen van hun plannen gaan de wooncorporaties uit van een aantal te objectiveren instrumenten. Dit zijn geen harde wetenschappelijk feiten, maar het zijn indicaties.

- Aantal inwoners, groei en daling
- Bevolkingsopbouw
- Etil gegevens. Prognoses worden steeds herijkt. Hoog over geeft het een bepaald beeld, maar daar alleen kan niet op gevaren worden.
- Thuis in Limburg: hoeveel mensen schrijven zich in voor een woning; als het er tien zijn is dit een ander uitgangspunt dan wanneer het er 110 zijn.
- Inbreng van makelaars, die hebben sensoren en weten wat de concrete vraag is
- Inbreng van welzijnsinstellingen en zorginstellingen
- Wat is de zoekduur, hoe lang staan mensen ingeschreven?
- En dan is er nog de beleidsvraag te stellen door de gemeente en de wooncorporatie: hoe moet de verhouding zijn tussen koop en huur? Leudal heeft 15%, in Echt 17%. 30 % betaalbaar als voor waarde huur en betaalbare koop, dan moet daar het plannen aan getoetst worden.

Voor de projectontwikkelaar JPO geldt tegenwoordig de volgende werkwijze: "We pakken het coalitie-akkoord erbij, wat wil een gemeente? Wat zijn de vergezichten? Wat is de maatschappelijke opgave? We hebben samen een opgave, welke opgave zien jullie als corporatie en zorginstellingen?"

Ad e. De gewenste toename van de capaciteit 'short stay' voor internationale werknemers
De gemeente neemt een positieve grondhouding aan bij initiatieven om te komen tot extra huisvesting voor arbeidsmigranten. De beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten 2023 is in 2023 geactualiseerd en geldt als leidraad bij de beoordeling van initiatieven. Concrete resultaten kunnen nog niet worden gemeld.

Ad f. Transformatie van leegstaand (commercieel) vastgoed en herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing
De gemeente heeft het centrum van Echt en het centrum van Susteren aangemerkt om te komen tot een transitie. Het gaat onder meer om het realiseren van een vitaal en toekomstbestendig centrum, een compact kernwinkelgebied, waar leegstand vervangen wordt door woningbouw en de bereikbaarheid (infrastructuur) wordt verbeterd. Voor beide kernen is door het college een aparte portefeuillehouder aangewezen.

De winkelkern in Echt is groot, volgens de gesprekspartner van Jongen Projectontwikkeling, met veel leegstand. "Je zou de kern kleiner moeten maken met een schil van wonen ook voor ouderen eromheen. Maar het vastgoed zit in verschillende handen. Dit kost een langetermijnvisie en langetermijninvesteringen. Het biedt heel veel kansen."

De nieuwbouw van de Bloemenhof in Echt is een goed voorbeeld van de transformatie van leegstaand commercieel vastgoed naar duurzame bewoning. "Heel fijn dat Echt-Susteren een zo vooruitstrevende gemeente is met een goede projectleider bij Bloemenhof. De gemeente heeft de verantwoordelijk-heid genomen. Het eerste plan was niet haalbaar en toch is het in drie-en-een-half jaar tot stand gekomen", aldus de projectontwikkelaar.

De woningen in Bloemenhof zijn verkocht binnen de prijzen van € 292.500,- tot € 335.000,- v.o.n. Hiermee bleef men onder de betaalbaarheidsgrens van een betaalbare woning, met inspanningen van de gemeente en de projectontwikkelaar. De bouw van Bloemenhof betrof een periode, waarin de bouwmaterialen een flinke stijging doormaakte, om het plan rendabel te houden, was de geplande prijs van €280.000 niet haalbaar. De woningen zijn binnen een zeer kort tijdsbestek allemaal verkocht.

Ad g. Verduurzaming
De gemeente wil in 2040 de plannen gereed hebben om in 2050 energieneutraal te zijn. Er is een energievisie met een uitvoeringsprogramma 2022-2026. In de programmabegroting 2024 staat dat het thema duurzaamheid verder uitgewerkt wordt. Een belangrijk onderdeel is de reductie van het aardgasgebruik in wijken. Streven is om in 2030 20% minder aardgas te gebruiken. Via communicatie, bewustwording, advies en totale ontzorging, faciliteren van initiatieven wordt hieraan gewerkt.

De gemeente heeft met de wooncorporaties ZOwonen en Nester afspraken over verduurzaming. Er worden woningen verduurzaamd met reguliere schilisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en zonnepanelen in 2022 255 woningen. In paragraaf 5.3 komen we hierop terug.

Ad h. Particuliere initiatieven
De gemeente kent een CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap. Er zijn 6 jonge stellen die de mogelijkheden onderzoeken nabij het project Louersveld. Het college van B&W staat hier positief tegenover.

Ad i. Toestroom van burgers van buiten de gemeente
Aangegeven staat de toestroom van woningzoekenden vanuit de zuidoostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en West-Nederland evenals de hoogopgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom Nedcar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.
Uit de migratiecijfers van burgerzaken blijkt geen kwantitatieve steun voor het vermoeden dat er extra inwoners met genoemde kenmerken naar de gemeente komen.

Ad j. Jongerenhuisvesting
Op de Heerweg, nabij het PSW-gebouw, komen 20 houtskeletbouwwoningen (Skilpod) voor jongeren. In Louersveld wordt er een sociale component ingebouwd (starterswoningen), ook voor jongeren. Ook in het centrumplan van Echt, in de transformatie, wordt rekening gehouden met deze doelgroep in de vorm van studio's.
Bij de verkoop van woningen door de wooncorporaties worden de woningen behalve aan de zittende huurders aan starters aangeboden.

Ad k. Startersleningen
Er wordt met name door jongen gebruik gemaakt van de startersleningen.

- 2021: 20 startersleningen
- 2022: 18 startersleningen

Constatering rekenkamer
- Het woonbeleid is geen statisch gegeven. Door landelijke initiatieven, provinciaal en regionaal beleid en eigen inzichten wordt de gemeente aangezet het woonbeleid constant bij te stellen.
- Het woonbeleid is niet enkel vervat in de regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022. Het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 is een tweede belangrijk document. Verder is het woonbeleid van de gemeente vervat in meerdere documenten die raken aan woonbeleid.
- De verantwoording over de uitvoering van het beleid wordt via meerdere documenten en op meerdere momenten in een jaar in rapportages vastgelegd. De structuur van verantwoorden is niet eenduidig.

4. De prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024

4. De prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024

Het gemeentelijk woonbeleid vormt de basis voor het opstellen van de prestatieafspraken. De woningcorporaties verhuren samen 2.664 woningen van de in totaal 14.911 woningen. Dat maakt dat de corporaties een prominente rol spelen in de woningmarkt. Met hun beleid en hun handelen hebben ze grote invloed op de woonwijken waarin ze werken.

In de Woningwet 2015 staat dat de plannen van woningcorporaties moeten worden ingepast in het lokale beleid. Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Er zijn doelstellingen geformuleerd en afspraken gemaakt op thema's als: beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Op lokaal niveau betekent het dat er overleg moet zijn tussen de gemeente en de hier actieve woningcorporaties, op basis van de woonvisie, het document waarin staat wat de ambities van de gemeente zijn op de woningmarkt.
Nester en ZOwonen, huurdersbelangenorganisaties en de gemeente maken afspraken over prestaties die zij gaan leveren, de prestatieafspraken. De huurdersbelangenorganisaties zijn de Stichting Huurdersbelangen (SHL; huurders ZOwonen) en Huurdersbelangenvereniging Beesel, Reuver, Echt, Swalmen (BRES; de huurders van Nester).

In de prestatieafspraken komt te staan wat ze in enig jaar aan resultaten willen bereiken om bij te dragen aan de realisatie van het woonbeleid.

- Hoeveel nieuwe woonruimte moet er komen en voor wie? Aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruimingen, het huisvesten statushouders.
- Hoe zorgt men ervoor dat bestaande woningen betaalbaar blijven?
- Welke voorzieningen zijn nodig in de buurten?
- In de prestatieafspraken wordt vastgelegd welke bijdrage de woningcorporaties in de gemeente leveren aan die ambities en hoe ze dit met de gemeente en maatschappelijke organisaties gaan realiseren.

De prestatieafspraken komen tot stand aan de hand van terugblikken opgevoerd beleid, wettelijke vereisten, woningbehoefteonderzoek, nieuwe inzichten en overleg met belanghebbenden zoals projectontwikkelaars, corporaties, makelaars, zorginstellingen en welzijnsinstellingen. Met de opgehaalde informatie en cijfers bepaalt de gemeente haar woonzorgprogramma voor dat jaar en de jaren erna. Hierop kunnen de wooncorporaties vervolgens hun aanbod aangeven.

De bestuurder van ZOwonen schetst de werkwijze als volgt: "De gemeente heeft een woonvisie en de corporaties een portefeuilleplan. Daar liggen bij benadering dezelfde onderzoeken onder. Die sluiten op elkaar aan. Het meerjarig portefeuilleplan bepaalt de samenstelling van de voorraad: het is allemaal sociaal en er zijn prijsklassen. Er zijn grenzen tot waar huurders huurtoeslag krijgen. Daar wordt een verdeling in gemaakt. Enerzijds worden de strategische doelen bereikt met de nieuwbouwplannen. Anderzijds in het aanpassen van het huurbeleid door het aanpassen van huurprijzen."

