Wonen in Wijchen

Een onderzoek naar het woonbeleid van de gemeente Wijchen



Necker
van Naem

Colofon:

Datum:

10 maart 2022

Opdrachtgever:

Rekenkamercommissie Wijchen

Mw. L (Linda) Berendsen, secretaris

l.berendsen@wijchen.nl

Onderzoekers:

Daan Jacobs

daan.jacobs@necker.nl

Christan Schut

christan@necker.nl

Inhoudsopgave

Colofon: 2

Bestuurlijke nota 4

Onderzoeksverantwoording 5

Conclusies en aanbevelingen 8

Nota van bevindingen 16

1. Ambities, doelen en beleid 17

1.1. Het woonbeleid in beeld: de structuur 17

1.2. Het woonbeleid in beeld: de inhoud 19

1.3. Samenwerking met externe partijen 24

1.4. Vertaling naar uitvoering 26

2. Uitvoering en doelrealisatie 28

2.1. Uitvoering van het woonbeleid 28

2.2. Samenwerking met externe partijen 32

2.3. Doelbereik 33

2.4. Monitoring 34

3. Informatievoorziening en sturing 35

3.1. Informatievoorziening 35

3.2. Sturing: sturing vindt vooral plaats via moties 36

Bijlage 1. Bronnen 39

Bijlage 2. Vragenlijst 40

Bestuurlijke nota

Necker
van Naem

Onderzoeksverantwoording

Aanleiding

Het woonbeleid van gemeenten is een onderwerp dat om verschillende redenen veel aandacht vraagt. De match tussen de demografische samenstelling van de gemeente en de woningvoorraad, de noodzakelijke verduurzaming en de regionale samenwerking, zijn hier voorbeelden van.

De woningmarkt staat in heel Nederland onder druk. De landelijke ontwikkelingen van 'ontgroening' en 'vergrijzing' van de bevolking zorgen bijvoorbeeld vaak voor een mismatch op de huizenmarkt. Daarnaast is er sprake van een achterblijvende woningbouwproductie en een toename van alleenstaanden. Dit alles zorgt ervoor dat gemeenten steeds moeilijker geschikte woningen kunnen realiseren voor al de doelgroepen in hun gemeenten. Vertaald naar de lokale situatie, betekent dit voor de gemeente Wijchen dat er aandacht nodig is voor het creëren van kansen voor nieuwkomers en huisvesting voor verschillende doelgroepen.

Het rekenkameronderzoek is tweeledig van aard. Enerzijds heeft het een inventariserend karakter, door in kaart te brengen in hoeverre de gemeente op streek is met het realiseren van haar doelstellingen op het gebied van wonen. Anderzijds is dit onderzoek gericht op het onderzoeken van de rolneming van de raad en hoe hij kan sturen in het (regionale) speelveld waarin de woningvoorraad invulling krijgt.

Doelstelling en vraagstelling

In dit onderzoek wordt de blik zowel naar binnen als naar buiten gericht. We kijken naar de rolneming van raad, college en organisatie als het gaat om beleid, strategie en uitvoering (binnen). Omdat de gemeente er niet alleen voor staat, heeft het perspectief van woningcorporaties, huurdersverenigingen en projectontwikkelaars net zo'n prominente plek in dit onderzoek.

Het doel van dit onderzoek is om inzichtelijk te maken waar de gemeente Wijchen staat in het realiseren van haar ambities en om handvatten te bieden aan de gemeenteraad om te sturen op dit beleidsdossier. Bij sturing gaat het zowel om het beïnvloeden van het woonbeleid en de specifieke instrumenten die de raad daarvoor tot zijn beschikking heeft, als om het verkrijgen van zicht op de (mate van) informatievoorziening over Wonen aan de gemeenteraad.

In het licht van het voorgaande formuleren wij de volgende hoofdvraag:

> In hoeverre zijn de gemeentelijke doelen op het gebied van Wonen door de gemeente gerealiseerd en welke mogelijkheden voor (bij)sturing heeft de gemeenteraad op dit terrein?

De centrale vraag is uitgewerkt in negen deelvragen, geclusterd naar drie thema's:

Beleid

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente voor Wonen geformuleerd?
2. Hoe zijn de ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma?
3. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt, welke (contractuele) afspraken liggen hieraan ten grondslag en op welke manier worden resultaten gemonitord?

Uitvoering en doelrealisatie

4. Hoe krijgt de uitvoering van het woonbeleid vorm in de praktijk?
5. Waar staat de gemeente in het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van Wonen? Hoe is dat te duiden en te verklaren?

Informatievoorziening en sturing

6. Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen?
7. Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van Wonen?
8. Welke (sturings)instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking op het terrein van Wonen? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten in?
9. Welke effecten van het toepassen van deze sturingsinstrumenten zijn te constateren?

Onderzoeksuitvoering

Op 29 maart 2021 heeft het startgesprek voor dit onderzoek plaatsgevonden met enkele vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie. Tijdens dit gesprek is de onderzoeksopzet besproken en zijn aan de hand van een informatieverzoek, voor het onderzoek relevante documenten opgevraagd. De eerste weken van het onderzoek zijn vervolgens besteed aan de bestudering van opgevraagde documenten, waaronder stukken die betrekking hebben op de woonopgave.

De resultaten van deze documentanalyse zijn getoetst en verder uitgediept in een drietal gesprekken. Op 27 september 2021 was er een interview met beleidsmedewerkers die werkzaam zijn op het gebied van de woonopgave. Dit interview richtte zich hoofdzakelijk op gemeentelijke plannen en de uitvoering van het woonbeleid. Op 30 september 2021 vond er een tweede gesprek plaats, ditmaal met de verantwoordelijk portefeuillehouder. Dit interview richtte zich hoofdzakelijk op de woonopgave. Op 29 november 2021 was er tot slot een interview met een vertegenwoordiging van gemeenteraadsleden uit Wijchen. In dit interview stonden twee zaken centraal; de rolneming van de raad en de informatievoorziening aan de raad.

Daarnaast is er in het kader van dit onderzoek een digitale vragenlijst verspreid onder externe samenwerkingspartners van de gemeente, zoals woningcorporaties, makelaars en projectontwikkelaars. Respondenten ontvingen op 28 september 2021 een e-mail met daarin een link naar de vragenlijst, die zij tot 12 oktober 2021 konden invullen. De vragenlijst is uitgezet onder 14 externe samenwerkingspartners van de gemeente: 2 corporaties, 2 huurdersorganisatie, 3 CPO's, 3 projectontwikkelaars, 2 woon-zorgpartners en 2 makelaars. Dit heeft een respons opgeleverd van 9 ingevulde vragenlijsten: 2 CPO's, 1 woningcorporatie, 2 huurderorganisaties, 1 makelaar en 3 projectontwikkelaars.

Op 14 december 2021 is de conceptrapportage ter feitenverificatie voorgelegd aan de ambtelijke organisatie.

Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport bestaat uit twee delen; de Bestuurlijke Nota en de Nota van Bevindingen. In de Bestuurlijke Nota omvat naast deze onderzoeksverantwoording de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. De Nota van bevindingen bestaat uit 3 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de omvang en aard van de woonopgave van de gemeente Wijchen. Hoofdstuk 2 beschrijft vervolgens de belangrijkste plannen op het gebied van de uitvoering. Hoofdstuk 3 beschrijft de wisselwerking tussen de raad en het college, welke informatie de raad ontvangt en op welke manier de raad invulling geeft aan zijn taken. Een overzicht van geraadpleegde bronnen is tot slot opgenomen in Bijlage 1, de vragenlijst in Bijlage 2.

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

De onderzoeksresultaten die in de Nota van Bevindingen staan omschreven, geven aanleiding tot een aantal conclusies:

1. De gemeente voert een ambitieus woonbeleid

De doelstellingen en ambities die de gemeente Wijchen ten aanzien van het thema wonen heeft, zijn in een aantal opzichten ambitieus te noemen. Zo wil de gemeente de komende jaren een behoorlijk aantal woningen bijbouwen; 1430 woningen in de periode tot 2030.[1] Bovendien wil de gemeente een groot deel van deze woningen versneld realiseren, zodat er in de periode tot 2025 maar liefst 1070 nieuwe woningen bij moeten komen. Gemeentelijke ambities beperken zich echter niet tot de bouw van nieuwe woningen. Ook in kwalitatieve zin stelt de gemeente zich ambitieuze doelen, bijvoorbeeld door te streven naar een passende woning voor jongeren, inwoners met een zorgvraag en ouderen.[2]

Ervaringen uit andere gemeenten leren dat het niet eenvoudig is om deze ambities binnen de gestelde termijnen te realiseren. Met name voor de kwantitatieve doelstellingen geldt dat de gemeente alle beschikbare middelen in zal moeten zetten om ervoor te zorgen dat geplande woningen op tijd worden opgeleverd. Dit vraagt om een effectieve uitvoering van het beleid, maar ook om een zekere mate van wendbaarheid; om kansen te grijpen als die zich voordoen, maar ook om plannen aan te passen als omstandigheden daarom vragen.

2. Beleids- en uitvoeringskaders zijn deels verouderd en op punten weinig concreet

De belangrijkste lokale beleidskaders voor het woonbeleid zijn de woonvisie 'Thuis in Wijchen' en de Lokale Uitvoeringsagenda 2020-2030. Dit laatste document vervangt een eerdere uitvoeringsagenda, die vanwege de versnellingsopgave deels achterhaald was. Wat opvalt, is dat de woonvisie naar aanleiding van die versnellingsopgave niet is geactualiseerd. Hierdoor zijn met name de meer kwantitatieve doelstellingen niet langer in lijn met de huidige uitvoeringsagenda en kan de woonvisie op deze punten als verouderd kan worden beschouwd. Dit is weliswaar niet direct problematisch, maar wel illustratief voor de wijze waarop er binnen de gemeente met de woonvisie wordt omgegaan; als een statisch document, dat niet standaard periodiek wordt geherijkt.

Daarnaast valt op dat de beleidskaders erg algemeen zijn en weinig aanknopingspunten bieden voor de concrete uitvoering daarvan. Voor de meer kwantitatieve doelen wordt dit over het algemeen ondervangen door de uitvoeringsagenda's, maar voor de meer kwalitatieve doelen is dit niet altijd het geval. Zo meldt de uitvoeringsagenda ten aanzien van het thema leefbaarheid slechts dat de realisatie van 25 woningen in Balgoij-West zal bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern, maar wordt niet omschreven welke effecten er precies worden verwacht en waar de voortgang ten aanzien hiervan

[1] Lokale uitvoeringsagenda 2020-2030, p. 2.
[2] Woonvisie, p. 12.

aan kan worden afgemeten. Dit maakt het lastig om vast te stellen of gestelde doelen ook daadwerkelijk zijn behaald.

3. De gemeente werkt met veel partners samen, sommige partners zijn minder in beeld

Bij het opstellen van het woonbeleid, maar ook bij het uitvoeren daarvan, werkt de gemeente nauw samen met met een diverse groep samenwerkingspartners. Wijchen werkt actief samen met de (sub)regio en weet de eigen belangen hierbinnen goed te vertegenwoordigen. Binnen de gemeentegrenzen onderhouden het college en de ambtelijke organisatie nauw contact met woningcorporaties en huurdersverenigingen en ook lokale makelaars worden met enige regelmaat geraadpleegd. De samenwerking met deze gemeentelijke partners is in de regel goed en als dit niet zo is, onderneemt de gemeente actie. Het convenant dat de woningcorporatie Talis en de gemeente gesloten hebben, is hier een voorbeeld van.

