

Volkshuisvestingsbeleid

Gemeente Raalte

Rekenkamercommissie Raalte

Februari 2013

Rapportage volkshuisvestingsbeleid gemeente Raalte

Rekenkamercommissie Raalte

Inhoud	Pagina
Voorwoord	3
1. Aanleiding en opdracht	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Vraagstelling en onderzoeksvragen	4
1.4 Afbakening	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Oordeel, bevindingen en aanbevelingen	6
2.1 Oordeel	6
2.2 Bevindingen	6
2.3 Aanbevelingen	7
3. Onderbouwing	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Uitkomsten Documentenonderzoek	9
4. Reactie van het College Burgemeester en Wethouders	24
5. Nawoord	27
Bijlage 1 Overzicht prestatieafspraken Gemeente Raalte - SallandWonen	1
Bijlage 2 Geïnterviewden	8
Bijlage 3 Bestudeerde documenten	9

Voorwoord

Eind 2011 deed de rekenkamercommissie een oproep voor onderwerpen die onderzocht konden worden in 2012. Twee onderwerpen kwamen prominent voor op de groslijst, te weten het grondbeleid en het volkshuisvestingsbeleid. Mede gezien de actualiteit en het beschikbaar budget is er indertijd gekozen voor het onderwerp grondbeleid. In de oriënterende fase van het onderzoek naar het grondbeleid werd al snel duidelijk dat grondbeleid en volkshuisvestingsbeleid dezelfde onderzoekbronnen hebben. De rekenkamercommissie heeft toen ook besloten om volgend op het onderzoek naar het grondbeleid ook een onderzoek te doen naar het volkshuisvestingsbeleid. Gezien de budgettaire mogelijkheden is er gekozen om dit onderzoek te doen in de vorm van een quick-scan en te laten uitvoeren door stagiaires van het bureau Berenschot, het bureau dat ook de rekenkamercommissie heeft ondersteund bij het onderzoek naar het grondbeleid.

In de regel omvat een quick-scan geen diepteanalyse en wordt er onderzocht op hoofdlijnen. Echter het enthousiasme en voortvarendheid, waarmee de heer Kamstra, de aan rekenkamercommissie gelieerde onderzoeksdeskundige en de stagiaires aan de slag gingen, bracht een hoeveelheid aan informatie naar boven dat vastgelegd werd in dit rapport. De omvang van en de informatie in dit rapport zijn meer dan u van een quick-scan mag verwachten en geeft u een volledig beeld van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Raalte.

Met dit rapport tracht de rekenkamercommissie inzicht te geven in en vragen te beantwoorden over de inrichting van het huisvestingsbeleid in de gemeente Raalte. De conclusies en aanbevelingen vinden de basis van de bevindingen uit het onderzoek en zijn geformuleerd richting de toekomst met als doel bij te dragen aan de uitvoering van een zo optimaal mogelijk volkshuisvestingsbeleid.

De rekenkamercommissie bedankt alle betrokkenen voor hun inzet en tijdsinvestering bij dit onderzoek en voor de tijdige aanlevering van de gevraagde documentatie en informatie. Dit is het vierde onderzoek onder leiding van mijn voorzitterschap. Hierbij wil ik graag benadrukken dat de medewerking van de medewerkers van de gemeente Raalte tijdens het onderzoeksproces als positief wordt ervaren. Men is steeds bereid die extra vraag te beantwoorden, die extra informatie te geven en daarbij een professionele openheid en eerlijkheid te betrachten. Wij zijn ook verheugd te ervaren dat het college van Burgemeester en Wethouders de rekenkamercommissie een plaats geeft binnen de organisatie. De signalen vanuit de gemeenteraad stemmen de rekenkamercommissie eveneens positief.

Tot slot, een rekenkamercommissie bekijkt, analyseert, concludeert en adviseert. Dat is het eenvoudigste in het gehele proces van optimalisatie. Een goede balans tussen gemeenteraad, college en ambtelijke organisatie kan het gehele proces tot een succes maken.

Raalte, februari 2013.

R. R. Malag, Voorzitter rekenkamercommissie

1. Aanleiding en opdracht

1.1 Aanleiding

Recent heeft de rekenkamercommissie Raalte een onderzoek uitgevoerd naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het grondbeleid en de uitvoering ervan in de gemeente Raalte.