ZOwonen bouwt te weinig vindt de gemeenteraad. Het antwoord: "We bouwen weinig omdat we geen eigen grondpositie hebben. We mogen als corporatie niet speculeren. Vroeger hadden corporaties dat wel. Maar het mag niet meer. We zijn dus afhankelijk van de planvorming van de gemeente." En als de gemeente geen posities heeft of projectontwikkelaars ergens claims op hebben liggen, dan is het voor corporaties onmogelijk om nieuwbouw te plegen. "We hebben niet de grond, wel de financiële middelen. Meerjarenafspraken zouden goed zijn om rond nieuwbouw vooruit te plannen. Er worden door de gemeente nu scans gemaakt om te kijken waar ontwikkeld kan worden. Op basis daarvan kunnen wij dan sociale woningbouw gaan plannen." Aldus ZOwonen.

De gemeente voert de zogenaamde regie bij de prestatieafspraken. Regie is een vorm van sturen die is gericht op afstemming met betrokkenen, de gezamenlijke doelen en wat er voor nodig is om te komen tot een samenhangend geheel, met het oog op een eindresultaat. De gemeente bouwt geen huizen en verleent ook geen zorg, maar heeft wel (wettelijke) taken ten aanzien van deze onderdelen.

De demissionaire Minister van Wonen heeft in februari 2024 het wetsvoorstel Wet Regie Volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd met als strekking dat de gemeenten een volkshuisvestelijk programma moeten maken. In dit programma wordt aangegeven wat voor soort woningen, hoeveel woningen, de betaalbaarheid en op welke locatie die gebouwd gaan worden, in meerjarig perspectief gezien. De plannen moeten in vier of vijf jaar landen. Dan worden de prestatieafspraken automatisch meerjarig. Het meerjarig plannen is al langer een wens van de corporaties en de gemeente.

"Het fenomeen van prestatieafspraken is adequaat in de gemeente Echt-Susteren, omdat gedurende een jaar over allereerst de planning en vervolgens de realisatie van de afspraken geregeld overleg plaats vindt", stelt de bestuurder van ZOwonen.

De prestatieafspraken zijn volgens de bestuurder en de adviseur van Nester een meerwaarde aan het krijgen. "Het heeft wel degelijk zin om rond bepaalde onderwerpen afspraken te maken. We kunnen concreter worden als in de toekomst ook de zorginstellingen aansluiten. Iedereen moet er serieus in staan. Thema's als de leefbaarheid en de verduurzaming zijn grote opgaven."

De huurdersbelangenorganisatie constateert dat de huurders geen zicht hebben op de prestatieafspraken en overwegen dit te veranderen met een handzaam samenvattend model, dat ze de huurders willen aanreiken.

In de prestatieafspraken heeft ook de gemeente zich te houden aan de afspraken. Dit heeft rond de begeleiding van statushouders na herhaaldelijk overleg geleid tot duidelijkere afspraken.

5. De uitvoering van de prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024

5. De uitvoering van de prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024

De prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024 zijn in dit rekenkameronderzoek bestudeerd en met de gemeente, de wooncorporaties en een huurdersbelangenvereniging besproken.

In de evaluatie staat het merendeel van de afspraken op groen. Dat deze prestatieafspraken zijn nagekomen betekent echter niet dat het thema is afgerond of iets niet meer aan de orde is. Groen betekent dat de concrete afspraak, bijvoorbeeld een themasessie organiseren of een project opstarten, is gerealiseerd.

Constatering rekenkamer
Een deel van de afspraken is kwantitatief te beoordelen: de bouw van een x-aantal nieuwe huurwoningen is al of niet gerealiseerd.
Bij kwalitatieve omschrijvingen, zoals bij leefbaarheid en veiligheid, zijn de doelen minder met getallen en te bereiken effecten omschreven en ook niet op getalsbasis te toetsen. Sommige afspraken zijn zeer algemeen geformuleerd en missen concrete doelen en beoordelingscriteria. Als voorbeeld bij 5.6 prestatieafspraken 2024:

> "Vanuit onze gezamenlijke ambitie om toe te werken naar inclusieve wijken, kunnen wooncorporaties bij specifieke projecten of complexen maatwerktoewijzingen toepassen. Hierbij bepalen de corporaties tijdens de ontwikkelfase van het project tijdig de kaders. De corporaties wijken louter af als dit een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid in de wijk en het persoonlijk welbevinden van de bewoner. Gemeente en huurdersorganisaties zullen in het proces worden meegenomen."

Alle onderstreepte begrippen zijn niet eenduidig en zijn voor meerderlei uitleg vatbaar.

Constatering rekenkamer
Het beoordelen of er ook daadwerkelijk aan de prestatieafspraak gewerkt wordt, is in dit geval moeilijk na te gaan. Er zijn meer onderdelen waar intenties worden uitgesproken, in plaats van concrete meetbare doelen.

Het SMART formuleren kan hier helpen. (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdsgebonden). Een kwalitatief doel als leefbaarheid in de wijk op peil houden kan achteraf gemeten worden. Bijvoorbeeld door in de prestatieafspraak te stellen: het aantal overlastmeldingen blijft gelijk of vermindert met 10%. Het invoeren van de veerkrachtkaarten maakt het gemakkelijker ook op deze onderdelen eenduidiger te plannen en afspraken te maken.
De gemeente geeft aan in de nabije toekomst te streven naar "de cijfers én het verhaal, de objectivering én het behalen van de achterliggende maatschappelijke doelen." Met het nieuw op te stellen monitoringsdocument voor de prestatieafspraken 2023 en 2024 zal hier voor het eerst invulling aan worden gegeven.
In de volgende paragraaf gaan we per onderdeel in op de afspraken en de mate waarin er ook uitvoering aan is gegeven. Apart staan we stil bij de rol van de huurdersbelangenorganisaties.

De opbouw van de prestatieafspraken is:

a. beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie
b. betaalbaarheid
c. duurzaamheid sociale huurwoningen
d. wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen
e. leefbaarheid en veiligheid
f. samenwerking en informatie-uitwisseling

5.1 Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

Prestatieafspraken	2022 plan	2022 stavaza	2023 plan	2023 stavaza	2023 plan en stavaza
Nieuwbouw					
ZOwonen	Basisschool Nieuwstad	Opgeleverd			
			Susteren renovatie 68		Oplevering in januari
					Louersveld 24
Nester	Mussenstraat Aantal 93			In mei opgeleverd	
	Heerweg Jongerenhuisvesting Aantal 20				Realisatie
	PSW Aantal 10			Nieuwe insteek	
	Bloemenhof 44 appartenmenten			Opgeleverd	
			Beatrixstraat 8		Oplevering in zomer
Renovatie					
ZOwonen					Barbarastraat 4
Onderzoek	Wolfskoul 2 bouwblokken aan Bernhardlaan, Beatrixlaan, Oranjelaan Aantal 48	Uitgevoerd			
Nester	Aantal 56	Opgeleverd			
					35
Sloop					
Nester	Beatrixstraat Sociaal plan opstellen, sloop 2023		Sloop 4		
					0

Bij groen gearceerd is de afspraak nagekomen, al of niet in het geplande jaar. Bij petrol blauw is het tijdpad of de prestatie aangepast.

Prestatieafspraken	2022 plan	2022 stavaza	2023 plan	2023 stavaza	2023 plan en stavaza
Verkoop					
Nester	7-9 verkopen	8 verkocht	Circa 13	8 verkocht	
					11
ZOwonen	Circa 5	6 verkocht	Circa 7	7 verkocht	
					0
Onderzoeksprojecten					
ZOwonen			Louersveld		Louersveld 24
Nester			Apollo		Apollo 30
					Mariaveld 36

Bij groen gearceerd is de afspraak nagekomen, al of niet in het geplande jaar.

Constatering rekenkamer
De opgelegde te verrichten prestaties op de onderdelen nieuwbouw, renovatie, sloop en verkoop worden gehaald.

5.2 Betaalbaarheid

- Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisaties komen de corporaties binnen de rijkskaders tot invulling in enig jaar.

  - 2022: inflatievolgend 2.3%
  - 2024: geen huurverhoging voor woningen met E/F/G-label.

  De huurdersorganisatie vindt betaalbaarheid belangrijk. Nibud heeft aangegeven dat 50% van de mensen moeite heeft met rondkomen. De gemeente heeft dit, volgens de gesprekspartners van SHB, minder in het oog. Er is wel de Kredietbank. In de prestatieafspraken 2025 wordt hier extra aandacht voor gevraagd.

- Nester voert het beleid 'huurkorting' uit als maatwerk. ZOwonen past op instigatie huurdersorganisatie inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

- De voorzieningenwijzer wordt ingezet door Nester. Een 'sociaal boekhouder' geeft antwoord op alle vragen van inwoners over hun inkomsten en uitgaven. Er vindt in 2024 een evaluatie plaats.

- ZOwonen pakt in 2023 en 2024 alle woningen aan die nog een E/F/G-label hebben, vooruitlopend op renovatie. Dit zijn woningen die (nu nog) niet voor projectmatige aanpak van renovatie in aan merking komen. Door de individuele aanpak wordt de energiearmoede bestreden.