Tegelijkertijd zijn er ook gemeentelijke partners die minder op de radar staan. Zo heeft het onderzoek weinig bewijs gevonden voor een structurele samenwerking met projectontwikkelaars; voor zover dergelijk contact plaatsvindt, gebeurt dit vooral naar aanleiding van incidenten of concrete projecten. Hetzelfde geldt voor particuliere woningeigenaren. Hoewel deze groep partners beperkt georganiseerd is, onderhoudt de gemeente geen structureel contact met organisaties die deze groepen vertegenwoordigen. Dit is een gemiste kans, aangezien de gemeente voor het realiseren van sommige doelstellingen sterk van beide groepen afhankelijk is. Projectontwikkelaars zijn bijvoorbeeld een onmisbare partner in het realiseren van een passend woningaanbod, particuliere woningeigenaren in het verduurzamen van bestaande woningen.

4. De gemeente ligt op koers om gestelde doelen te bereiken, maar adequate monitoring ontbreekt

De afgelopen jaren heeft de gemeente voortgang geboekt in het realiseren van kwantitatieve en kwalitatieve beleidsdoelen. Van de 770 woningen die er in de periode 2017-2021 moesten worden opgeleverd, waren er in 2020 bijvoorbeeld al 650 gerealiseerd. Dit laat zien dat de gemeente in staat is om binnen korte tijd relatief grote aantallen nieuwe woningen te realiseren en biedt goede hoop voor het behalen van kwantitatieve beleidsdoelstellingen voor de periode tot 2030. Waakzaamheid is evenwel geboden; samenwerkingspartners plaatsen vraagtekens bij de haalbaarheid van woningbouwplannen. Bovendien is de gemeentelijke inzet op kleinschalige initiatieven als CPO's en KPI's om verschillende beleidsinhoudelijke redenen weliswaar lovenswaardig, maar vraagt de begeleiding van dergelijke initiatieven veel ambtelijke capaciteit.

Daarbij helpt het niet dat de gemeente beperkt zicht heeft op de uitvoering van het woonbeleid. Zo werden bouwprojecten tot voor kort beperkt gemonitord, waardoor niet duidelijk of en hoeveel woningen er op een bepaald moment zouden worden opgeleverd. Een recent ontwikkelde monitor zou dit probleem moeten ondervangen, maar de tijd moet uitwijzen of dit ook het geval is. Daarnaast komen de meest actuele cijfers over de (lokale) woonbehoefte uit 2019 uit het regionale woningmarktonderzoek. De vraag is of de gemeente daarmee een goed beeld heeft van de actuele woonbehoefte. Hoewel college en ambtelijke organisatie naar eigen zeggen in nauw contact staan met de Wijchense samenleving, is het de vraag of dit voldoende inzicht geeft in de lokale behoefte aan specifieke soorten woningen.

5. De raad wordt voldoende geïnformeerd en heeft hier in het verleden ook afspraken over gemaakt met het college

De gemeenteraad van Wijchen wordt regelmatig en via verschillende kanalen over het woonbeleid geïnformeerd. Naast kwartaalrapportages, gaat het daarbij onder meer om stukken uit de P&C-cyclus en periodieke dashboardrapportages. Incidenteel ontvangt de raad ook informatiebrieven, of worden er thema-avonden georganiseerd. De raad maakt daarnaast ook actief gebruik van mogelijkheden om zelf informatie te verwerven; in de periode 2017-2020 werden er maar liefst 28 schriftelijke vragen gesteld. Over de informatievoorziening heeft de raad in 2019 per motie nadere afspraken gemaakt met het college.

6. De raad stuurt actief op het lokale woonbeleid, maar het resultaat hiervan wordt niet altijd teruggekoppeld

De afgelopen jaren heeft de raad beperkte mogelijkheden gehad om mee te praten over het woonbeleid, onder meer doordat de huidige woonvisie sinds 2017 niet meer is aangepast. Van andere mogelijkheden het woonbeleid (bij) te sturen, maakt de raad evenwel actief gebruik. De afgelopen jaren heeft de raad bijvoorbeeld verschillende moties en amendementen aangenomen. Raadsleden merken daarbij op dat niet altijd duidelijk is of aangenomen moties ook daadwerkelijk worden uitgevoerd; het college koppelt dit niet actief terug en ook het raadsinformatiesysteem geeft hierover geen uitsluitsel.

Aanbevelingen

De bovenstaande conclusies geven aanleiding tot de volgende vier aanbevelingen:

1. Actualiseer de huidige woonvisie en verken mogelijkheden om te komen tot een meer adaptief woonbeleid

Hoewel het aanpassen van een (deels) verouderd beleidsstuk nooit een doel op zich mag zijn, is het met een oog op de volgende raadsperiode wenselijk om de huidige woonvisie te actualiseren. Een actuele woonvisie maakt het makkelijker om te controleren of uitvoeringsplannen aansluiten op geformuleerde ambities en gestelde beleidsdoelen worden bereikt. Bij het opstellen van de volgende woonvisie, kan de raad overwegen om te kiezen voor een meer adaptief beleidsformat. De gemeente Ridderkerk heeft er bijvoorbeeld recent voor gekozen om een nieuwe woonvisie in te richten als een 'levend' document, dat periodiek wordt herzien. Dit zou het woonbeleid wendbaarder maken en voorkomen dat het beleid snel achterhaald raakt.

2. Betrek marktpartijen en particuliere woningeigenaren structureler bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid

Om de kennis van samenwerkingspartners nog beter te benutten, zou het goed zijn als de gemeente stappen zet om zowel projectontwikkelaars als particuliere woningeigenaren actiever bij het woonbeleid te betrekken. Voor projectontwikkelaars geldt dat het waarschijnlijk voldoende is om hen ook buiten reguliere projectoverleggen vaker te spreken, zoals de gemeente dit met lokale makelaars al doet.

Particuliere woningeigenaren betrekken is lastiger, aangezien zij in de regel beperkt georganiseerd zijn. Contact zoeken met belangengroepen als Eigen Huis of wijk- of buurtverenigingen kan helpen om de wensen en belangen van deze groep woningeigenaren beter in beeld te krijgen.

3. Concretiseer kwalitatieve beleidsdoelen en zorg voor adequate monitoring

Bestaande, kwalitatieve beleidsdoelstellingen verder concretiseren maakt het makkelijker om de voortgang te monitoren en achteraf te bepalen waarom een bepaald uitvoeringsmiddel er wel of niet voor heeft gezorgd dat gewenste uitkomsten zijn gerealiseerd. Dit hoeft niet per se in de woonvisie; doelstellingen nader uitwerken kan ook in een document als de uitvoeringsagenda. Wel is het van belang dat doelstellingen waar mogelijk toetsbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld door aan te geven in welk opzicht bepaalde projecten de leefbaarheid van een wijk of buurt kunnen vergroten en hoe kan worden vastgesteld of dit ook daadwerkelijk het geval is.

4. Draag zorg voor een goede terugkoppeling over aangenomen moties en verken mogelijkheden om meer invloed te krijgen op (sub)regionale besluitvorming

Dat de raad het woonbeleid actief (bij)stuurt, is een groot goed. Daarom is het belangrijk dat informatie over de uitvoering van aangenomen moties tijdig en actief door het college aan de raad wordt teruggekoppeld. Moties voorzien van een actuele status in het raadsinformatiesysteem is een goed begin. Om raadsleden daarnaast meer grip te geven op regionale ontwikkeling, is naast het eerdergenoemde gesprek over de informatievoorziening ook een gesprek over sturingsmogelijkheden wenselijk. Tijdens een dergelijk gesprek zouden college en raad bijvoorbeeld kunnen verkennen wat het meest geschikte moment is om een zienswijze in te dienen en op welke onderwerpen de gemeentelijke inbreng af te stemmen met andere gemeenten.

Reactie van het college van B&W

Necker
van Naem

Gemeente Wijchen

Rekenkamercommissie gemeente Wijchen
Postbus 9000
6600HA Wijchen

contactpersoon
Maajke van der Mark
t 088 432 7337

ons kenmerk
Z/21/070757

datum 15 maart 2022
onderwerp Bestuurlijke reactie Rekenkamerrapport Wonen in Wijchen
verzonden

Geachte Rekenkamercommissie,

Graag reageren wij op het Rekenkamerrapport Wonen in Wijchen, versie van 10 maart 2022. Deze versie is opgesteld door het onderzoeksbureau, nadat er tot tweemaal toe onjuistheden en omissies ambtelijk zijn geconstateerd en schriftelijk gemeld. Deze zijn voor een groot deel, maar dus niet allemaal overgenomen.

Goed dat een belangrijk onderwerp als het woonbeleid de aandacht heeft van de raad en de rekenkamercommissie, en dat het woonbeleid tegen het licht is gehouden. We waarderen de kritische blik. We herkennen ons niet in de negatieve toon die we op verschillende plekken in het rapport terugvinden.

We gaan graag met de raad in gesprek over de conclusies en aanbevelingen uit het rapport. Ook omdat een aantal van deze aanbevelingen consequenties heeft, die we met elkaar goed moeten bespreken en overwegen. Bijvoorbeeld over het structureel overleg met projectontwikkelaars; het college is hier geen voorstander van.

De Wijchense woningbouwopgave is ambitieus, dat concludeert het rekenkamerrapport ook. Maar afgelopen jaren hebben we laten zien een ambitieus bouwprogramma te kunnen realiseren. We hebben er vertrouwen in dit komende jaren voort te zetten. Het zal wel de nodige inspanningen vergen van onszelf en onze samenwerkingspartners. Om vlot en adequaat inzicht te hebben in de woningbouwprogrammering maken we inmiddels gebruik van een monitor.

Tenslotte willen we nog meegeven dat we met de nieuwe raad het woonbeleid gaan actualiseren. Dit staat gepland in 2023. De aanbevelingen uit dit Rekenkameronderzoek nemen we mee in de gesprekken over de kaders voor de nieuwe woonvisie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

drs. R. Boer
gemeentesecretaris



M. van Beek
burgemeester



Reactie van de rekenkamercommissie op de reactie van het college van B&W

De rekenkamercommissie heeft kennis genomen van de reactie van het college. Het rapport is voor ambtelijk wederhoor aangeboden op 14 december, de eerste versie van het ambtelijk wederhoor heeft de rekenkamercommissie ontvangen op 7 januari. Daarna is het rapport toegestuurd aan het college op 20 januari en is het college verzocht om een bestuurlijke reactie te geven op het rapport. De uiterlijke termijn daarvoor was 8 februari 2022. Vervolgens heeft de rekenkamercommissie op 2 maart een herziene reactie gekregen op het ambtelijke wederhoor getiteld ‘onjuistheden en omissies’. De bestuurlijke reactie van het college heeft de rekenkamercommissie op 15 maart 2022 ontvangen, ruim na de gebruikelijke termijn van drie weken.

De rekenkamercommissie heeft net als de onderzoekers een andere mening dan het college over een groot deel van de "feitelijke onjuistheden". Naar de mening van de rekenkamercommissie betreft dit geen feitelijke onjuistheden, maar meer een andere manier van formuleren. In de overige gevallen is de tekst waar nodig verduidelijkt of aangevuld.

De door het college aangedragen "feitelijke onjuistheden" hebben in geen geval hoeven te leiden tot het aanpassen van de conclusies en aanbevelingen van het rapport.