Grondbeleid en volkshuisvestingsbeleid zijn nauw met elkaar verbonden. In die zin ligt het voor de hand om het onderzoek naar grondbeleid te laten volgen door een onderzoek naar het volkshuisvestingsbeleid.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is te bepalen of het beleid van de gemeente doelmatig is. Met andere woorden: slaagt de gemeente erin, of is zij in beginsel hiertoe in staat, haar volkshuisvestelijke doelen te behalen? Het onderzoek is niet gericht op het vormen van een oordeel over de doelmatigheid en rechtmatigheid van het volkshuisvestingsbeleid in concrete gevallen.

1.3 Vraagstelling en onderzoeksvragen

De volgende vraagstelling staat centraal in dit onderzoek:

Is binnen de gemeente Raalte het volkshuisvestingsbeleid doelmatig georganiseerd en slaagt de gemeente erin haar volkshuisvestelijke doelen te behalen?

Op basis van deze vraagstelling zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Hoe luidt het volkshuisvestingsbeleid?
2. Hoe luiden de prestatieafspraken?
3. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
4. Zijn de gemeentelijke ambities doorvertaald in de prestatieafspraken?
5. Zijn deze afspraken reëel?
6. In hoeverre is het beleid, met het oog op de crisis, nog actueel?
7. Is de rolverdeling tussen de gemeente en haar partners (met name de woningcorporaties) helder?
8. Wordt de samenwerking periodiek geëvalueerd?

1.4 Afbakening

Om vorenstaande centrale vraagstelling en de daarvan afgeleide deelvragen te beantwoorden, is een nadere afbakening noodzakelijk. Dit betreft zowel een afbakening in begrippen als de te onderzoeken periode.

1.4.1 Begripsomschrijving

De volgende begrippen worden in dit onderzoek gehanteerd:

Doelmatigheid, efficiëntie, efficiency

Doelmatigheid en efficiëntie zijn termen die equivalenten van elkaar zijn en regelmatig met elkaar verwisseld worden. Efficiency is de Engelse vertaling, die onder invloed van de managementliteratuur in de dagelijkse praktijk veelvuldig gebruikt wordt. Deze termen staan voor de vraag in welke mate een doel bereikt wordt. Daarbij wordt verwacht dat de relatie tussen de ingezette middelen en de gerealiseerde uitkomsten of prestaties optimaal is. Doelmatigheid is een relatief begrip en veronderstelt dan ook altijd een vergelijking, op basis waarvan inzicht wordt verkregen in de mate van doelmatigheid. De bedoeling van doelmatigheidsonderzoek is antwoord te krijgen op de vraag of de beleidsuitkomsten of prestaties van de uitvoering tegen de laagste kosten zijn geleverd en/of tegen de geringste kosten in bestaande behoeften hebben voorzien.

1.4.2 Periode

De rekenkamercommissie zal het onderzoek richten op de uitvoering van het huidige beleid en de huidige samenwerking met de gemeentelijke partners.

1.4.3 Onderzoeksterrein

Het onderzoek naar het volkshuisvestingsbeleid beperkt zich tot de hiervoor genoemde onderzoeksvragen en analyseert het huidige beleid en de huidige samenwerking.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 treft u het oordeel, de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamercommissie aan. De onderbouwing voor de conclusies en aanbevelingen treft u aan in hoofdstuk 3.

In bijlage 1 treft u tevens de prestatieafspraken aan, in bijlage 2 de gesprekspartners en bijlage 3 een overzicht aan van de gehanteerde documenten.

2. Oordeel, bevindingen en aanbevelingen

2.1 Oordeel

De rekenkamercommissie komt tot een positief oordeel over het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Raalte. Het beleid is actueel, heeft aandacht voor de crisis op de woningmarkt en leidt tot concrete maatregelen op dit gebied. Daarnaast is de relatie met de corporatie goed en is er sprake van concrete prestatieafspraken waarbij de uitvoering ambtelijk en bestuurlijk wordt gevolgd. De commissie concludeert dat, hoewel de feitelijke beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeentelijke overheid in geval van deze crisis op de woningmarkt beperkt zijn, de gemeente hier maximaal invulling aan geeft. Een positieve bijkomstigheid is de grote zelfredzaamheid van bewoners in de kleinere kernen van de gemeente Raalte, waarmee de bewoners door zelf te bouwen de regie voeren over het realiseren van het juiste woningaanbod.