- Naast de aanpak van het vastgoed gaat ZOwonen energiebewustwording creëren bij bewoners. In 2024 wordt beleid opgesteld zodat in 2025 rekening kan worden gehouden met de energieprestaties van de woningen.

- De gemeente streeft ernaar te komen tot 30% sociale huurwoningen van het totale woningaantal in Echt-Susteren. Hiertoe zet ze zich in tot nauwere samenwerking tussen partijen om te komen tot de bouw van 125 woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur. Van de +/-30% aan huurwoningen is 11% van toepassing op de particuliere verhuur. De rekenkamer vraagt zich af of het streven van de gemeente te komen tot een extra 11% sociale huur op het totale woningbestand realistisch is.

- De gemeente arrangeert het zogenaamd vangnetoverleg, waar de corporaties inmiddels aan deelnemen. Een overleg waar individuele casussen van huurders worden besproken door welzijnsorganisaties, de zorg, politie en de gemeente.

- Nester zet als pilot het middel huurgewenning en tijdelijke huurkorting in als instrument om huishoudens die financieel in de knel komen te helpen. De pilot heeft plaatsgevonden, de evaluatie is niet teruggevonden.

- Nester heeft een zorgmakelaar om mensen te begeleiden om de keuze te maken anders te gaan wonen. "De mens moet veel loslaten om naar een nieuwe omgeving toe te gaan. Het is de eigen vertrouwde omgeving, waar iemand al 40 jaar woont, nu zou hij moeten verhuizen. Wat betekent het financieel? Mensen schuiven de beslissing soms te lang uit."

- ZOwonen heeft inkomensafhankelijke huurverhogingen. De huurdersbelangenorganisatie SHL is ertegen. Veel huurders die al lang op een plek wonen, moeten al 5 jaar jaarlijks 5% huurverhoging ondergaan. Een aantal bewoners verdient niet veel. "Wij willen die mensen er niet uit hebben", aldus de bestuursleden.

Constatering rekenkamer
De betaalbaarheid staat zowel bij de corporaties, bij de huurdersbelangenorganisaties, als bij de gemeente hoog op de agenda en krijgt serieuze aandacht: verduurzaming, inzet sociale boekhouder, huurgewenning en de zorgmakelaar.

5.3 Duurzame sociale huurwoningen

- De gemeente stelde in december 2022 het uitvoeringsprogramma Transitievisie warmte vast. De gemeente neemt in 2023 het initiatief om met ZOwonen te overleggen hoe de plannen van ZOwonen in het uitvoeringsprogramma passen, en stellen gemeente en ZOwonen een memo op waarin gezamenlijke kansen benoemd worden. Deze is nog niet beschikbaar.

- Zowel Nester als ZOwonen streven ernaar zoveel mogelijk woningen te verduurzamen van Label E/F/G naar A/B.

- Door sloop, nieuwbouw, renovatie en onderhoud streven de corporaties naar labelstappen. ZOwonen zette er in 2022 300, Nester 86.

Corporatie	Huidig E-F-G labels	Afname 2024	Opgave 2025
Nester	50	35	15
ZOwonen	36	6	30

- De gemeente heeft met de wooncorporaties ZOwonen en Nester afspraken over verduurzaming. Er worden woningen verduurzaamd met reguliere schilisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en zonnepanelen. In 2022 zijn dit 255 woningen.

- Zonnepanelen.
  Nester: 470 woningen hebben al zonnepanelen, er komen er in 2024 35 bij. Op een bestand van 1790 woningen.
  ZOwonen: 155 woningen hebben al panelen, toevoeging in 2024 69 op een bezit van 1025 woningen.

- Het percentage woningen met zonnepanelen is voor de twee corporaties aan het einde van 2024 ruim 25%. Het gemeentelijk beleid is gericht op het stimuleren van zonnepanelen. Streven is voor 2030 op minimaal 50% te komen. Dit wordt ingebracht in het overleg voor de prestatieafspraken 2025.

Constatering rekenkamer
De corporaties nemen de duurzaamheid van sociale huurwoningen serieus en werken concreet aan verlaging energielasten voor bewoners. Streefpercentages staan vermeld.

5.4 Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

- Voor de samenlevingsopbouw zou het goed zijn als er in alle wijken in de gemeente sociale huur zou zijn, aldus ZOwonen.

- De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Het doel van partijen is om voldoende en passend aanbod te bieden voor groepen die enige zorg behoeven. Er worden afspraken gemaakt over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

- Volgens de gemeente is het nodig dat er goed gekeken wordt naar lokale en sub-regionale behoefte van Beschermd Wonen. Niet elke gemeente heeft een totaal sluitend voorzieningenpakket binnen de eigen gemeentegrenzen, er is daarom ook bestuurlijk met Maasgouw en Roerdalen afgesproken om te komen tot een evenwichtige spreiding van locaties voor Beschermd Wonen.

- Nester wil een aantal mensen met een psychiatrische achtergrond huisvesten. Dat past binnen alle bestemmingsplannen, maar de plaatsing gebeurt niet vanzelf. De gemeente zegt: “We vinden het te groot in deze omgeving. Onbekend maakt onbemind en hoe leg ik het uit aan de burgers”. “Matchingspunt vanuit de coördinatie van de WMO voor individuele plaatsing van speciale doelgroepen werkt redelijk”, aldus Nester. “Een enkeling hier en ander daar”.

- ZOwonen geeft aan dat ervoor gewaakt wordt dat speciale doelgroepen de leefbaarheid van de buurt gaan beïnvloeden. Samen met gemeente en de zorginstantie wordt gekeken waar deze personen gaan wonen. Zo wordt voorkomen dat te veel zorgbehoevenden in een straat komen wonen.

- ZOwonen heeft net als Nester geconcentreerd bezit. Ze kunnen niet de ggz-cliënt in bijvoorbeeld een 'villawijk' plaatsen, omdat zij daar geen woningen heeft.

- Het woningaanbod wordt beoordeeld volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid. De zogenaamde BAT-score van 0: ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, geen bijzondere toegankelijkheid tot BAT- score 4 geschikt voor verpleegzorg thuis, een extra ruime rolstoelwoning. Nester heeft 1019 BAT-0 woningen en 247 score 4 woningen. Door nieuwbouw en renovatie worden toegankelijke woningen toegevoegd.

- Ouderen verhuizen relatief weinig en hebben vaak ook geen verhuiswens. Doorstroming is belangrijk om te komen tot een evenwichtigere verdeling op de woningmarkt. Het biedt starters, waaronder gezinnen, de kans op een passende woning. En ouderen komen terecht in een meer geschikte woning, wat bijdraagt aan het langer thuiswonen. Nester heeft in 2023 een analyse gemaakt en er is een zorgmakelaar aangesteld die met bewoners in gesprek gaat om waar nodig tot een verhuizing te komen.

- Nester is met een visie 'wonen en zorg' bezig, de gemeente ook. Hoe legt men de zorg goed vast? De vergrijzing neemt toe en er is een verschil tussen de regionale zorginstellingen over de wijze waarop het probleem wordt aangepakt. De een zegt, Proteion: "We komen met een compleet pakket thuiszorg". De ander, Zuyderland, heeft de doelgroep het liefst in één gebouw geconcentreerd. De vraag voor Nester is hoe hier mee om te gaan binnen één gemeente. "Voor de een moet de woning geschikt gemaakt worden, voor de ander moet er gebouwd worden", aldus Nester.

Constatering rekenkamer
De gemeente en de corporaties komen voor de doelgroepen ouderen, mindervaliden en andere hulpbehoevenden met een woonzorganalyse, waarna concreet beleid geformuleerd gaat worden. De druk om antwoorden te formuleren voor de groeiende vraag naar ander woontypes neemt toe.

5.5 Leefbaarheid en integrale veiligheid

- Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, het woongenot en het veiligheidsgevoel van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering door bewoners van de woonomgeving qua samenstelling, de onderlinge omgang en hoe veilig men de buurt vindt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

- Persoonlijke problemen van huurders. De problematiek waar corporaties en gemeente mee te maken krijgen zijn personen met verward gedrag, eenzaamheid en woonoverlast. In de afspraken in 2023 is afgesproken dat gekeken wordt of er een overleg tot stand komt binnen de keten 'wonen, welzijn, zorg en politie'. Er is in de gemeente een vangnetoverleg en een sociaal wijkteam, waar individuele casussen van mensen met problemen worden besproken. Leefbaarheidsmedewerkers van de corporaties gaan hierbij aansluiten in 2024.

- Nester: "We zien een verschil in kwaliteit in wijken en verschil in leven in wijken, maar nergens zakt een wijk door de hoeven."

- Nester: "Thuis in Limburg is een systeem dat Limburg-dekkend is, waar iedereen zich kan melden die wil huren. Iemand uit Kerkrade die in Echt wil wonen kan zich daarvoor inschrijven. Er bestaat vrijheid van woningkeuze in Nederland. Maar de meeste mensen willen wonen in waar ze opgegroeid zijn."

- De raad heeft de wens uitgesproken dat minimaal 50 procent van de burgers met een woonbehoefte in de gemeente moet kunnen blijven wonen. Dat percentage wordt gemakkelijk gehaald, aldus Nester. In de monitoring van ZOwonen zien we dat in de sociale huursector in 2023 van de totaal 65 huurcontracten die zijn afgesloten ongeveer 45% afkomstig is uit Echt-Susteren en 9% vanuit Sittard, 3 % Maasgouw, 3% Roerdalen, 3% Maastricht en de rest verdeeld over overige gemeenten. Dit is 60 % bewoners uit de eigen gemeente of een buurgemeente.