De rekenkamercommissie wijst erop dat zij onafhankelijk opereert. Het aanbieden van een rekenkamerrapport voor ambtelijk wederhoor en bestuurlijk wederhoor behoort tot een zorgvuldig proces, maar betekent geenszins dat de ambtelijke en bestuurlijke opmerkingen overgenomen moeten worden.

De rekenkamercommissie laat het graag aan de raad van Wijchen over om met het college in debat te gaan over het rapport.

Nota van bevindingen



Necker
van Naem

1. Ambities, doelen en beleid

In dit eerste hoofdstuk worden de ambities en doelstellingen van de gemeente Wijchen op het gebied van wonen in kaart gebracht. Daarbij is gekeken naar de manier waarop de ambities en doelstelling vertaling krijgen in de uitvoering. Een belangrijk onderdeel daarvan zijn de gemaakte afspraken met samenwerkingspartners. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen:

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente voor Wonen geformuleerd?
2. Hoe zijn de ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma?
3. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt, welke (contractuele) afspraken liggen hieraan ten grondslag en op welke manier worden resultaten gemonitord?

1.1. Het woonbeleid in beeld: de structuur

De laatste jaren is het landelijke woningtekort opgelopen en heeft de woningbouwopgave aan urgentie gewonnen. Het Rijk heeft verschillende woondeals gesloten met provincies en stuurt aan op een versnelling in de woningbouw. Veel gemeenten hebben door deze ontwikkeling ambities om meer woningen te bouwen.

Het lokaal woonbeleid is ingebed in regionale afspraken

Ook de gemeente Wijchen heeft te maken met een flinke woonopgave. Hoewel het de gemeente zelf is die de woonopgave moet realiseren, kent de woonopgave een belangrijke regionale en provinciale component. Om de opgave goed in beeld te brengen, is het van belang om zicht te krijgen op de regionale en subregionale afspraken.

De gemeente Wijchen is onderdeel van het samenwerkingsverband regio 'Arnhem Nijmegen City Region' (hierna: Regio Arnhem-Nijmegen).[3] Dit samenwerkingsverband bestaat uit 18 gemeenten en kent een onderverdeling in verschillende subregio's. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is de gemeente Wijchen samen met zes andere gemeenten, onderdeel van de subregio Nijmegen en omstreken.

In maart 2020 is er een woondeal gesloten tussen de gemeenten Arnhem, Nijmegen, de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en de minister voor Milieu en Wonen. De aanleiding voor de provincie, gemeenten en het Rijk om in 2020 een woondeal te sluiten, ligt in de snel toenemende vraag naar woningen op landelijk en regionaal niveau. De regio Arnhem-Nijmegen groeit sneller dan andere regio's in het land en om aan de vraag tegemoet te komen, wordt ingezet op een versnelling van de woningbouw.[4]

De subregio Nijmegen hanteert met de 'Woonagenda subregio Nijmegen 2020-2030' een eigen beleid, dat gebaseerd is op het beleid van de regio Arnhem-Nijmegen. Gezien de snelle groei van het

[3] De opvolger van de Arnhem Nijmegen City Region heet vanaf 1 januari 2021 de Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen.
[4] Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, p. 1.

woningtekort en de gesloten woondeal, was de subregionale Woonagenda 2017-2027 aan herziening toe.[5] Uit deze herziening is in samenwerking met de provincie Gelderland een woonagenda voor de termijn 2020-2030 voortgekomen. In de Woonagenda subregio Nijmegen 2020-2030 staan hoofdzakelijk afspraken die betrekking hebben op de uitvoering van de te bouwen woningen van de zeven gemeenten. De gemeenten in de subregio spraken daarnaast af om de invulling van de woonopgave op elkaar af te stemmen en elkaar op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.[6]

Nieuwe regionale afspraken maken een nieuwe uitvoeringsagenda noodzakelijk, maar hebben geen invloed op het beleid in de woonvisie

Om uitvoering te geven aan de regionale en subregionale afspraken, werkt Wijchen met de woonvisie '2025 Thuis in Wijchen' en een 'Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020-2030'. De woonvisie is in 2017 opgesteld en de uitvoeringsagenda komt uit 2021. Door de snel veranderende woningmarkt en een nieuw opgestelde subregionale woonvisie voor de periode 2020 tot 2030, zag de gemeente zich volgens gesprekspartners in 2020 genoodzaakt om een nieuwe uitvoeringsagenda op te stellen. De Lokale uitvoeringsagenda wonen 2017-2027 is om die reden vervangen door de Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020-2030.

Met de Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020-2030 geeft de gemeente uitvoering aan de meest actuele (sub)regionale afspraken en de woonvisie 2025. Ook de woondeal tussen de gemeenten Arnhem, Nijmegen, de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en de minister voor Milieu en Wonen, is in de uitvoeringsagenda opgenomen.

Tabel 1: Regionaal en lokaal woonbeleid

Niveau	Beleidsdocumenten	Betrokken gemeenten
Regionaal: regio Arnhem-Nijmegen	Woondeal regio Arnhem – Nijmegen	Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar
Subregionaal: regio Nijmegen e.o.	Woonagenda subregio Nijmegen e.o. (2017-2027)	Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen, Wijchen
Lokaal: gemeente Wijchen	Woonvisie 2025 Thuis in Wijchen Lokale uitvoeringsagenda 2020-2030 Coalitieakkoord 2018-2022 Prestatieafspraken 2021 en verder	Wijchen

[5] Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030, p. 2.
[6] Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030, p. 13.

1.2. Het woonbeleid in beeld: de inhoud

Zoals beschreven, is het woonbeleid van Wijchen vastgelegd in de woonvisie en de lokale uitvoeringsagenda. Samen zijn deze stukken dan ook een belangrijke bron voor de inhoud van het gemeentelijke woonbeleid.

De regio zet in op de versnellingsopgave

Met de woondeal zetten de gemeenten, de provincie en het Rijk in op versnelling van de woningbouwopgave. Om tot die versnelling te komen, spreken de partijen in de woondeal af om tot 2025 tot de realisatie van 20.000 nieuwe woningen te komen.[7] Gezien de urgentie van het woningtekort, is er in de woondeal ook afgesproken om in de planvoorraad tot 2030 op 130 procent van de woningbehoefte in te zetten.[8] Dit houdt in dat de gemeenten plannen op 130 procent van de geformuleerde doelstellingen voor woningbouw. Op deze manier voorkomen eventuele tegenslagen dat gestelde doelen niet worden gehaald.[9] Bovendien leggen de partijen zich toe op 'adaptief programmeren'; zo wordt voorkomen dat de woningbouwopgave vertraging oploopt door planuitval of planuitstel.

Een andere belangrijke afspraak uit de woondeal is dat de partijen afspreken om minimaal 50 procent van de nieuwe woningen in het betaalbare segment te bouwen.[10] Deze categorie woningen bestaat uit sociale huurwoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen.[11] Deze afspraak is ook opgenomen in de subregionale woonagenda.[12]

De plannen en afspraken uit de woondeal krijgen een verdere uitwerking in de subregionale Woonagenda 2020-2030. De subregio Nijmegen heeft in de woondeal afgesproken om tot 2030 een planvoorraad te hanteren van 20.500 woningen. Aangezien de planningslijsten in de subregio al voorzien in 21.400 woningen, is niet de omvang tot 2030 maar vooral de versnellingsopgave tot 2025 een uitdaging voor de subregio. De subregio heeft in de woondeal afgesproken om met de gemeenten aan planvoorraad aan te houden van 15.000 woningen tot 2025.[13]

De vertaling van regionaal naar lokaal

De afspraken in de woondeal en de subregionale woonagenda vormen voor Wijchen het uitgangspunt in de formulering van haar eigen bouwambities. De gemeente staat positief tegenover de regionale ambities en de versnellingsopgave, zo blijkt uit gesprekken. De gemeente ziet de regionale ambities als een kans om aan de woonbehoefte van de regio te voldoen en draagt hier graag aan bij. Daarbij stelt de gemeente volgens gesprekspartners niet de gemeentegrenzen, maar de regionale opgave centraal.

[7] Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, p. 3.
[8] Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, p. 4.
[9] Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, p. 4.
[10] Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, p. 6; De categorie betaalbaar is gedefinieerd aan hand van de NHG-grens.
[11] Betaalbare koop is gedefinieerd door de NHG-grens van 310.000 euro. Betaalbare huur is conform de woondeal een huur tot 1.000 euro.
[12] Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030, p. 6.
[13] Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030, p. 6.

Om uitvoering te geven aan de regionale afspraken, stelt de lokale Uitvoeringsagenda 2020-2030 de doelstelling om tot 2030 1.430 woningen te realiseren.[14] Om daarbij vertraging te voorkomen, gebruikt de gemeente zoals afgesproken de methode van het adaptief programmeren en zet zij in op een plancapaciteit van 130 procent. Daarmee heeft zij tot 2030 een plancapaciteit van ruim 1.850 woningen. Om uitvoering te geven aan de versnellingsopgave, is de doelstelling om tot 2025 al 1.070 woningen te bouwen.[15]

Tabel 2: Lokale doelstellingen op hoofdlijnen

Ambitie	**Afspraak**
Woningen bouwen:	1.430 woningen tot 2030
Versnellingsopgave:	1.070 woningen in 2020-2025
Voorkomen vertraging:	Inzetten op 130 procent in de plancapaciteit
Betaalbare woningen:	50 procent betaalbaar

Woonvisie heeft een hoog abstractieniveau

Het uitgangspunt voor de kwalitatieve ambities in de woonopgave is de woonvisie. In de woonvisie formuleert de gemeente haar ambities op drie niveaus: het niveau van de woning, de wijk of het dorp en de gemeente. De woonvisie heeft over het algemeen het karakter van een maatschappelijke visie op de Wijchense samenleving. De doelen in de woonvisie zijn daardoor vaak algemeen geformuleerd en als zodanig niet concreet genoeg om als duidelijke leidraad voor het beleid te fungeren. Uit een doelstelling als 'nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp' spreekt weliswaar een brede maatschappelijke visie, maar het is niet meteen duidelijk welke acties er genomen moeten worden om een dergelijke ambitie te realiseren. Bovendien zijn dit soort doelstellingen beperkt toetsbaar, wat het lastig maakt om de uitvoering goed te monitoren.

Het hoge abstractieniveau van doelstellingen in de woonvisie is volgens betrokken bestuurders en ambtenaren een bewuste keuze. Op deze manier blijft de woonvisie namelijk relevant voor de middellange en lange termijn. De gesprekspartners geven aan dat de gemeente plannen concretiseert in de lokale uitvoeringsagenda. In de uitvoeringsagenda wordt echter vooral aandacht besteed aan het uitwerken van de regionale kwantitatieve doelstellingen in verschillende bouwprojecten en plancapaciteit; aandacht voor meer kwalitatieve doelstellingen als het behoud van identiteit krijgen beduidend minder aandacht.

Woonvisie is op onderdelen verouderd en er is behoefte aan een actualisatie van het beleid

Hoewel de woonvisie zich over het algemeen richt op doelstellingen die beperkt tijdgevoelig zijn, is deze visie op enkele punten niet meer actueel. De woonvisie is vastgesteld in 2017 en gaat daardoor uit van

[14] Lokale uitvoeringsagenda 2020-2030, p. 2.
[15] Lokale uitvoeringsagenda 2020-2030, p. 2.

de woningmarkt zoals er die vóór 2017 uitzag. Inmiddels zijn de regionale doelstellingen en afspraken bijgesteld. Deze wijzigingen maken dat er ook een aangepaste lokale uitvoeringsagenda is vastgesteld, maar met betrekking tot de woonvisie is er geen herziening geweest. Daardoor bevat de woonvisie nog de oude regionale afspraken. Zo stelt de woonvisie dat de gemeente tot 2025 800 woningen mag bouwen.[16] Qua aantal ligt de doelstelling nu op 1.070 woningen tot 2025 en de actuele ontwikkelingen hebben die doelstelling een meer dwingend karakter gegeven.

Dat de woonvisie ten aanzien van deze kwantitatieve doelstellingen verouderd is, wordt ook door gesprekspartners bevestigd. Als reden hiervoor wijzen zij niet alleen naar de nieuwe regionale afspraken, maar ook naar demografische ontwikkelingen in Wijchen zoals ontgroening en vergrijzing. Door de vergrijzing in de gemeente zou er in de nieuwe woonvisie wat de gesprekspartners betreft bijvoorbeeld nog meer aandacht moeten zijn voor kleine woningen en het splitsen van woningen.

Gemeente Wijchen wil inzetten op passende woningen voor ouderen[17]

De woonvisie besteedt bijzondere aandacht aan passende woningen. Daarbij gaat het in het bijzonder om woningen voor ouderen die langer zelfstandig blijven wonen. Om woningen te realiseren die passen bij alle levensfasen, stelt de gemeente zich de volgende doelen:

- **De gemeente creëert bewustwording over passend wonen:** doordat het niet eenvoudig is om je woonsituatie aan te passen, is het belangrijk voor inwoners om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Dit wil de gemeente doen door bewustwordingscampagnes te ontwikkelen en te zorgen voor een goede informatievoorziening. Ook wil de gemeente inwoners ondersteunen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid te bieden tot het afsluiten van starters-, blijvers-, of duurzaamheidsleningen.[18]
- **Zelfredzaamheid als uitgangspunt:** Het is de ambitie van de gemeente dat mensen zoveel mogelijk zelfredzaam zijn. Waar nodig met ondersteuning. De gemeente doet dit onder andere door te zorgen voor variatie in het woonaanbod, zodat bijzondere doelgroepen een passende woning kunnen vinden.[19]
- **Geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag:** mensen met een zorgvraag moeten een geschikte woning kunnen vinden. Dit vraagt om een divers woonaanbod van bijvoorbeeld woningen met meerdere generaties onder één dak.
- **Prestatieafspraken statushouders:** de gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties over de huisvesting van statushouders in de normale huurvoorraad. De woningcorporaties moeten daarbij de druk op de woningmarkt monitoren.
- **Aandacht voor beschut wonen:** doordat ouderen langer thuis blijven wonen, zijn er meer vormen van zelfstandig wonen nodig. Als deze woningen geclusterd en dicht bij zorgvoorzieningen zijn, dan noemen we dit beschut wonen. De verwachting is dat er een tekort

[16] Woonvisie, p. 46.
[17] In oktober 2021 heeft het college de Woonzorgvisie 2021-2025 vastgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. In de tekst is de inhoud van deze nieuwe woonzorgvisie niet meegenomen.
[18] Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2020; Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017; de blijverslening staat inmiddels bekend onder de naam Toekomstbestendig Wonen lening en is beschikbaar voor alle inwoners die hun huis duurzamer, klaar voor de toekomst (levensloopbestendig), asbestvrij of kwalitatief beter willen maken.
[19] Woonvisie 2025, p. 55.

aan dit soort woningen zal ontstaan. De gemeente wil dat ondervangen door naar innovatieve ontwikkelingen te kijken, zoals herontwikkeling of het aanpassen van bestaande woningen.

- **Spreiding van aanbod woonzorglocaties:** voor mensen met een zorgvraag is er behoefte aan keuze over de locatie en het type woning. Door woonzorglocaties te verspreiden over de gemeente, ontstaat er meer variatie in het aanbod.

De gemeente wil aansluiten bij de woonbehoefte, maar de gemeentelijke kennispositie is beperkt

In de woonvisie geeft de gemeente aan dat zij niet alleen passende woningen wil realiseren voor ouderen die langer thuis blijven wonen, maar dat de gemeente er ook in meer algemene zin voor wil zorgen dat woningen aansluiten bij de woonbehoefte van inwoners. Informatie over de woonbehoefte van de inwoners haalt de gemeente onder meer op bij lokale makelaars, de woningcorporaties en de meer informele contacten in het eigen sociale netwerk, zo blijkt uit de gevoerde gesprekken.

Uit dezelfde gesprekken blijkt ook dat de gemeente heeft gewerkt aan een vorm van monitoring die meer zicht moet geven op de ontwikkelingen in het woondomein. In de toekomst zal de systematische kennis uit die monitor de gemeente kunnen helpen om aan te sluiten bij de woonbehoefte. De gemeente formuleert op dit gebied de volgende doelen:

- **De gemeente zet in op kleinschalige en gefaseerde woningbouw:** de gemeente wil met gefaseerde woningbouw inspelen op veranderingen in de vraag en op die manier innovatie en duurzaamheid bevorderen.
- **Alleen nieuwbouw als verbetering:** de gemeente bouwt alleen nieuwe woningen als die woningen een verbetering van de situatie in de wijk of het dorp betekenen. Daarnaast hebben nieuwe woonvormen de voorkeur boven al in de gemeente aanwezige vormen.
- **Speciale aandacht aanbod kerkdorpen:** om de leefbaarheid en identiteit van de kerkdorpen te behouden, is het belangrijk om hier te zorgen voor voldoende woningaanbod. De gemeente richt zich daarvoor met name op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), omdat juist deze vorm van woningbouwontwikkeling volgens de gemente een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid.
- **Onderzoek naar woonwensen:** de gemeente doet onderzoek naar de woonwensen van jongeren en vitale ouderen.
- **Woningsplitsing:** de gemeente onderzoekt wat de mogelijkheden zijn voor het splitsen van koopwoningen, om zo te zorgen voor betaalbaarheid.
- **Genoeg sociale huur:** de gemeente wil tot 2025 100 tot 150 extra sociale huurwoningen bouwen. Doordat de vraag naar dergelijke woningen na 2030 naar verwachting afneemt, kunnen deze woningen op tijdelijke basis worden gebouwd.[20]
- **Spreiding sociale huur:** de gemeente wil een spreiding van het aantal sociale huurwoningen over de verschillende wijken, zodat er overal een evenwicht is tussen huur en koop.
- **Prestatieafspraken sociale huur:** de gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over de voorraad sociale huurwoningen en de monitoring daarvan.

[20] Van tijdelijke huurwoningen is alleen sprake geweest tijdens de verwachte periode van krimp. Met de corporaties is afgesproken dat de sociale huurvoorraad zal meegroeien met de groei van WIjchen.

- **Prestatieafspraken middensegment huur:** de gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over huurwoningen voor de middeninkomens.
- **Betaalbaarheid is belangrijk:** om te zorgen voor een betaalbaar woningaanbod, zet de gemeente zich in om de gemeentelijke heffingen zo laag mogelijk te houden.

Het koesteren van het thuisgevoel is een belangrijke doelstelling

Een belangrijk thema in de woonvisie is het koesteren van het thuisgevoel in de wijken, dorpen en kernen die de gemeente rijk is. De gemeente wil de lokale identiteit erkennen en waarden versterken door keuzes te maken die passen bij het bestaande karakter. Hoewel de identiteit van een wijk, dorp, of kern zich altijd moeilijk laat beschrijven, kwam in de gevoerde gesprekken naar voren dat onder een dergelijke identiteit vooral het dorpse gevoel wordt verstaan. Om die identiteit te behouden, formuleert de gemeente de volgende doelen:

- **Leefbaarheid is van belang:** het koesteren van het thuisgevoel dat de omgeving opwekt bij de inwoners is belangrijk voor de gemeente. Om dit gevoel te behouden, is de leefbaarheid een aandachtspunt. Om de leefbaarheid te vergroten, heeft de gemeente aandacht voor de inrichting van wijken. Het ontwerp van de wijk kan bijdragen aan het gevoel van veiligheid. Door gemengde wijken te creëren, zijn er meer ontmoetingen en neemt de leefbaarheid toe. Om deze doelstelling te realiseren, maakt de gemeente afspraken met de woningcorporaties over hun leefbaarheidsbudget; het geld dat zij investeren in het verbeteren van de leefbaarheid en het tegengaan van onwenselijke situaties.[21]
- **De gemeente bundelt informatie over digitaal contact:** het thuisgevoel van de inwoner hangt samen met de mogelijkheden die er zijn om elkaar te helpen en samen maatschappelijke initiatieven te ontplooien. Er zijn tegenwoordig allerlei digitale mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en te helpen. Denk daarbij aan het lenen van gereedschap, of het regelen van een oppas. De gemeente wil op dit gebied informatie bundelen en zorgen dat informatie eenvoudig voor inwoners te vinden is.
- **De gemeente steunt het opzetten van wijkontwikkelingsplannen:** de woonvisie stelt dat het voor de gemeente belangrijk is om op het gebied van ruimtelijke ordening keuzes te maken die passen bij de dorpse identiteit van Wijchen. Daarom ondersteunt de gemeente het opzetten van dorps- en wijkontwikkelingsplannen. In deze plannen kunnen initiatiefnemers een visie formuleren voor hun eigen wijk of dorp. Deze plannen neemt de gemeente vervolgens mee in het woonbeleid.
- **Wijchen brengt haar identiteit in kaart:** de gemeente wil de identiteit en sociale status van de verschillende wijken en dorpen in kaart brengen. Dit wil zij doen door een wijk- of dorpsscan te ontwikkelen waarin, naast cijfers over de wijk of het dorp, informatie is opgenomen over de sociale cohesie en de historische aspecten van de wijk of het dorp.[22]

Wijchen wil particuliere initiatieven stimuleren

In de woonvisie geeft de gemeente aan dat zij ruimte wil geven aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Kleinschalige Particuliere Initiatieven (KPI's). CPO's zijn collectieve

[21] Woonvisie, p. 31.
[22] Woonvisie 2025, p. 39.

woningbouwinitiatieven van particulieren in de vorm van een stichting of vereniging, KPI's hebben een kleinschalig karakter en kennen geen geformaliseerde organisatiestructuur. In beide vormen zijn het de toekomstige bewoners zelf die het voortouw nemen om hun woningen te realiseren. De gemeente staat zeer positief tegenover de particuliere initiatieven; met de CPO's en KPI's kan er namelijk ruimte worden gegeven aan innovatie en vernieuwing. Daarnaast sluit deze vorm van woningbouw goed aan bij de woonbehoefte van de inwoners, een belangrijke doelstelling uit de woonvisie, en geeft het een impuls aan de leefbaarheid.

Vanwege deze voordelen ziet de gemeente de CPO's en KPI's als waardevolle instrumenten. In het beleid neemt de gemeente Wijchen zich daarom voor om waar mogelijk ondersteuning te bieden aan initiatiefnemers.[23] Om ervoor te zorgen dat er voldoende ruimte is voor particuliere initiatieven, reserveert de gemeente 10 procent van de woningbouwplanning voor KPI's.

Uit de gesprekken blijkt dat de ambtelijke organisatie nauw betrokken is bij het faciliteren van CPO's. Doordat bleek dat de betrokken ambtenaren bij elk project opnieuw het wiel moesten uitvinden, is er besloten tot het uitwisselen van informatie over het begeleiden van particuliere initiatieven. De betrokken ambtenaren komen elke zes weken bijeen om ervaringen uit te wisselen en lessen met elkaar te delen. Desondanks vraagt het ondersteunen van de particuliere initiatieven om een forse tijdsinvestering van de ambtelijke organisatie.