- Bewonerskrachten zijn de ouderwetse huismeesters, die bij ZOwonen hand- en spandiensten verrichten in wooncomplexen. Deze bewonerskrachten weten wat er voor en achter de voordeur speelt. Zij krijgen een vergoeding en de corporatie heeft er een contract mee. ZOwonen wil in Susteren bewonerskrachten inzetten.

- Ontstenen. De corporaties zetten in op vergroenen van voortuinen. Dit heeft in 2023 effect gehad. Bij Nester is een aantal voortuinen aangepakt met hulp van een hovenier. En ook voor 2024 liggen er plannen. Zo gaat ZOwonen inzetten op eenvoudige projecten zoals 'tegelwippen'.
- Damoclesbeleid. Het beleid is om woningen te sluiten bij overtreding van de Opiumwet. In elk huurcontract staat dat handel, kweken of produceren van drugs verboden is. Desondanks komt het voor en worden huurders betrapt. Het aantal door de gemeente te sluiten woningen is beperkt, niet omdat de wet niet overtreden wordt, maar omdat de bewoners zelf de woning, na constatering van hennepteelt of drugshandel, verlaten. Met de gemeente is geregeld overleg over de uitvoering en invulling van het Damoclesbeleid.

Constatering rekenkamer
Binnen de mogelijkheden van de vrijheid van woningkeuze, is er oog voor toewijzing van woningen aan burgers uit de gemeente en op een zodanige wijze dat concentraties voorkomen worden en de leefbaarheid op peil blijft. Er is oog voor vergroening van het straatbeeld, dit draagt bij aan het woongenot. De corporaties zetten hier in bepaalde mate op in.

Veerkrachtkaarten
Er zijn diverse instrumenten beschikbaar om de leefbaarheid in de wijken en buurten te monitoren. Een is de veerkrachtkaart.

Een veerkrachtkaart beschrijft de feitelijke situatie van een gebied waar een corporatie veel woningen heeft. Uit cijfers van onder meer het CBS wordt vastgelegd welke woonmutaties er plaatsvinden en waaruit die bestaan. Bijvoorbeeld het aantal statushouders, arbeidsmigranten of mensen met een zorgrugzak. Via het registreren van het aantal overlastmeldingen, processen-verbaal en andere constateringen kan worden bepaald of de wijk de veranderingen aankan, of dat juist de leefbaarheid afneemt. In zowel het woongebied van ZOwonen als Nester is geen sprake van grote concentraties, noch van grote problemen en aantasting van de leefbaarheid. In 2024 wordt beoordeeld of een van de instrumenten wordt toegepast.

ZOwonen start met het gebruik van de veerkrachtkaarten bij woningtoewijzing, bij sloop en renovatie. Het helpt om gesprekken te voeren met andere maatschappelijke organisaties. Het geeft inzicht in de ontwikkelingen en helpt bij de afweging waar men gezamenlijk op inzet. "Heerlen Noord is zich in positieve zin sterk aan het ontwikkelen. In de Westelijke Mijnstreek lijkt de trend neerwaarts. Met de veerkrachtkaarten wordt besef gecreëerd bij de gemeenten over tanende leefbaarheid. Door de handen in een te slaan kun je dit samen aanpakken. De signalen en resultaten uit de veerkrachtkaart gaan we in Echt-Susteren ook bespreken. De lijnen zijn heel kort en ik ga de bevindingen ook met de wethouder bespreken. Als er ergens ernstige overlast is, hebben we dit snel in de gaten en kunnen we met partners acteren."

Constatering rekenkamer
De veerkrachtkaarten worden nog niet gebruikt in Echt-Susteren, maar leveren betrouwbare indicatoren die de leefbaarheid kunnen kwalificeren.

5.6 Samenwerking en informatie-uitwisseling

De wooncorporaties, de huurdersbelangenvereniging en de portefeuillehouder zijn zeer tevreden over de wijze waarop men samenwerkt. Zowel bij het traject van de totstandkoming van de prestatie-afspraken, als ook bij de tussentijdse terugkoppeling.

Het fenomeen van prestatieafspraken is adequaat in de gemeente Echt-Susteren, omdat gedurende een jaar over allereerst de planning en vervolgens de realisatie van de afspraken geregeld overleg plaatsvindt, stelt de bestuurder van ZOwonen.

De bestuurder van Nester en zijn strategisch adviseur zien de prestatieafspraken als positief, maar men vindt dat er strakker geformuleerd kan worden, meer in de methodiek van SMART. Sommige dingen vallen tegen. Twee jaar geleden zou de jongerenhuisvesting opgepakt worden. Is nog niet gebeurd. "We hopen het dit jaar te gaan doen. Procedures en processen lopen soms langer dan gehoopt."

De bestuurder van ZOwonen geeft aan dat de lijnen kort zijn met de gemeente, wat niet wil zeggen dat er nooit iets mis gaat. Er is een casus besproken, waar uiteindelijk een mevrouw 13 maanden stress heeft gehad. Bij directere afstemming had dit veel minder lang hoeven duren. "We hebben als WMO en corporatie over en weer niet voldoende doorgevraagd. Scherp zijn als directie op de naleving van afspraken, toezien dat een casus ook tot een goed eind leidt, is een verbeterpunt. Door corona is het vaker misgegaan dan ervoor of erna, omdat we elkaar niet lijflijk tegenkwamen, zo was er niet hetzelfde contact."

De sturende rol van de ambtenaar vanuit de gemeente vinden de wooncorporaties en de project-ontwikkelaar van belang: Ze onderzoekt en analyseert uiteenlopende zaken op het gebied van wonen. De speerpunten uit de woonvisie vormen belangrijke onderdelen voor het dagelijkse werk. Als verbinder schakelt ze met verschillende betrokkenen zoals inwoners, corporaties, ontwikkelaars en zorg-organisaties. Daarin wordt nauw samengewerkt met de andere beleidsadviseurs en projectleiders gebiedsontwikkeling/wonen om de prioriteiten te bepalen en invulling te geven aan de woonvisie. Maakt nieuw beleid of actualiseert beleid waar nodig. Geeft aan de hand van visies en beleid sturing aan 'het gewenste' plaatje.

De projectontwikkelaar Jongen Projectontwikkeling geeft aan dat de regionale woonvisie is opgesteld met zeven gemeenten. "Er is woonbeleid, maar de echte kwalificatie begint bij de plek: wat moet er op een locatie gebeuren, met wie kan ik als projectontwikkelaar dat doen? JPO heeft met Nester en de gemeente het plan Bloemenhof ontwikkeld en tot uitvoering gebracht. Met zijn drieën het belang van de mensen en de opgaven van de gemeente (willen sociale huur, middenhuur en ook koopwoningen) bijeengebracht. Dit naar tevredenheid van alle betrokkenen. Bij de ontwikkeling is meegenomen: wat is de identiteit van de plek, wat heeft zich hier vroeger afgespeeld? Wat zit er allemaal omheen, wat is de 'genius loci': de geest van de plek. Welke bewoners wonen eromheen, welke bedrijven? Participatie-trajecten zijn hierbij belangrijk."

"We moeten elkaar bij de landelijke woondeal van 29 februari (Uitvoeringsagenda2024) begrijpen vanuit de urgentie. Onze verantwoordelijkheid rijkt verder dan geld verdienen. We moeten echt samen-werken, alleen komen we er niet. Marktwerking ging over vraag en aanbod, een projectont-wikkelaar bouwt niet voor leegstand." Maar de maatschappij is veranderd en daar sluit JPO op aan: "We moeten maatschappelijk rendement halen. We moeten iets achterlaten waar wij trots op zijn, omdat de bewoners trots zijn. Wij genieten van een gelukkige bewoner met een glimlach. Rendement wordt gemaakt, maar is in balans met maatschappelijk rendement. Misschien zijn we wel de vreemde eend in de bijt: met onze visie van maatschappelijk rendement en economisch rendement."

"Het woonbeleid faciliteert de lokale beleidsuitvoerders voldoende om de gewenste resultaten te behalen," aldus de portefeuillehouder." Het beleid is richtinggevend, de woonzorgvisie zal een mooie toevoeging zijn op het wonen met zorg. Beleid is helpend, maar te veel beleid kan er ook voor zorgen dat je als gemeente de zaken 'dicht timmert'. Echt-Susteren staat ervoor om te kijken binnen de mogelijkheden naar oplossingen, een goede balans van aanwezig beleid is daarin essentieel."

Constatering rekenkamer
Partijen zijn positief over de samenwerking en zien de goede samenwerking als belangrijke voorwaarde om het woonbeleid goed uit te voeren en aan te passen.

5.7 Rol huurdersbelangenvereniging

In het onderzoek is gesproken met de huurdersbelangenvereniging Stichting Huurdersbelangen Limbricht (SHL), gelieerd aan ZOwonen.

Huurdersbelangenvereniging BRES is gelieerd aan Nester. Ze geeft gevraagd en ongevraagd advies aan Nester en aan de gemeente. Ze maken onderdeel uit van de prestatieafspraken en ondertekenen die ook. Er is een professionele organisatie die HV BRES begeleidt.