De gemeente biedt financiële ondersteuning aan inwoners

In de woonvisie spreekt de gemeente een aantal keer over het belang van starters-, blijvers- en duurzaamheidsleningen. Om te zorgen dat een eerste woning betaalbaar blijft, kunnen starters een starterslening afsluiten bij de gemeente voor een woning van maximaal 250.000 euro.[24] Daarnaast geeft de gemeente Wijchen de mogelijkheid om een blijverslening af te sluiten. Deze regeling is er voor inwoners met een zorgvraag die hun woning willen aanpassen, zodat het mogelijk is om thuis te blijven wonen. Ook kan deze regeling worden gebruikt om te zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.[25] Tot slot biedt de gemeente ook duurzaamheidsleningen aan, die gebruikt kunnen worden om het eigen huis te verduurzamen en energiezuiniger te maken.[26]

1.3. Samenwerking met externe partijen

Als het gaat om het aanpakken van de uitdagingen op de Wijchense woningmarkt, is de gemeente niet de enige partij die aan zet is. Sterker nog, de gemeente is in grote mate afhankelijk van anderen om de eigen doelen en ambities op dit vlak te realiseren. Belangrijke spelers in dit kader zijn de regio Arnhem-Nijmegen, woningcorporaties, particuliere woningverhuurders en projectontwikkelaars. Deze laatste groep wordt echter minder benoemd in de woonvisie, de regio, de woningcorporaties en particuliere woningverhuurders beduidend vaker.

[23] Woonvisie 2025, p. 48.
[24] Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2020.
[25] Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017.
[26] De blijverslening staat inmiddels bekend onder de naam Toekomstbestendig Wonen lening en is beschikbaar voor alle inwoners die hun huis duurzamer, klaar voor de toekomst (levensloopbestendig), asbestvrij of kwalitatief beter willen maken.

Wijchen ziet de regionale samenwerking als een kans om woonvraagstukken aan te pakken

In de regionale samenwerkingsverbanden neemt Wijchen een middenpositie in, dat wil zeggen: Wijchen is groter dan de kleine gemeenten maar kleiner dan de grote gemeenten uit het samenwerkingsverband. Hoewel Nijmegen de toonaangevende gemeente in de subregio is, spant Wijchen zich in om haar eigen belangen ook voor het voetlicht te brengen. Gevoerde gesprekken suggereren dat Wijchen in de subregio een gelijkwaardige gesprekspartner is en betrokkenen beschouwen de regionale samenwerking dan ook als positief.

Dit kan deels worden verklaard door het standpunt van de gemeente dat het belang van de regio en het lokale belang samen op gaan. Het woningtekort is volgens gesprekspartners zowel een regionaal als een lokaal vraagstuk en inwoners van de regio en de gemeente hebben geen belang bij gemeentegrenzen; ze zoeken gewoon een woning. De gemeente ziet de regionale samenwerking dan ook als een meerwaarde en een kans om de regionale woonopgave op te pakken. Als samenwerkingspartner probeert Wijchen daarin open en transparant te opereren; de gemeente probeert de regio in een vroegtijdig stadium mee te nemen in haar plannen en ambities, zodat er draagvlak in de regio ontstaat.

Daarnaast stelt Wijchen zich flexibel op naar de regio. De gemeente denkt actief mee over manieren waarop de gemeente tegemoet kan komen aan de versnellingsopgave en is bereid om een stap extra te zetten. Zo blijkt uit gesprekken dat de gemeente Wijchen onlangs een traject in gang heeft gezet om 870 extra woningen te realiseren.

De gemeente werkt met veel verschillende partners samen, projectontwikkelaars zijn niet structureel in beeld

Bij het opstellen en uitwerken van beleid werkt de gemeente samen met een groot aantal partners. Bij het opstellen van de woonvisie zijn bijvoorbeeld zowel bewoners, corporaties, huurdersverenigingen, zorgpartijen als marktpartijen geconsulteerd. Met sommige van deze partners heeft de gemeente ook tussentijds contact. Zo heeft de gemeente periodieke overleggen met de woningcorporaties en huurdersverenigingen. Ook is er regelmatig contact met lokale makelaars en zorginstellingen. De woningcorporaties geven daarbij aan dat de gemeente hen voldoende betrekt bij het opstellen van het beleid en de uitvoering van de plannen.

In het proces van de ontwikkeling van de woonvisie is er een actieve bijdrage geleverd door het netwerk wonen en zorg. De gemeente heeft op het gebied van wonen een nauwe samenwerking met een aantal zorgpartijen. De laatste tijd, zo bleek uit de gesprekken, heeft de gemeente met deze partners gewerkt aan een woonzorgvisie. Deze visie wordt binnenkort aan de raad aangeboden.

Een groep partners waar de gemeente (nog) nauwelijks structureel contact mee onderhoudt, zijn projectontwikkelaars. Met name bij de bouw van koopwoningen en particuliere huurwoningen is de gemeente sterk afhankelijk van lokale projectontwikkelaars. In beleidsstukken worden deze samenwerkingspartners echter zelden genoemd. Uit gesprekken blijkt bovendien dat structureel contact tussen de gemeente en projectontwikkelaars zeldzaam is; dergelijk contact komt vooral tot stand als specifieke projecten daar aanleiding toe geven.

1.4. Vertaling naar uitvoering

Om uitvoering te geven aan de woonvisie en de (sub)regionale afspraken, werkt Wijchen met een uitvoeringsagenda. Daarnaast wordt het beleid ook in de prestatieafspraken en een convenant met woningcorporaties vertaald naar uitvoering.

De uitvoeringsagenda werkt met name kwantitatieve doelstellingen verder uit

Het doel van uitvoeringsagenda, die in 2020 is vastgesteld, is om te laten zien hoe doelstellingen uit de (sub)regionale woonagenda Nijmegen e.o. 2020 - 2030 en de woonvisie worden uitgevoerd. De agenda geeft echter ook een overzicht van de voortgang die er op verschillende projecten en plannen is geboekt. Daarnaast dient de uitvoeringsagenda als een basis voor nadere afstemming in de (sub)regio, bijvoorbeeld in het kader van de Groene Groeiregio. [27]

Een directe aanleiding voor de uitvoeringsagenda zijn de in 2020 gesloten woondeal en de daaruit voortvloeiende woningbouwopgave. De agenda vervangt dan ook de Lokale Uitvoeringsagenda Wonen uit 2019, die uitging van eerdere regionale afspraken over aantallen en soorten woningen.[28] Deze nieuwe afspraken staan in de uitvoeringsagenda dan ook centraal; er wordt veel aandacht besteed aan de opgave om op korte termijn veel nieuwe woningen te realiseren. Meer kwalitatieve doelen uit het woonbeleid, bijvoorbeeld met betrekking tot de leefbaarheid van wijken de verduurzaming van de woningvoorraad, komen in mindere mate aan bod.

Afspraken over sociale huur krijgen vorm in de prestatieafspraken

Doelstellingen die betrekking hebben op de sociale huursector, krijgen nadere uitwerking in de prestatieafspraken met woningcorporaties Talis, De Kernen en hun respectievelijke huurdersverenigingen. De meest recente prestatieafspraken stammen van 10 december 2020 en hebben betrekking op het jaar 2021, al bieden ze ook een doorkijk naar de periode tot 2024. Leidend in deze afspraken zijn de gemeentelijke woonvisie Thuis in Wijchen, het bod 2021 van De Kernen en het bod 2021 van Talis. Naar aanleiding van het bod gaan de betrokken partijen in overleg over de inhoud van de prestatieafspraken van het komende jaar.

De prestatieafspraken zelf bestrijken verschillende thema's, van het aantal en de prijs van sociale huurwoningen tot de leefbaarheid van wijken en dorpen. Afspraken op deze thema's moeten echter vooral worden gezien als een inspanningsverplichting; in het stuk wordt niet beschreven welke consequenties er aan het niet nakomen van afspraken zijn verbonden. Ook valt op dat de meeste afspraken weinig concreet zijn en in veel gevallen slechts een gezamenlijke intentie uitspreken. Veruit de meeste afspraken zijn hierdoor beperkt toetsbaar. Een uitzondering zijn afspraken over aantallen of soorten woningen en prijsbepalingen; dergelijke afspraken zijn vaak wel voorzien van concrete cijfers en termijnen.[29]

[27] Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2030, p.5.
[28] Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2030, p.5.
[29] Prestatieafspraken 2021 (en verder).

Een convenant als aanvulling op de prestatieafspraken

Ter aanvulling op de prestatieafspraken heeft de gemeente een convenant gesloten met de grootste woningcorporatie die in Wijchen actief is, Talis. Dit convenant moet het wederzijdse begrip tussen de partijen vergroten en zo eventuele onzekerheden voorkomen. De afspraken die in het convenant zijn opgenomen, liggen in het verlengde van de prestatieafspraken, bijvoorbeeld over de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in de periode tot 2030.[30]

[30] Convenant uitvoering woningopgaven in de gemeente Wijchen, p. 5.

2. Uitvoering en doelrealisatie

Uitvoering en doelrealisatie

Dit hoofdstuk richt zich op de uitvoering en doelrealisatie van het gemeentelijk beleid op het gebied van de woonopgave. Centraal staat de vraag op welke manier de gemeente uitvoering geeft aan het door haar geformuleerde beleid. Daarmee wordt antwoord gegeven op de volgende deelvragen:

4. Hoe krijgt de uitvoering van het woonbeleid vorm in de praktijk?
5. Waar staat de gemeente in het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van Wonen? Hoe is dat te duiden en te verklaren?

2.1. Uitvoering van het woonbeleid

De uitvoering van het huidige woonbeleid bouwt in hoge mate voort op zaken die onder het vorige beleid in gang zijn gezet. Dit komt deels doordat kwalitatieve doelen uit de woonvisie niet wezenlijk zijn veranderd; zaken als het behoud van een thuisgevoel, het stimuleren van particuliere initiatieven en het zorgen voor een passende woningvoorraad zijn nog steeds belangrijke prioriteiten voor de gemeente. Alleen ten aanzien van de meer kwantitatieve doelen is er een wezenlijk verschil zichtbaar; in lijn met het nieuwe woonbeleid, is de uitvoering gericht op het versneld realiseren van geplande bouwprojecten.[31]

Woningvoorraad en beschikbaarheid

Gezien de versnellingsopgave, zal er een versnelling in de woningbouw in Wijchen moeten plaatsvinden. Voor Wijchen betekent dit in ieder geval dat er een versnelde ontwikkeling van de locaties Huurlingsedam, Wijchen-West, Kraanvogelterrein en Tussen Kasteel en Wijchens Meer zal zijn.[32] De prestatieafspraken bevatten afspraken ten aanzien van de woningvoorraad en beschikbaarheid. De belangrijkste daarvan zijn:

- **Huisvesting EU-migranten:** met de woonstichting Talis is afgesproken dat zij zal zorgen voor huisvesting van EU-migranten. Ook zet zij in op de verversing van de voorraad, met als doel om het aandeel kleine woningen te vergroten. Daarbij zal zij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om grote woningen te splitsen in kleinere en betaalbare woningen.
- **Talis richt zich ook op het middensegment:** Talis zal zich ook richten op de verhuur in het middensegment door te zoeken naar mogelijkheden om een deel van de verkoopportefeuille in te zetten voor verhuur in het middensegment. Ook is afgesproken dat Talis tot 2025 50 woningen gaat verhuren tegen een middeldure huur voor huishoudens met een middeninkomen. Hierbij zal voorrang worden gegeven aan huurders van Talis.

[31] Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020 - 2030, p.3.
[32] Prestatieafspraken 2021 (en verder) (2020), p. 5.

- **Sociale huur:** om te zorgen voor genoeg sociale huurwoningen, zal Talis tot 2025 120 sociale huurwoningen realiseren. Daarvan zijn 90 vervangende woningen voor intramurale zorg in La Verna en 30 woningen in het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Ook zal Talis inzetten op de ontwikkeling van sociale huurwoningen in de potentiële ontwikkellocaties Hart van Zuid, Kraanvogelterrein, Huurlingsedam fase 3 en Schoollocatie Veenhof.
- **De gemeente biedt voldoende bouwlocaties:** de gemeente Wijchen zal De Kernen en Talis zo goed mogelijk faciliteren bij het nemen van hun verantwoordelijkheid in de volkshuisvesting. Dit zal zij doen door voldoende bouwlocaties aan te bieden, gereduceerde grondprijzen voor sociale huurwoningen te hanteren en medewerking te verlenen aan de procedures in de ruimtelijke ordening.
- **De gemeente zet zich in voor de vrije huursector:** de gemeente zal haar woonbeleid inzetten ter stimulering van de toevoeging van vrije huursector woningen met een huurprijs tot maximaal ongeveer 900 euro.
- **De gemeente staat open voor kleinschaligheid:** ook zal de gemeente ruimte bieden voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Daarbij zal onder andere de lokale woningbehoefte leidend zijn.

Om de kwantitatieve ambities te realiseren, bouwt de gemeente zowel binnenstedelijk als op uitbreidingslocaties. Voor de omvang van de woonopgave volstaat het niet om alleen binnenstedelijk te bouwen. Een belangrijke rol als uitbreidingslocaties, hebben de locaties Huurlingsedam en Wijchen-West.

Naast de uitbreidingslocaties spelen er verschillende ontwikkelingen zoals de binnenstedelijke ontwikkelingen en de CPO's en KPI's. Deze projecten moeten passen in de bestaande voorraad en kunnen verloedering en sociale woonproblemen tegengaan, mede doordat de particuliere initiatieven ook bijdragen aan de ontwikkeling van een deel van de openbare ruimte.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Via de prestatieafspraken met woningstichtingen De Kernen en Talis zet de gemeente Wijchen in op een betaalbaar en bereikbaar woningaanbod in de gemeente. Genoeg betaalbare woningen betekent dat de gemeente voldoende huurwoningen wil aanbieden met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens.[33] De bereikbaarheid van woningen betreft de mate waarin de EU-doelgroep in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Tot de EU-doelgroep behoren de huishoudens met een inkomen tot 39.055 euro (prijspeil 2020).

Naast de bereikbaarheid en betaalbaarheid, zijn de partijen in de prestatieafspraken het er ook over eens dat er een toenemende vraag naar kleine goedkope woningen is. Door meer vergrijzing, afname in

[33] De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor drie of meer personen). De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed.

de gemiddelde omvang van huishoudens en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen, is er een toename van de vraag naar kleine en eenpersoonswoningen in Wijchen. De gemeente moet daarom uitkijken voor een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad.

Ook bestaat er tussen de partijen een gedeelde zorg om de beschikbaarheid van huisvesting voor middeninkomens. Het gaat daarbij om huishoudens met een inkomen tussen circa 39.000 en 45.000 euro (prijspeil 2020). Deze groep heeft meestal geen recht op een sociale huurwoning en er is een tekort aan middel-dure en dure huurwoningen in Wijchen. Aangezien de twee in de prestatieafspraken betrokken woningstichtingen deze middengroep slechts in beperkte mate huisvesten, moet de gemeente op zoek naar alternatieve oplossingen. Een dergelijke oplossing zou kunnen zijn om ontwikkelaars te stimuleren voor deze doelgroep te bouwen.[34]

Tot slot stellen de prestatieafspraken dat de gemeente aandacht wil besteden aan betaalbare huisvesting voor jongeren en starters, om er zo voor te zorgen dat jongeren en starters zich in de gemeente kunnen huisvesten. De slaagkans van starters is klein en neemt de laatste jaren af.

Gezien deze overwegingen en voornemens, hebben de partijen de volgende prestatieafspraken gemaakt:

- **Woonvoorzieningencheck vanaf 2021:** gezamenlijk starten de partijen in 2021 met de ontwikkeling van een lokale woonvoorzieningencheck om inwoners te ondersteunen en inzicht te bieden in hun woonlasten.
- **Monitoren huisvesting middeninkomens:** de partijen spreken af om de ontwikkelingen in de huisvesting van de middeninkomens te monitoren.
- **Voldoende passende woningen:** De Kernen zal zich inspannen om voldoende passende woningen aan te bieden aan alle doelgroepen, afhankelijk van de vraagdruk en slaagkansen van de verschillende doelgroepen.
- **Huuraanbod jongeren:** Talis zal onderzoeken of zij het huuraanbod van zelfstandige en onzelfstandige woningen voor jongeren kan vergroten om daarmee de slaagkans te verbeteren.
- **Voorzieningencheck voor jongeren:** Talis biedt jongeren tot 23 jaar een voorzieningencheck aan om te kijken of zij gebruik kunnen maken van voorzieningen zoals huurtoeslag.
- **Labelen van woningen voor specifieke doelgroepen:** Talis onderzoekt of door middel van het labelen van woningen de diversiteit in wijken kan worden vergroot.
- **Voorrang bij koop:** Talis geeft haar huurders voorrang bij de koop van woningen, zodat er een betere doorstroming ontstaat.
- **Woningruil faciliteren:** met huurdersbelangenvereniging Accio is afgesproken om woningruil beter te faciliteren.
- **Meer goedkope huur en koop:** de gemeente richt zich op het vergroten van de woningvoorraad van goedkope koop en huur tot 900 euro om de bereikbaarheid van woningen voor de middeninkomens zeker te stellen.

[34] Volgens de gemeente zijn er over de bouw van goedkope woningen reeds afspraken gemaakt met een projectontwikkelaar. Daarbij zou het onder meer gaan over woningen op de Huurlingsedam.

Kwaliteit en duurzaamheid

Alle partijen onderschrijven de in de gemeentelijke woonvisie opgenomen doelstelling om te verduurzamen. De gemeente Wijchen spreekt uit dat zij energieneutraal wil zijn, zonder daar een termijn aan te verbinden. De Kernen en Talis onderschrijven de doelstelling van CO2 neutraal in 2050, met als inzet het akkoord van Parijs. Talis en De Kernen zijn daarom hun woningbezit aan het verduurzamen, mede gedreven door de wens om de woonlasten voor huurders te verlagen.

Naast verduurzaming is ook de inzet op het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad een doelstelling. Wijchen is aan het vergrijzen, terwijl het door zorg mogelijk is om steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Twee zaken zijn daarbij van bijzonder belang; het rolstoeltoegankelijk en het rollatortoegankelijk maken van woningen. Daarom hebben de partijen het volgende afgesproken:

- **Transitievisie Warmte:** in de gemeente start in 2020 het proces om tot een Transitievisie Warmte te komen.
- **Pilotproject:** De Kernen is bereid om samen met de gemeente een pilotproject uit te voeren ten aanzien van het verduurzamen van woningen. Op die manier kan meer informatie gewonnen worden over verduurzaming.
- **Pluspakket:** De Kernen biedt huurders een pluspakket aan met maatregelen die ervoor kunnen zorgen dat mensen langer in hun woning kunnen blijven wonen.
- **Energiecoaches:** Talis en Accio zetten zich in voor de werving van nieuwe energiecoaches. De coaches kunnen inwoners van advies voorzien op het gebied van de omgang met en besparing van energie.
- **Duurzaamheidsloket:** de gemeente behoudt het duurzaamheidsloket waar materiaal beschikbaar is voor huurders voor verduurzaming.
- **Duurzaamheidsinvestering:** de gemeente spreekt af om te investeren in duurzaamheid en levensloopgeschiktheid rond de woningen van Talis, op voorwaarde dat Talis in haar grootonderhoud ook wil investeren in duurzaamheid.
- **Aardgasvrij:** de gemeente start met het opstellen van een plan voor het aardgasvrij maken van woonwijken.
- **Rolstoelvriendelijk:** de gemeente ziet toe op de criteria voor de toewijzing van rolstoel- en rollatorvriendelijke woningen.

Wijchen werkt met een stedenbouwkundige supervisor en dorpsbouwmeester

De gemeentelijke woonvisie stelt op verschillende momenten dat het belangrijk is voor de gemeente om het thuisgevoel te behouden. Om te zorgen dat deze sfeer behouden blijft, werkt de gemeente in een aantal projecten met een stedenbouwkundige supervisor. In de overige projecten werkt de gemeente met de dorpsbouwmeester. De insteek van de stedenbouwkundig supervisor en de dorpsbouwmeester is om het karakter en de identiteit van Wijchen te behouden of te versterken. De gemeente bepaalt hoeveel huizen er gebouwd moeten worden en gaat vervolgens in gesprek met partners om tot een woningbouwprogramma per locatie te komen. Op basis daarvan is duidelijk in welke segmenten de te bouwen woningen moeten komen en in welke prijsklassen de woningen moeten vallen. De stedenbouwkundige supervisor of de dorpsbouwmeester gaat vervolgens aan de slag met de wijk of het dorp om te zorgen voor het behouden van de identiteit.

2.2. Samenwerking met externe partijen

De belangrijkste partners van de gemeente in de uitvoering van het woonbeleid woningbouwopgave zijn de huurdersbelangenverenigingen De Kernen en Accio, en woonstichtingen De Kernen en Talis. Beide woningstichtingen beheren vastgoed in de gemeente Wijchen. De woonstichting Talis heeft in 2021 4.266 woningen. Daarvan zijn er 30 niet-DAEB woningen, woningen die onder de liberalisatiegrens komen en daardoor tot de gereguleerde huurwoningen behoren.[35] De portefeuille van De Kernen omvat 164 woningen en bestaat volledig uit DAEB woningen.[36]

Voor de woonstichting De Kernen is het van belang om op te merken dat de gemeente Wijchen net buiten de woningmarktregio van De Kernen valt. Dit betekent dat De Kernen niet mag investeren in nieuwbouw of aankoop van woningen in de gemeente. Gezien de belangrijke positie van De Kernen in de gemeente, is er ontheffing aangevraagd voor deze regel. De Kernen verwachtte in 2021, na vaststelling van het wijzigingsvoorstel van de Woningwet, de gevraagde ontheffing te krijgen.[37]

In het verleden verliep de samenwerking tussen de gemeente en Talis volgens gesprekspartners niet optimaal. De afgelopen jaren hebben de gemeente en de corporaties gezamenlijk stevig geïnvesteerd in deze relatie. Sindsdien kennen de partijen een goede onderlinge samenwerking. Elke drie maanden vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder en het bestuur van de corporaties. Naast dit overleg is er veelvuldig informeel contact tussen de gemeente en de corporaties en huurdersbelangenverenigingen, zo blijkt uit gesprekken.