De Stichting en de vereniging houden zich bezig met de leefbaarheid, wonen en zorg, de doelgroep ouderen en verduurzaming.

In de prestatieafspraken 2024 staat aangegeven dat de huurdersbelangenverenigingen betrokken worden bij de totstandkoming van de woonzorganalyse. Ook bij het beoordelen van de planlocaties en de Transitievisie Warmte. Ook nemen ze deel aan een meerjarige pilot voor woonruimtebemiddeling voor toewijzing van bepaalde doelgroepen. Ze buigen zich over de systematiek van de RIGO-cirkels en veerkachtkaarten.

"Zolang de mensen zien dat hun huis op orde is en blijft, gaan ze zich niet organiseren tot bijvoorbeeld een bewonerscommissie. Deze is er nog niet in Susteren. Ook is er nog niemand uit Susteren lid van het bestuur van SHL. Wij proberen dit toch te organiseren. ZOwonen wil prioriteit geven aan de bewonerscommissies en daar leggen wij ook de prioriteit als huurdersbelangenorganisatie." De Stichting Huurdersbelangen zal in 2024 extra aandacht besteden aan huurdersparticipatie-activiteiten. Naast het opstellen van een participatieplan is zij voornemens minimaal 2 nieuwe participatievormen (bv een structureel bewonerscommissieoverleg) aan haar reguliere activiteiten toe te voegen.

Constatering rekenkamer
Op een aantal onderdelen binnen de prestatieafspraken staan de huurdersbelangenorganisaties aan de lat en hebben za taken op zich genomen. De organisaties worden bestuurd door vrijwilligers, die zelf hun gemaakte afspraken moeten nakomen. De vraag is of ze deze taken vanuit hun positie kunnen waarmaken.

6. De rol van de gemeenteraad

6. De rol van de gemeenteraad

De wetgever heeft de gemeenteraad expliciet diverse bevoegdheden gegeven. De gemeenteraad, als het hoogste en democratisch gekozen orgaan, bepaalt op hoofdlijnen wat er in de gemeente moet gebeuren. Hierbij horen de begrippen kaderstelling en controle. (De kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad Echt-Susteren, Rekenkamercommissie, oktober 2014).

De fractievoorzitters van de gemeenteraad hebben voorgesteld om het onderwerp 'Woonbeleid en prestatieafspraken' als onderzoeksobject door de rekenkamer op te pakken.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is door de gemeenteraad vastgesteld. Het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 is door de coalitiepartijen vastgesteld.

In de planning en controlecyclus (de beleid- en budgetcyclus) komt de kadernota ter vaststelling jaarlijks op de agenda van de gemeenteraad. Ook de programmabegroting is een moment dat de raad met moties en amendementen tot eventuele bijstellingen van beleid kan komen. In de jaarrekening, de raadsinformatiebrieven en de bestuursrapportages kan de rol van de controleur van het college worden gespeeld.

- In de kadernota 2024 worden rond volkshuisvesting geen beleidsvoornemens gepresenteerd, er wordt alleen gesproken over een voorbereidingsbudget gebiedsontwikkeling.

- De raad heeft bij het vaststellen van de programmabegroting de gelegenheid amendementen en moties in te dienen. De fractie van D66 heeft een motie ingediend bij de behandeling van de programmabegroting: "Een straatje erbij". Hiermee is gebruik gemaakt van bijsturing. De motie is ingetrokken na de toezegging van het college hier mee aan de gang te gaan.

- In de bestuursrapportage 2023 wordt aangekondigd dat er een behoefteonderzoek wonen wordt gestart en dat er meer geld gevraagd wordt voor het verstrekken van startersleningen.

- Er werden meerdere raadsinformatiebrieven aangeleverd. Het karakter van de brieven is dat het college tussentijds rapporteert over de stand van de uitvoering van vastgesteld beleid. In de gemeenteraadsvergadering kunnen er slechts procedurele vragen over gesteld worden. De raad heeft de mogelijkheid om via interpellatie in te gaan op de inhoud van raadsinformatiebrieven.

- In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO is door raad vastgesteld in december 2023) is het actieve grondbeleid toegelicht.
- Toelichting in de commissie van beleidsaspecten.

- In de commissie zitten geen raadsleden, maar ze kunnen er wel bij zijn. Een aantal fracties geeft aan dat de commissievergaderingen door de fracties worden voorbesproken. Hier wordt aangegeven wat er gevraagd moet worden in de commissie.

In de gesprekken kwamen vragen naar voren: Hoe wordt bepaald welke woningen er nodig zijn voor welke doelgroepen? De raadsleden gaven aan dat zij vanuit hun rol als actieve burger en volksvertegenwoordiger in de kernen ook input kunnen leveren voor het te ontwikkelen woonaanbod.

Er wordt in 2024 gewerkt aan een onderzoek naar de woon- en zorgbehoefte. Voor het opstellen van de woonzorgvisie. Hier zullen op basis van professioneel onderzoek behoeftecijfers uitkomen. Dit helpt de gemeente bij het opstellen van visies voor de woningvraag van verschillende doelgroepen. De gemeente kan via de visies sturen op de behoefte: de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. De zorginstellingen en welzijnsinstellingen zullen op basis van de resultaten in de woonzorgvisie mede invulling geven aan de afspraken 2025 over wonen en zorg. In mei 2024 worden de cijfers van de woonzorganalyse in de commissie Maatschappij toegelicht, de raadsleden kunnen hier aansluiten.

In de gevoerde gesprekken kwam het beeld naar voren dat de gemeenteraad weinig invloed heeft op het beleid. Vanuit meerdere partijen klinkt de opmerking dat bij het vaststellen van de Regionale Structuurvisie Wonen er weinig mogelijkheden waren om inbreng te leveren. Toch zijn er bij de totstandkoming van de structuurvisie meerdere regionale bijeenkomsten gepland waar men input had kunnen leveren.

- "Het was een regionaal voorstel en 'we konden tekenen bij het kruisje'
- Over de ontwikkeling van de Loop wordt gezegd:
  "Dat ligt er dan ineens en de raad kan alleen nog maar ja of ja zeggen. Of deze besluitvorming democratisch is, is maar de vraag. Je polariseert een samenleving door de raad in die positie te zetten."

Rechtstreeks contact met de portefeuillehouder
In het groepsgesprek kwam naar voren dat men de portefeuillehouder altijd kan bellen als er vragen zijn over een project of initiatief. Niet iedereen doet dit. De portefeuillehouder geeft in zijn gesprek aan: "Men kan mij bellen over het algemene beleid of een uitvoeringskwestie, maar dat gebeurt niet door iedereen." Raadsleden komen soms met een casus in enig dorp om dit met de portefeuillehouder te bespreken.

Constatering rekenkamer
De vraag is of kaderstelling, volksvertegenwoordiging en controle via telefoongesprekken of afspraken op kantoor met de portefeuillehouder dienen plaats te vinden.

Het coalitieoverleg als informatieplatform
Er is een coalitieoverleg, een coalitie-app, een coalitieheidag, allemaal niet geëntameerd door de griffie, waar de portefeuillehouder meldingen doet vanuit zijn portefeuille. Bij dit overleg zijn de politieke fracties van de oppositie niet aanwezig.
Op de vraag of de raad betrokken is geweest bij het vergroten van het aantal huurwoningen en bijvoorbeeld woonwagenstandplaatsen, kwam het antwoord: "Is in de coalitie besproken".
Jaarlijks moet er over de prestatieafspraken worden gerapporteerd. Is dat gebeurd? "Tijdens de heidag van de coalitie is aan de orde geweest dat het college de raad eerder moet informeren. Is een verbeterpunt, wel is eerder iets gedeeld via de coalitie-app".

Constatering rekenkamer
In het kader van de actieve informatieplicht is het aan het College van B&W alle raadsleden van gelijke informatie te voorzien. Op deze wijze is niet gegarandeerd dat alle raadsleden over gelijke informatie kunnen beschikken.

Betrokkenheid raad
Citaten uit de gesprekken:

- 'De raad wordt niet om een mening gevraagd'
- 'Het woonbeleid lijkt weleens een een-tweetje tussen college en corporatie'
- 'We missen dat we als raad betrokken worden bij de planning'
- 'Misschien ermee leren leven als raad dat de invloed op woonbeleid heel wisselend kan zijn, remmen, gassen en weer terug'
- 'We worden te weinig erbij betrokken. Als we vooraf er bij betrokken worden, dan ga je ook als bestuurder met een meer gedragen visie naar de regio'
- 'Bij het opstellen van een visie horen ook persoonlijke ervaringen; je bent ook de ogen en oren van de samenleving. Dit wordt nu überhaupt niet meegewogen! Is ook wel verschillend per raadslid'
- 'Raad wordt niet betrokken bij evaluatie, alleen een onderdeeltje in de jaarrekening is te weinig. Het gebeurt op verzoek van, maar niet op structurele basis'
- 'Verbetervoorstellen moeilijk te benoemen als je de afspraken niet kent'
- 'De vergaderstructuur kan toereikend zijn als er goed gebruik van wordt gemaakt'
- Is er kennisgenomen van de prestatieafspraken? "De vraag is of ze zich aan de afspraken houden. De wethouder doet dit goed, hij probeert alle partijen eraan te houden."
- In de jaarrekening staat een weergave van het uitgevoerde beleid. Is dit voldoende?
  "Het kan explicieter op de agenda, maar het staat vaak genoeg in de krant"

- De prestatieafspraken 2024 van de gemeente met Nester en ZOwonen en de huurdersbelangen-organisaties zijn terug lezen op de website van de gemeente. Tevens is er op 5 december 2023 een raadsinformatiebrief gestuurd. De prestatieafspraken 2022 en 2023 staan niet op de website, ook is er geen raadsinformatiebrief hierover verschenen.

- De verantwoording van de resultaten van de prestatieafspraken is terug te lezen in de jaarrekening.

- De prestatieafspraken over eerdere jaren met Nester zijn te vinden op de site van deze woon-corporatie.

Constatering rekenkamer
De gemeenteraad heeft de basisdocumenten voor het woonbeleid vastgesteld. De perceptie heerst dat er geen actieve inbreng geleverd is.

Meerdere fractiespecialisten geven aan niet tevreden te zijn over de wijze waarop de informatie hen bereikt om de rol van kaderstelling en controle te vervullen.

De beschikbare instrumenten van motie, amendement, interpellatie of stellen van vragen over een RIB (raadsinformatiebrief) worden niet of zelden aangewend.

7. Beoordeling normenkader bij woonvisie en prestatieafspraken

7. Beoordeling normenkader bij woonvisie en prestatieafspraken

Deelvraag	Norm
Beleid	
1. Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?	• De woonvisie is afgestemd met regionale kaders. • De woonvisie is met belanghebbenden opgesteld. • De doelstellingen van de woonvisie zijn eenduidig.
2. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?	• De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en Woningwet 2015) • De prestatieafspraken zijn SMART. Specifiek, meetbaar, acceptabel, relevant en tijdgebonden
Rol van de gemeenteraad	
Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?	• De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie. • De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie. • De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.
Uitvoering	
3. Worden de doelen van de woonvisie als het gaat om de prestatieafspraken gehaald?	• De procesdoelen (de wijze waarop de prestatieafspraken zijn gemaakt) op basis van de woonvisie zijn gehaald. • De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald. • Andere in de prestatieafspraken gestelde doelen zijn gehaald.
4. Worden de prestatieafspraken gehaald?	• De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden. • De inhoudelijke doelen van de prestatie-afspraken zijn gehaald.
Rol van de gemeenteraad	
Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?	• De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd. • De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing. • De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.

Bij de beoordeling van de normen worden de volgende categorieën gebruikt:

- De gemeente voldoet grotendeels aan de norm.
- De gemeente voldoet gedeeltelijk aan de norm.
- De gemeente voldoet niet/ nauwelijks aan de norm.
- Het behalen van de norm ligt in de toekomst. Aandachtspunt voor de rol van de raad.

7.1 Oordeel op de onderzoeksvragen

Beleid: Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

- De woonvisie is afgestemd met regionale kaders.

De woonvisie is regionaal vastgesteld en in de bijlage is er een lokale algemene toespitsing op de gemeente Echt-Susteren gevoegd. Betrokken partijen in Echt-Susteren, de gemeente, de corporaties en de projectontwikkelaar geloven niet zozeer in de regionale visie, als wel in de onderlinge verbondenheid, op basis waarvan er invulling wordt gegeven aan de lokale wensen en behoeften.

De Spreidingswet, de Omgevingswet, de Woonzorgvisie en andere beleidsterreinen en beleidsregelingen vragen om tussentijdse aanpassingen van het beleid. Dit wordt door de gemeente steeds opgepakt waarbij het opvalt dat er actief gestreefd wordt naar integraliteit. Het college heeft verschillende beleidsterreinen onderling verdeeld, maar heeft werkafspraken dat iedereen bij keuze die een ander beleidsterrein raken, er afgestemd wordt. Ook ambtelijk is er veel aandacht voor de afstemming.

- De woonvisie is met belanghebbenden opgesteld.

Het regionale woonbeleid is door de gemeenten opgesteld. De provincie is er bij betrokken omdat ze belangenbehartiger van de regionale woningmarkt is. Zij kent de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitort deze. De wooncorporaties, zorginstellingen en projectontwikkelaars zijn niet betrokken bij de totstandkoming.

- De doelstellingen van de woonvisie zijn eenduidig.

Uit de combinatie van de algemene beleidspunten en de in de bijlage door de gemeente toegevoegde lokale beleidspunten in de regionale Structuurvisie Wonen is een set van toetsbare beleidspunten te formuleren. In het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 is op onderdelen een concretisering geformuleerd.

Beleid: Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?

- De afspraken sluiten aan bij de lokale woonvisie (en Woningwet 2015).

Sinds 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het belangrijkste doel van deze is het nader reguleren van de activiteiten van de woningcorporaties en het toezicht daarop. Een onderdeel is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van een woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken.

In de prestatieafspraken komt tot uiting wat er van de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeenten wordt verwacht. Met name de inzet van de gemeente en aan de gemeente gelieerde welzijnsinstellingen krijgen in de toekomst een belangrijkere rol. Ook de rol van de zorginstellingen die met huurders van doen hebben zal prominent in prestatieafspraken terecht gaan komen. Met name op aspecten van leefbaarheid, veiligheid, wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen is wederzijdse inspanning essentieel. Het bod van de corporaties is vooral op het onderdeel 'beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie en betaalbaarheid' van belang.

Binnen de gemeente wordt met alle relevante geledingen input opgehaald en verwerkt in de prestatieafspraken.

De wooncorporaties hechten zeer aan de afspraken en stellen het SMART formuleren van de afspraken op prijs. Op deze wijze weten ze waar ze zelf aan gebonden zijn, maar ook waar de gemeente zich aan moet houden.

De rol van de huurdersbelangenorganisaties ligt sterk bij de belangen van de huurders. Ze hebben vooral oog voor de huurprijzen en de woonlasten. Dus kritisch op de huurverhogingen en de aandacht voor verduurzaming. Daarnaast zijn voor hen de leefbaarheid en de directe overlast van huurders onderling aandachtsgebieden.

- De prestatieafspraken zijn SMART.

De te kwantificeren afspraken zijn SMART geformuleerd: Sloop, nieuwbouw, verkoop, renovatie, duurzaamheidsmaatregelen, betaalbaarheid en de prognose aantal te verhuren woningen.

Bij aspecten als leefbaarheidsmaatregelen, veiligheid, samenwerking is het specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdsgebonden en consistent niet eenduidig te volgen. Een aantal afspraken heeft een intentioneel karakter.

Hierbij zien alle partijen dat er goed en betrokken wordt samengewerkt dat er nog beter samengewerkt moet worden, ook met zorginstellingen en projectontwikkelaars.

Beleid: Hoe is de raad betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en prestatieafspraken?

- De raad heeft duidelijke kaders gesteld op basis van voldoende informatie.

De raad heeft voor het opstellen van de Structuurvisie Wonen geen kaders opgesteld. De raadsleden zijn in de gelegenheid gesteld bij regionale sessies inbreng te leveren voor de totstandkoming van de structuurvisie. Tijdens de gesprekken is niet aangegeven dat hiervan gebruik is gemaakt.

- De raad is betrokken bij het opstellen van (de doelstellingen van) de woonvisie.

De fractiespecialisten geven aan dat ze door de regionale aanpak van de Structuurvisie Wonen geen inbreng hebben kunnen leveren en daarmee ook geen duidelijke kaders hebben gesteld bij de totstandkoming van de woonvisie ("Tekenen bij het kruisje").

Aangegeven wordt dat het meestal bij regionaal tot stand gekomen stukken zo is dat amendementen of moties indienen niet zinvol is. Er moet dan bij een meerderheid van de gemeenteraden instemming zijn op de eigen voorstellen. Nergens is vastgesteld dat nadere kaders niet gesteld kunnen worden.

Bij de totstandkoming van het Hoofdlijnenakkoord in 2022 hebben de fracties van de coalitie logischerwijze wel inbreng gehad.

- De raad is op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken.

De prestatieafspraken 2022, 2023 en 2024 zijn beschikbaar op de website van Nester. De prestatieafspraken 2024 zijn beschikbaar op de site van de gemeente en hierover is een RIB aangeboden aan de raad.

Uitvoering: Worden de doelen van de woonvisie als het gaat om de prestatieafspraken gehaald?

- De procesdoelen (de wijze waarop de prestatieafspraken zijn gemaakt) op basis van de woonvisie zijn gehaald.

De procesdoelen gaan over de totstandkoming van de prestatieafspraken. Dit gebeurt zorgvuldig (evaluatie, koppeling aan woonvisie en andere beleidsdocumenten), transparant (met meermaals overleg met huurders en corporaties en het voornemen ook zorg en welzijn te betrekken op basis van woonzorganalyses), integraal (binnen de gemeente en tussen portefeuillehouders binnen het college).

De woonvisie is geen statische visie en evolueert met het nieuwe woonbeleid van het Rijk, de provincie en de gemeenten in de regio. De Uitvoeringsagenda Wonen, de Woondeal Limburg, de beleidsagenda Meedoen en wonen 2024, het opstellen van de Woonzorgvisie en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting hebben invloed op de procesdoelen. De woonvisie zal hierop worden aangepast en vervolgens zal dit zichtbaar worden in de prestatieafspraken.