In de door de onderzoekers uitgezette enquête komt het beeld naar voren dat de externe samenwerkingsorganisaties de gemeente zien als een prettige samenwerkingspartner in de uitvoering. De gemeente is welwillend en makkelijk benaderbaar. De gemeente komt de gemaakte afspraken na, zo geven de respondenten aan, en ziet toe op de uitvoering van de gemaakte afspraken door de samenwerkingspartners. Daarbij werkt de gemeente is hoge mate actief mee aan de door de samenwerkingspartners voorgestelde plannen op het gebied van het woonbeleid. Het beeld wat daarbij ook uit de vragenlijst naar voren komt, is dat de gemeente daarmee in minder mate tegenspraak biedt. De gemeente, zo schrijven enkele invullers van de enquête, zou meer tegenwicht kunnen bieden als het gaat om de samenwerking met de woningcorporaties.

Ook geven de respondenten aan dat de gemeente hen voldoende betrekt bij het opstellen van beleid. De gemeente worstelt volgens respondenten echter om het beleid en de uitvoering daarvan aan te passen als samenwerkingspartners aangeven dat er een aanpassing in het beleid of de uitvoering nodig is. De respondenten zijn het er echter over eens dat de gemeente inspeelt op de belangrijkste uitdagingen in de gemeente.

Uit de vragenlijst komt ook naar voren dat de respondenten van mening verschillen over de rol van de gemeente in het woondomein. Ongeveer de helft van de respondenten dicht de gemeente de rol van participant in het woonbeleid toe. Dit betekent dat zij de gemeente zien als een partij die samen met de samenwerkingspartners het beleid vormgeeft. De andere helft van de respondenten verschillen van mening over de rol van de gemeente en zien de gemeente als facilitator, regisseur en beleidsbepaler.

[35] Prestatieafspraken 2021 (en verder) (2020), p. 2.
[36] Prestatieafspraken 2021 (en verder) (2020), p. 2.
[37] Prestatieafspraken 2021 (en verder) (2020), p. 5; De Kernen heeft de ontheffing inmiddels (medio juli '21) gekregen. Dit heeft geleid tot concretisering van een woningbouwproject in een van de dorpen.

Het gegeven dat de helft van de samenwerkingspartners de gemeente ziet als een participant in het woondomein sluit aan bij de uitspraken van de respondenten over het feit dat de gemeente bij beleidsvorming voldoende openstaat voor de inbreng van de samenwerkingspartners en de samenwerkingspartners voldoende betrekt in de uitvoering. Ook sluit de toedichting van deze rol aan bij de opmerking dat de gemeente meer tegenwicht zou kunnen bieden in de samenwerking met de corporaties.

2.3. Doelbereik

In de Lokale uitvoeringsagenda 2017-2027 was de gemeentelijke doelstelling voor Wijchen om 1.100 woningen te realiseren in de periode 2017-2027. Voor de eerste paar jaar van deze periode lag er een versnellingsopgave. Dat betekende dat er tussen 2017 en 2021 770 woningen moesten worden gerealiseerd. Van die doelstelling is het de gemeente gelukt om in de periode tussen 2017 en 2020 650 woningen te realiseren. Voor de bouw van deze woningen gelden voor 2019-2020 de volgende verhoudingen en de volgende verdeling in prijsklassen:[38]

Verhoudingen:

- Eengezinswoningen versus appartementen: 62% - 38%
- Projectbouw versus individueel/kleinschalig: 84% - 16%

Prijsklassen:

- Sociale huur: 17%
- Middenhuur (tot 1.000 euro): 2%
- Sociale koop (tot 200.000): 20%
- Betaalbare koop (200.000 tot 310.000): 16%
- Dure koop (vanaf 310.000): 45%

Voortgang ten aanzien van huidige doelen is onduidelijk

Wanneer de onderzoekers kijken naar de door de gemeente geformuleerde bouwplannen en de daarbij behorende aantallen woningen, dan heeft Wijchen de mogelijkheden, de ambities en de plannen om de zich ten doel gestelde aantallen te realiseren. Ook voor de versnellingsopgave liggen er genoeg mogelijkheden voor de gemeente. Het ontbreekt de gemeente echter aan een actueel beeld van de uitvoering van de verschillende projecten.[39] Als projecten zijn gestart, wil dat niet automatisch zeggen dat de woningen op de gestelde datum worden opgeleverd, of dat het bouwproces volgens de gestelde termijnen verloopt.

Gesprekken met betrokkenen suggereren samen met het resultaat van de vragenlijst dat het voor de gemeente nog wel eens lastig kan zijn om het juiste tempo te houden in het realiseren van nieuwe woningen. In hun antwoorden op de vragenlijst geven verschillende samenwerkingspartners bovendien aan sceptisch te zijn over de haalbaarheid van de plannen en doelstellingen van de gemeente. Om de

[38] Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020-2030, p. 3.
[39] In het ambtelijk wederhoor op deze rapportage werd gesuggereerd dat dit probleem deels is verholpen door een nieuwe monitoringssystematiek.

haalbaarheid en voortgang van de woonopgave te bewaken, is er meer zicht nodig op de status van de plannen in de uitvoering. Daarin moet het duidelijk zijn hoe het staat met de realisatie van de plannen en waar de plannen zich bevinden op het spectrum tussen zachte plancapaciteit en opgeleverde woningen.

Waar de kwantitatieve doelstellingen zich laten uitdrukken in cijfers en gemeten kunnen worden door woningen te tellen, is dit voor de kwalitatieve doelstellingen van de gemeente minder eenvoudig. In zijn algemeenheid is het moeilijk voor gemeenten om kwalitatieve doelstellingen in de uitvoering te bewaken. De opgave wordt in Wijchen bemoeilijkt door de algemene en weinig concrete formulering van de kwalitatieve doelstellingen in de woonvisie. Een doelstelling als 'het behouden van het thuisgevoel' dreigt snel verloren te raken in de grote aantallen te bouwen woningen wanneer die doelstelling niet wordt vertaald naar concrete acties.

2.4. Monitoring

Om op een goede manier uitvoering te kunnen geven aan de woonopgave, is het belangrijk dat de gemeente op de hoogte is van wat er speelt in de gemeente. Zelf geven betrokken aan dat de gemeente nauw in verbinding staan met de Wijchense samenleving. Door een goed sociaal netwerk zou de gemeente voelsprieten in de samenleving hebben, waardoor zij goed weet wat er gaande is. Daarbij gebruikt de gemeente ook de input die de lokale makelaars en woningcorporaties haar op informele wijze verstrekken.

Tegelijkertijd beschikt de gemeente op dit moment (nog) niet over een actueel beeld van de wensen en behoeften op het gebied van wonen in de samenleving. Gezien de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt, is het aannemelijk dat het onderzoek naar woningbehoeften in de regio Arnhem-Nijmegen uit 2019 in ieder geval op enkele punten verouderd is. Het is een positief gegeven dat de gemeente in verbinding staat met de samenleving, maar het eigen sociale netwerk kan ook een eenzijdig beeld geven van wat er speelt. Daarbij vormt het gebruik van de input van de makelaars en de corporaties een mooie aanvulling, maar ook deze partijen hebben een eigen perspectief op de samenleving en de daarbij behorende belangen.

Uit gesprekken met betrokken ambtenaren kwam wel naar voren wel dat de gemeente werkt aan een monitor om meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling. Dit middel kan de gemeente voorzien van meer systematische kennis van de woonbehoefte waarin er ook door de tijd heen ontwikkelingen zichtbaar gemaakt kunnen worden.[40]

[40] In het ambtelijk wederhoor op deze rapportage werd gesuggereerd dat de genoemde monitor inmiddels beschikbaar is. Deze informatie kon door de onderzoekers echter niet (meer) worden geverifieerd.

3. Informatievoorziening en sturing

In dit hoofdstuk gaan we in op de informatievoorziening en de sturende, controlerende en kaderstellende rol van de raad. Daarbij kijken we naar de wijze waarop de raad is geïnformeerd en welke initiatieven en middelen de raad zelf heeft ingezet om geïnformeerd te raken. Ook kijken we hoe de raad sturing geeft aan het beleid. Daarmee geven we antwoord op de volgende deelvragen:

6. Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen?
7. Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van Wonen?
8. Welke (sturings)instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking op het terrein van Wonen? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten in?
9. Welke effecten van het toepassen van deze sturingsinstrumenten zijn te constateren?

3.1. Informatievoorziening

Een van de belangrijke manieren om de gemeenteraad te informeren over de uitvoering en doelbereiking van het gevoerde beleid, is de planning en control (P&C-) cyclus. Gezien de start van de werkorganisatie van de gemeenten Druten en Wijchen, is er in 2020 een harmonisatie van de P&C-cycli geweest. In juni 2019 heeft de raad in een motie gevraagd om de informatie aan de raad te intensiveren en meer rapportages te delen.[41] In die motie verzoekt de raad het college om ieder jaar vier programmarapportages aan de raad voor te leggen. Daarnaast verzoekt de raad het college om maandelijks dashboardrapportages aan de auditcommissie te verstrekken.

Op basis van de nieuwe vormgeving van planning en control, ziet de cyclus er sinds 2020 als volgt uit:[42]

- **Rapportages:** de raad ontvangt viermaal per jaar een rapportage met een toelichting op de gang van zaken. De eerste en derde zijn zich meer op de hoofdlijnen richtende rapportages, terwijl de rapportages twee en vier uitgebreider zijn en ook een stevige beleidsmatige component bevatten. Het woonbeleid vormt geen vast onderdeel van deze rapportages maar valt, in geval van behandeling, onder de categorie grote projecten.
- **Perspectiefnota:** de raad ontvangt een keer per jaar een perspectiefnota in voorbereiding op de begroting.
- **Begroting:** eens per jaar stelt de raad de begroting vast.
- **Dashboardrapportages:** aanvullend op de vier rapportages maakt de gemeente dashboardrapportages in de maanden waarin niet een van de vier hoofdrapportages verschijnt. Deze rapportages zijn meer financieel van aard en gaan alleen naar de auditcommissie.

[41] Motie: Rapportages: Vier voor de raad en maandelijks voor de Auditcommissie, 27-06-2019.
[42] Informatienota Invulling P&C-cyclus 2020

Informatievoorziening ten aanzien van de woonopgave

Wanneer het gaat om de realisatie van de woonopgave, heeft de raad een aantal belangrijke informatiebronnen. De uitvoeringsagenda geeft inzicht in de uitvoering van het mede door de raad gevormde beleid. De prestatieafspraken laten zien welke afspraken de gemeente heeft gemaakt met de woningcorporaties. Ten aanzien van de voortgang met betrekking tot de woonopgave ontvangt de raad informatie via raadsinformatiebrieven of thema-avonden.

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt tussen de raad en het college over de informatievoorziening ten aanzien van de woonopgave. Wel is er afgesproken dat de raad alleen over de grote projecten informatie ontvangt.

De gemeente Wijchen kent geen raadscommissie die zich in het bijzonder richt op onderwerpen rond het woonbeleid of de woonopgave.

Raad stelt veel schriftelijke vragen

De informatiepositie van de raad wordt in grote mate vormgegeven door het college. De raad kan echter ook zelf informatie vergaren en haar informatiepositie verbeteren. Om dat te doen, kan de raad schriftelijke vragen stellen aan het college en de ambtelijke organisatie. De Wijchense raad heeft deze mogelijkheid de afgelopen jaren veelvuldig gebuikt. Op basis van de door de gemeente verstrekte informatie stellen de onderzoekers vast dat er 28 schriftelijke vragen zijn gesteld in de periode 2017 tot en met 2020, die betrekking hadden op de woonopgave. Deze schriftelijke vragen gaan in op uiteenlopende onderwerpen in de woonopgave zoals de ontwikkeling van kleinschalige initiatieven, de verdeling van woningen over de regio en de woningbouw in de kleine kernen.