- De doelen voor de sociale huurwoningen zijn behaald.

De kwantitatieve doelen voor de sociale huurwoningen worden gehaald, met de opmerking er bij dat partijen meer zouden willen bouwen als er ruimte was.

- Andere gestelde doelen zijn gehaald.

De kwantitatieve doelen worden gehaald, de meer kwalitatieve doelen krijgen in de verantwoording in de jaarrekening het predicaat continu en zijn meer intentioneel en niet op haalbaarheid te beoordelen.

Op verschillende onderdelen worden doelen gerealiseerd, zoals het huisvesten van statushouders. Op andere onderdelen, zoals de capaciteit 'short stay' internationale werknemers en het toevoegen van extra standplaatsen voor woonwagenbewoners wordt onderzoek gedaan en zijn geen resultaten benoemd.

Een aantal doelstellingen krijgen in de jaarrekening het predicaat continu en zijn daarmee niet te beoordelen.

Uitvoering: Worden de prestatieafspraken gehaald?

- De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden.

De afgesproken invulling van de rol van de gemeente heeft plaatsgevonden, ambtelijk en bestuurlijk. Ambtelijk met een integrale aanpak binnen de organisatie. Bestuurlijk door de thema's met collega-bestuurders te bespreken en af te stemmen.

De afstemming met partijen heeft plaats gehad, niet alleen bij het opstellen, maar ook bij het bespreken van de voortgang.

- De inhoudelijke doelen van de prestatieafspraken zijn gehaald.

De inhoudelijk kwantitatieve doelen worden gehaald. De inhoudelijke kwalitatieve doelen zijn op onderdelen niet 'SMART' geformuleerd en kunnen niet beoordeeld worden. Een aantal doelen heeft een zekere mate van intentionele waarde.

- De streefdoelen worden gerealiseerd op de onderdelen beschikbaarheid van woningen, kwaliteit en vastgoedtransitie.
- Bij de betaalbaarheid worden verschillende instrumenten ingezet die een positieve invloed hebben op de betaalbaarheid van de huur.
- Corporaties werken serieus aan de verduurzaming van woningen.
- De gemeente en de corporaties komen met een woonzorganalyse voor de doelgroep ouderen, mindervaliden en andere hulpbehoevenden, waarna concreet beleid geformuleerd kan worden.
- Binnen de mogelijkheden van de vrijheid van woningkeuze is er oog voor toewijzing om zo concentraties van bepaalde doelgroepen in wijken te voorkomen. Zo blijft leefbaarheid op peil. Met de toekomstige inzet van de zogenaamde veerkrachtkaarten kan de leefbaarheid en (ervaren) veiligheid gemonitord worden.
- Wooncorporaties, huurdersbelangenorganisaties en de gemeente zijn positief over de samenwerking. Men vindt verdere samenwerking met zorginstellingen en welzijnsinstellingen van groot belang.
- Voor een aantal prestatieafspraken zijn de huurdersbelangenorganisaties verantwoordelijk. In tegenstelling tot de wooncorporaties en de gemeente wordt het werk door bevlogen vrijwilligers gedaan. Of de aan hen toebedeelde afspraken worden nagekomen is niet te beoordelen.

Uitvoering rol:
Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van woonvisie en prestatieafspraken?

- De informatie is voldoende om de controlerende rol in te vullen. Resultaten zijn gerapporteerd.

In de bestuursrapportage is op één onderdeel gerapporteerd. In de jaarrekening wordt op tal van aspecten van het woonbeleid ingegaan. De evaluatie van de prestatieafspraken 2022 zijn niet in de commissie of raad aan de orde gesteld.

De coalitiepartijen hebben aparte overlegvormen waar men van de portefeuillehouder informatie verkrijgt. Ook bestaat de mogelijkheid om direct met suggesties en vragen naar de portefeuillehouder te gaan. Het hangt van individueel initiatief af of bepaalde informatie het raadslid bereikt.

In de beleving van de vertegenwoordigers uit de raad is de informatie niet voldoende om de rol in te vullen.

- De raad heeft de mogelijkheid tot bijsturing.

In formele zin heeft de raad de mogelijkheid tot bijsturing in de kadernota en de programmabegroting, als daar op het onderdeel Wonen voorstellen worden gedaan. Op eigen initiatief kan er altijd iets geagendeerd of geïnitieerd met bijvoorbeeld een motie vreemd aan de orde van de dag. De raadsleden geven aan de prestatieafspraken en evaluaties niet proactief van het college te ontvangen. Ze worden via een raadsinformatiebrief door het college aan de raad geïnformeerd.

- De raad maakt gebruik van de mogelijkheid tot bijsturing.

De fractie van D66 heeft een motie ingediend bij de behandeling van de programmabegroting 2024, “een straatje erbij”. Hiermee is gebruik gemaakt van bijsturing. De motie is ingetrokken na een antwoord van het college.

Bijlage

Bijlage 1 Gesprekspartners

Voor het onderzoek is gesproken met personen uit verschillende organisaties en met verschillende functies.

- De heer Peter Pustjens, Portefeuillehouder Wonen, wethouder van de gemeente Echt-Susteren

- Mevrouw Janine Godderij, bestuurder wooncorporatie ZOwonen, Sittard

- De heer Harrie Oosterlee, bestuurder Nester, Reuver
- Mevrouw Linda van den Brink, ontwikkelmanager strategie Nester, Reuver

- De heer Bas Rijken, ontwikkelingsmanager Jongen Projectontwikkeling, Landgraaf

- Mevrouw Phil Winteraeken, bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Limbricht
- De Heer Hub Nijsten, bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Limbricht

- Mevrouw Marlies Denies, gemeenteraadslid gemeente Echt-Susteren voor de fractie PNES
- De heer Jos Wackers, gemeenteraadslid gemeente Echt-Susteren, voor de fractie Lijst Samenwerking
- De heer Julien Penders, gemeenteraadslid gemeente Echt-Susteren, voor de fractie CDA
- De Heer Thijs Wetemans, gemeenteraadslid gemeente Echt-Susteren voor de fractie Groen Links
- De heer Jan Cremers, gemeenteraadslid gemeente Echt-Susteren, voor de fractie DES
- De heer Tom Denis, gemeenteraadslid gemeente Echt-Susteren, voor de fractie D66

- Mevrouw Emily Heijthuisen, strategisch adviseur Ruimtelijk domein, gemeente Echt-Susteren
- De heer Frank Jenniskens, teamleider Ruimtelijk Domein, gemeente Echt-Susteren
- De heer Jan de Boer, beleidsmedewerker Maatschappelijk Domein, gemeente Echt-Susteren

- Mevrouw Martijntje Hermans, raadsgriffier van de gemeente Echt-Susteren
- De heer Guus van Balkom, gemeentesecretaris gemeente Echt-Susteren

Bijlage 2 Documentenlijst en literatuurlijst

- De Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. "Samen gericht bouwen aan de toekomst", in de gemeenteraad vastgesteld in december 2022
- Hoofdlijnenakkoord 2022 – 2026, Eenheid door vertrouwen, 15 april 2022, politieke partijen in Echt-Susteren PNES, CDA, DES, GroenLinks en D66
- De Regiovisie Meedoen en Wonen 2022-2026, inwoners met complexe problematiek, in de gemeenteraad Echt-Susteren vastgesteld op 6 juli 2022
- Beleidsagenda Meedoen en wonen 2024, inwoners met complexe problematiek
- Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2023, vastgesteld door B&W gemeente Echt-Susteren, 21 maart 2023
- Meerjarenperspectief op Grondexploitaties en Ontwikkellocaties. Bijlage 7 raadsvoorstel Slotbegrotingswijziging grondexploitaties, raadsvergadering 14 december 2023
- Omgevingswet, in werking per 1 januari 2024
- Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg, Samenwerkingsverband Midden-Limburg; opgesteld door BRO, 13 december 2018
- Woonwagenstandplaatsen, vertrouwelijk collegebesluit gemeente Echt-Susteren, 4 juli 2023
- Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen! Woondeal Limburg, 9 maart 2023
- Jaarrekening gemeente Echt-Susteren 2022, vastgesteld juli 2023
- Uitvoeringsagenda Wonen, 29 februari 2024. Aedes, Bouwend Nederland, G4, IPO, IVBN, Neprom, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, WoningBouwersNL en de Woonbond
- De prestatieafspraken 2022, ondertekend door de gemeente, Nester en ZOwonen
- Evaluatie prestatieafspraken 2022, vastgesteld door ZOwonen, Nester en de gemeente
- Prestatieafspraken 2023. Samen aan de slag in Echt-Susteren, ondertekend door ZOwonen, HvG huurdersvereniging Geleen en de gemeente
- Prestatieafspraken 2023. Samen aan de slag in Echt-Susteren, ondertekend door Nester, Huurdersbelangenvereniging BRES en de gemeente

- Evaluatie prestatieafspraken 2023 Nester, concept
- Evaluatie prestatieafspraken 2023 ZOwonen, concept
- Prestatieafspraken 2024, ondertekend door Nester, ZOwonen, gemeente, Stichting Huurdersbelangen Limbricht gelieerd aan ZOwonen, HBV BRES Huurdersbelangenverenging gelieerd aan Nester.
- Presentatie raadsconferentie 29 september 2022 door ZOwonen en Nester. Tevens presentatie Lokale uitvoeringsstrategie Wonen.
- Meta-analyse Woonbeleid rekenkameronderzoek. SWECO in opdracht van NVRR, 29 november 2023
- NVRR-Meatadossier Woonbeleid, Corine Baarda in opdracht van NVRR, juli 2022
- Gemeente Opmeer. Doeltreffendheid prestatieafspraken wonen, Rolinvulling door de raad. Rekenkameronderzoek Rekenkamercommissie Medemblik – Opmeer, 8 mei 2020
- Uitvoeringsagenda Wonen, 12 partijen waaronder Aedes, Bouwend Nederland, G40, Interprovinciaal Overleg (IPO), NEPROM, NVM, Vereniging Eigen Huis (VEH,) Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Woonbond, 29 februari 2024"
- Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd via een Kamerbrief 2024-0000124869
- De kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad Echt-Susteren, Rekenkamercommissie, oktober 2014.

Bestuurlijke reactie

Gemeente Echt-Susteren

Rekenkamer
T.a.v. Dhr. Strous
Postbus 450
6100 AL ECHT

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 3 juli 2024

Verzonden: - 5 JULI 2024

Onderwerp:	Bestuurlijke reactie op conclusies en aanbevelingen rekenkameronderzoek 'woonbeleid en prestatieafspraken'.	**Ons kenmerk:**	Z24/163968-D - 212919
Team:	Ruimtelijk Domein	**Bijlage(n):**	
Uw brief van:	3 juni 2024	**Behandeld door:**	E. Heijthuisen
Uw kenmerk:			

Geachte heer Strous,

Het college van de gemeente Echt-Susteren is verblijd dat belangrijke onderwerpen zoals het woonbeleid en de prestatieafspraken de aandacht hebben van de gemeenteraad en de rekenkamer. De actuele volkshuisvestelijke opgave is groot en er is gecoördineerde en sturende inspanning van alle betrokken partijen nodig om tot realisatie van deze opgave te komen. Het is daarom waardevol dat het rapport stelt dat de positieve relatie en samenwerking tussen de betrokken partijen ten aanzien van de totstandkoming van onder andere de prestatieafspraken, maar ook tijdens tussentijdse informele contacten als zeer doelmatig wordt ervaren.

Er is de afgelopen periode op een prettige en constructieve manier samengewerkt tussen de rekenkamer en onze medewerkers. Op 30 mei 2024 heeft u ons het rekenkameronderzoek 'woonbeleid en prestatieafspraken' toegezonden, met het verzoek om te reageren op de beschreven conclusies en aanbevelingen. Van deze gelegenheid maken wij graag gebruik.

De doelstelling van het onderzoek is om de doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Echt- Susteren te beoordelen. Ten aanzien van de doelstelling zijn door u de volgende conclusies en aanbevelingen in het rapport opgenomen:

Conclusies:

1. De doeltreffendheid van het woonbeleid is aanwijsbaar op een groot aantal onderdelen van het woonbeleid. Op enkele onderdelen is de doeltreffendheid niet aantoonbaar.
2. De doeltreffendheid van de prestatieafspraken is op gekwantificeerde afspraken duidelijk aanwijsbaar. De doeltreffendheid op afspraken met een kwalitatief doel is niet aantoonbaar, omdat de afspraken niet specifiek en meetbaar zijn geformuleerd en er niet overal een tijdsplanning is aangegeven.

3. De raad ervaart de rol van kaderstellend orgaan te weinig, terwijl die rol er feitelijk wel is: De gemeenteraad stelt via raadsbesluiten beleid vast.
4. De raad kan haar controlerende rol niet voor 100% vervullen, omdat de verantwoording op onderdelen niet correspondeert met de vastgestelde plannen.
5. De raad heeft voldoende mogelijkheden om haar volksvertegenwoordigende rol in te vullen.

Aanbevelingen aan het college:

1. Maak beleidsinformatie en verantwoordingsinformatie beter toegankelijk en stem deze op elkaar af. Presenteer in de P&C-cyclus steeds de totale context van het woonbeleid.
Geef als college van B&W nog meer invulling aan de actieve informatieplicht en bevorder zo dat alle politieke partijen, coalitie en oppositie, een gelijke informatiepositie krijgen.

2. Omschrijf de doelen in de prestatieafspraken zodanig dat ook kwalitatieve doelen beoordeeld kunnen worden. Expliciteer de verantwoordelijkheid van elke ondertekenaar van de prestatieafspraken.

Bestuurlijke reactie:
Het is goed te constateren dat de raad op de juiste wijze invulling wil geven aan haar kaderstellende en controlerende rol, maar daarvoor gerichte informatiedeling gewenst is. Deels gebeurt dit nu via de P&C-cyclus (begroting en jaarrekening), gericht op de financiële en kwantitatieve planning en verantwoording. Daarnaast zijn de laatste jaren regelmatig informatiebijeenkomsten voor de commissie en de raad georganiseerd. Wij willen de gemeenteraad aanbieden om dit laatste structureel te regelen en eens per jaar een informatieavond te organiseren. Doel van dit structurele overleg is dan om de raad uitgebreid te informeren over de volkshuisvestelijke opgave en de doelstellingen van beleid hierin.

We concluderen tevens dat deze aanbeveling op enkele onderdelen al is opgepakt, de gemeenteraad heeft onlangs een uitnodiging ontvangen om aan te sluiten bij de commissie Maatschappij, waar de cijfers van de woonzorganalyse gepresenteerd zijn. Wij zullen deze manier van informatiedeling aan de voorkant van een beleidsproces bij toekomstige ontwikkelingen/opgaves blijven borgen. Ook heeft de gemeenteraad onlangs een raadsinformatiebrief ontvangen inzake de evaluatie prestatieafspraken 2023, waarbij tevens als aanvullende informatiebron een conclusiedocument is toegevoegd.

Het rapport beschrijft dat de doeltreffendheid van de prestatieafspraken op gekwantificeerde afspraken duidelijk aanwijsbaar is, maar de doeltreffendheid op afspraken met een kwalitatief doel niet aantoonbaar is. Dit, omdat de afspraken niet specifiek en meetbaar zijn geformuleerd en er niet overal een tijdsplanning is aangegeven. We merken op dat aan deze aanbeveling bij de opstelling van de prestatieafspraken 2024 al grotendeels invulling is gegeven. Uiteraard geven wij graag gehoor aan de benoemde aanbeveling om bij de opstelling van de prestatieafspraken 2025 de kwalitatieve doelen zo concreet mogelijk te omschrijven, zodat ze op een goede manier beoordeeld kunnen worden. Ook zullen we de verantwoordelijkheid van de uitvoerende partij(en) per prestatieafspraak duidelijk definiëren.

Het college bedankt de rekenkamer voor haar inzet en oplevering van het rekenkamerrapport 'woonbeleid en prestatieafspraken'. De meegegeven aanbevelingen zijn nuttig en helpen mee in ons continu verbeterproces.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,

secretaris

voorzitter

Reactie rekenkamer

Nawoord Rekenkamer Echt-Susteren

De Rekenkamer Echt-Susteren waardeert de dank van het college van B&W van de gemeente Echt-Susteren voor het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de reactie op de aanbevelingen willen wij benadrukken dat de doeltreffendheid van de prestatieafspraken zichtbaar wordt door ze te matchen met de feitelijke resultaten van de inspanningen van alle betrokken partijen. Dus niet alleen in het meetbaar formuleren van de kwantitatieve en kwalitatieve doelen, maar ook in het benoemen en wegen wat feitelijk in enig jaar is bereikt. Het is geen geringe opdracht die het college zichzelf en betrokken organisaties geeft. Maar het is de kern van het begrip prestatieafspraken: beoordelen van de resultaten van wat men zei te gaan presteren.

U geeft verder aan dat dit verantwoorden deels in de P&C-cyclus gebeurt. Wij adviseren u dit niet deels te doen, maar volledig. Als de verantwoording compleet geschiedt, is de gemeenteraad in staat haar controlerende taak uit te voeren en vervolgens ook haar kaderstellende taak realistisch in te vullen en recht te doen aan haar volksvertegenwoordigende rol.

Wij adviseren de gemeenteraad de conclusies en aanbevelingen over te nemen. Het college geeft aan op welke wijze hij met de aanbevelingen wil omgaan. Het is aan de gemeenteraad om te oordelen of deze wijze voldoet aan haar verwachtingen en de aanbevelingen van de Rekenkamer.

Stef Strous
15 juli 2024

Opdrachtgever	(Onafhankelijke) rekenkamer gemeente Echt-Susteren
Titel	Rekenkamer onderzoek 2024: Woonbeleid en prestatieafspraken
Status	Tekstueel definitief
Datum	15 juli 2024
Samenstellers	Stef Strous, (onafhankelijke) rekenkamer gemeente Echt-Susteren
Opgemaakt door	Dave Stevens, Studio Mayday
Foto	Stef Strous
Postadres	Gemeente Echt-Susteren Postbus 450 6100 AL Echt
Bezoekadres	Nieuwe Markt 55 6101 CV Echt
Telefoonnummer	0475 478 478
Emailadres	info@echt-susteren.nl

Rekenkamer
Echt-Susteren