3.2. Sturing: sturing vindt vooral plaats via moties

Bij het vaststellen van de woonvisie in 2017 is er een uitgebreid proces gevolgd, waarin ook inwoners de mogelijkheid kregen om input te leveren. Aangezien de woonvisie uit 2017 afkomstig is, is het inmiddels meer dan vier jaar geleden dat de raad zich op beleidsniveau over de woonopgave heeft kunnen uitspreken. Daar komt bij dat de Lokale uitvoeringsagenda 2020-2030 weliswaar in de raad en commissievergadering besproken is maar niet door de raad is vastgesteld. Hierdoor is het meer dan vier jaar geleden dat de raad zich in algemene zin over de koers en richting van het woonbeleid heeft kunnen uitspreken.

Grip op de regio

De Wijchense woonopgave kent een sterke regionale en subregionale bepaling. De vanuit het Rijk en de provincies gesloten woondeal krijgt vertaling in de regionale en subregionale doelstellingen, die vervolgens uitgewerkt worden in een lokale woonvisie en lokale woonagenda. De raad ontvangt wel informatie over de regio via informatienota's maar in gesprekken geven raadsleden aan onvoldoende zicht te hebben op de ontwikkelingen op (sub)regionaal niveau. Hoewel Wijchen onderdeel is van de overlegstructuur van de regio's, lijkt de raad weinig invloed uit te oefenen op de (sub)regionale ontwikkelingen.

De raad stuurt via moties en amendementen

De raad is de laatste jaren weinig betrokken geweest bij de ontwikkeling van beleidskaders op het gebied van de woonopgave in de gemeente. De sturing die de raad aan de uitvoering van het beleid door het college geeft, gaat daardoor vooral via het indienen van moties en amendementen. Tussen 2017 en 2021 heeft de raad 23 moties en 15 amendementen op het gebied van wonen ingediend. Van zowel de moties als de amendementen zijn er zeven aangenomen door de raad.

De ingediende moties en amendementen hebben betrekking op uiteenlopende zaken op het gebied van de woonopgave. Zo neemt de raad in 2017 een motie aan waarin hij het college verzoekt tot het onderzoeken van het inzetten van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg, om woningsplitsing onder de loep te nemen en verzoekt de raad het college per motie om een stedenbouwkundige supervisor in te zetten.

Het valt de onderzoekers echter op dat de raad de laatste jaren verschillende moties en amendementen heeft aangenomen waarmee hij sturing zoekt op de ontwikkeling van de woonopgave. Enkele hiervan zijn:

- **Amendement 'De gemeenteraad aan het stuur'** (27-09-2018): in de amendering van de beslisnota Tussen Kasteel en Wijchens Meer vraagt de raad om een extra stap in het proces van de ontwikkeling van het project Tussen Kasteel en Wijchens meer. In deze stap moeten de ingediende plannen voor dit project worden voorgelegd aan de raad, zodat de raad de plannen kan toetsen aan de gestelde kaders.
- **Motie Concretisering versnelling woningbouw** (8-11-2018): op 8 november 2018 neemt de raad de motie Concretisering versnelling woningbouw aan. Hierin verzoekt de raad het college om de woonagenda te versnellen en de woonagenda concreet te maken in een tijdspad inclusief de typen te bouwen woningen. Dit verzoekt de raad omdat de vraag naar woningen groot is, het moeilijk is een woning te vinden en er locaties klaarliggen voor ontwikkeling.
- **Motie 'Inzetten instrumenten woningmarkt'** (27-05-2021): op 27 mei 2021 neemt de raad een motie aan met de titel 'Inzetten instrumenten woningmarkt'. Met deze motie verzoekt de raad het college om het gemeentelijk instrumentarium ten aanzien van de woningmarkt in kaart te brengen. De raad geeft aan dat de woonopgave met flinke stappen vordert en dat er nog veel bouwplannen op de stapel liggen. Tegelijkertijd, zo stelt de raad, kunnen bepaalde doelgroepen moeilijk aan een woning komen. De raad verzoekt het college daarom om het instrumentarium dat de gemeente kan inzetten om te sturen op de woningmarkt in kaart te brengen en met woningcorporatie Talis in overleg te treden over de inzet van deze instrumenten. Dit vraagt de raad mede met het oog op de inzet van andere gemeenten van bijvoorbeeld de zelfbewoningsplicht of de doelgroepenverordening.

Moties en amendementen worden niet altijd uitgevoerd

In het interview met een delegatie van de gemeenteraad, gaf de raad aan dat er naar zijn mening te weinig terugkoppeling is vanuit het college of de ambtelijke organisatie over uitvoering en realisatie van de aangenomen moties. De raad geeft aan zelf aandacht te moeten besteden aan het achterhalen van de

voortgang van aangenomen moties. Ook het raadsinformatiesysteem geeft aan dat niet alle aangenomen moties het stempel 'uitgevoerd' dragen.[43]

Het raadsinstrumentarium als inzet van politieke profilering

Het valt de onderzoekers op dat de raad van Wijchen veel moties indient en veel schriftelijke vragen stelt. In het gesprek kwam deze observatie ook aan de orde. Daarbij stelden enkele raadsleden dat het indienen van moties en het stellen van vragen door sommige raadsleden ook wordt gebruikt als een middel voor politieke profilering.

[43] Het raadsinformatiesysteem is niet de enige bron van informatie over de uitvoering van aangenomen moties; ook de MATS-lijst geeft hiervan een overzicht.

Bijlage 1. Bronnen

Gesprekspartners

Naam	Functie	Datum
G. Gerrits	Wethouder, portefeuillehouder	14-10-2021
M. van Bakel	Beleidsadviseur wonen	27-09-2021
S. Lambrichs	Beleidsadviseur wonen	27-09-2021
M. van der Mark	Beleidsadviseur wonen	27-09-2021
L. Verhulst	Beleidsmedewerker wonen	27-09-2021
H. Demmers	Raadslid	29-11-2021
L. Loeffen	Raadslid	29-11-2021
W. Krale	Raadslid	29-11-2021
M. Joosse	Raadslid	29-11-2021
R. Loermans	Raadslid	29-11-2021
Y. Merkus	Raadslid	29-11-2021
P. van 't Schip	Raadslid	29-11-2021

Geraadpleegde bronnen

In de lopende tekst is via voetnoten vermeld op welke documentatie de bevindingen zijn gebaseerd.

Bijlage 2. Vragenlijst

Introscherm

Onderzoek wonen in Wijchen

De woningmarkt staat in heel Nederland onder druk en voor veel gemeenten is het een uitdaging om een geschikt en betaalbaar woningaanbod te realiseren. De rekenkamercommissie Wijchen heeft besloten om onderzoek te doen naar het woonbeleid van de gemeente Wijchen. De rekenkamercommissie is een onafhankelijk adviesorgaan voor de gemeenteraad dat onderzoek doet naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van beleid.

Met dit onderzoek naar het woonbeleid wil de rekenkamercommissie Wijchen inzichtelijk maken waar de gemeente staat in het realiseren van haar doelstellingen op het gebied van wonen en of er eventuele verbeterpunten zijn.

In dit kader hoort de rekenkamercommissie graag van u hoe u de samenwerking met de gemeente Wijchen ervaart. Hierbij gaat het zowel om samenwerking bij het vormen van gemeentelijk beleid, als bij de uitvoering van het beleid.

De antwoorden die u invult in deze vragenlijst worden niet gedeeld met de gemeente. Uw antwoorden vormen de bouwstenen voor het onderzoeksrapport en zullen in het rapport niet terug te leiden zijn tot uw organisatie.

Klik op "ga verder" om de vragenlijst te starten

Introductievraag:

Mijn organisatie is een:

- Woningcorporatie
- Zorgpartner
- Huurdersorganisatie
- CPO
- Projectontwikkelaar
- Makelaar
- Anders, namelijk: [tekstvak]

BELEID

De volgende vragen en stellingen gaan de samenwerking tussen de gemeente en woonpartners bij het opstellen van beleid.

Vraag 1a:
De gemeente speelt met haar woonbeleid goed in op de belangrijkste uitdagingen ten aanzien van het thema wonen in Wijchen

Kies op de schuifbalk de positie die het best bij uw mening past.

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens

- weet ik niet/ geen mening

Vraag 1b:

Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 2a:

De ambities van de gemeente Wijchen ten aanzien van het thema wonen zijn haalbaar

Kies op de schuifbalk de positie die het best bij uw mening past.

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens

- weet ik niet/ geen mening

Vraag 2b:

Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 3:

Welk van de onderstaande rollen vindt u het meest typerend voor de rol van de gemeente Wijchen in het bepalen van het woonbeleid?

- Beleidsbepaler – De gemeente stelt het woonbeleid eigenstandig op
- Participant - Beleidsvorming in samenwerking met andere partijen
- Regisseur - Uitbesteden van beleidsvorming, met behoud van sturing en controle
- Facilitator - Beleidsvorming ligt bij externe partijen, gemeente heeft een faciliterende rol
- Volger – De gemeente neemt een afwachtende houding aan en volgt het initiatief van andere partijen

Vraag 4a:
Mijn organisatie wordt door de gemeente Wijchen voldoende betrokken bij het opstellen van woonbeleid

Kies op de schuifbalk de positie die het best bij uw mening past.

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens

- weet ik niet/ geen mening

Vraag 4b:
Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 5:
De gemeente staat bij het opstellen van het woonbeleid open voor de plannen van mijn organisatie

- helemaal eens
-
-
-
-
-
- helemaal oneens

- weet ik niet/ geen mening

Vraag 6a:

Als signalen vanuit onze organisatie hier aanleiding toe geven, past de gemeente het woonbeleid tussentijds aan

- Eens
- Oneens

- weet ik niet/geen mening

Vraag 6b:

Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 7:

Wat valt u op aan de het beleid van de gemeente Wijchen op het gebied van wonen ten opzichte van andere gemeenten waarin uw organisatie werkzaam is?

[tekstvak]

UITVOERING

De volgende vragen en stellingen gaan de samenwerking tussen de gemeente en partners bij de uitvoering van het woonbeleid.

Vraag 8a:

De gemeente komt gemaakte afspraken in de uitvoering van het woonbeleid na

Kies op de schuifbalk de positie die het best bij uw mening past.

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens

- weet ik niet/ geen mening

Vraag 8b:

Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 9a:

De gemeente ziet erop toe dat mijn organisatie gemaakte afspraken nakomt

Kies op de schuifbalk de positie die het best bij uw mening past.

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens
- weet ik niet/ geen mening

Vraag 9b:

Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 10:

De gemeente Wijchen betrekt mijn organisatie voldoende bij de uitvoering van hun woonplannen

Kies op de schuifbalk de positie die het best bij uw mening past.

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens
- weet ik niet/ geen mening

Vraag 10b:

Wilt u uw antwoord toelichten?

[tekstvak]

Vraag 11a:

De gemeente werkt actief mee aan het realiseren van plannen die mijn organisatie heeft voorgesteld

- helemaal oneens
-
-
-
-
-
- helemaal eens
- weet ik niet/ geen mening

SUCCES- EN VERBETERPUNTEN

Vraag 12a

Wat ervaart u als positief in de samenwerking met de gemeente Wijchen op het gebied van wonen?

[tekstvak]

Vraag 12b

Wat ziet u als verbeterpunten voor de samenwerking met de gemeente Wijchen op het gebied van wonen?

[tekstvak]

Eindscherm

Hartelijk dank voor het invullen van de vragenlijst.