2.2 Bevindingen

Beleid

- De gemeente Raalte kent een woonvisie voor de periode 2006 tot 2015. Deze woonvisie is in 2011 geactualiseerd.
- Elke gemeente is verplicht om een woonvisie op te stellen. In de visie van de gemeente Raalte komen visie, beleid en concrete afspraken en ambities aan de orde. Het onderscheid tussen deze aspecten, alsmede de overgang ertussen, is niet altijd helder weergegeven.
- In haar beleid streeft de gemeente naar een 'beheerste groei' van het aantal woningen. Dit begrip kan niet nader worden gekwantificeerd.
- Het beleid komt daarnaast vooral neer op het behouden van de waarden (kwaliteit van het woningaanbod, sociale cohesie en landschappelijke waarden) van de gemeente Raalte.
- De gesprekspartners vermelden in de gesprekken dat er op woongebied geen urgente zaken spelen binnen de gemeente Raalte. Ook in de woonvisie is vermeld dat de bewoners over het algemeen zeer tevreden zijn met de kwaliteit van wonen en dat er sprake is van een sterke cohesie.

Actualiteit van het beleid

- De actualisatie van de woonvisie beschrijft dat de uitgangspunten van het eerder geformuleerde beleid nog steeds actueel zijn. De ontwikkelingen op de woningmarkt leiden echter tot een aantal accentverschuivingen. Dit gaat om aandacht voor starters, betaalbaarheid van de woningvoorraad, toename van aantal nultrede woningen en opplussen van bestaande voorraad.
- De accentverschuivingen zijn uitgewerkt in concrete maatregelen. Dit gaat onder andere om de inzet van een starterslening (ook voor bestaande bouw), de verkoop van huurwoningen (met koopgarant) en het niet laten afnemen van de omvang van de kernvoorraad.

Uitvoering

- Ten opzichte van het programma in de woonvisie zijn meer goedkope en betaalbare woningen gerealiseerd en minder dure woningen. Dat is met name veroorzaakt doordat de goedkope projecten al gestart waren en de duurdere vervolgens getemporiseerd konden worden.
- De gesprekspartners vermelden dat vooral in de kleinere kernen er in sterke mate sprake is van bewonersinitiatief. In een grotere kern als Raalte blijkt dit minder makkelijk van de grond te komen.

Samenwerking

- In de gemeente is één corporatie werkzaam, te weten Salland Wonen. De samenwerking tussen gemeente en corporatie wordt door beiden als prettig en professioneel omschreven.
- De samenwerking heeft vorm gekregen in prestatieafspraken die 1 januari 2012 zijn ingegaan. De afspraken worden onderscheiden naar intentie-, proces- en resultaatafspraken.
- De voortgang van de uitwerking van de afspraken wordt gevolgd en zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau vier maal per jaar besproken.
- Beide partijen geven aan dat de afspraken goed werkbaar zijn en dat er geen noodzaak is tot verdere detaillering. Een (tussen)evaluatie is voorzien voor het eerste kwartaal van 2013, een volgend evaluatiemoment is halverwege de looptijd (na twee jaar).
- Een deel van de gemeentelijke ambities heeft een plaats gekregen in de prestatieafspraken. Ambities die geen plek hebben gekregen in de afspraken zijn veelal ambities die meer kwalitatief van aard zijn. Bijvoorbeeld het versterken van landschappelijke waarden in het buitengebied of het realiseren van een regierol voor de gemeente.
- De rolverdeling tussen beide partijen (gemeente en corporatie) is beschreven. Beide partijen achten de rolverdeling helder.
- Voor de gemeente is Salland Wonen een 'preferred supplier' op het gebied van wonen. Indien de gemeente bepaalde ontwikkelingen nastreeft die Salland Wonen niet kan bieden (bijvoorbeeld omdat deze de investeringskracht te boven gaan) kan de gemeente ervoor kiezen samen te werken met een andere corporatie. Voor beide partijen is deze werkwijze acceptabel.
- Voor de corporatie is de rol van de gemeenteraad in het proces van beleidsvorming en uitvoering niet altijd duidelijk. De corporatie ervaart de gemeenteraad niet als formele gesprekspartner maar wel als belangrijke belanghouder. De corporatie ervaart het creëren van een juiste balans hiertussen op sommige momenten lastig.

2.3 Aanbevelingen

- Verduidelijk de positie en de rol van de gemeenteraad voor externe partners, met name de woningcorporatie. Ondersteun daar waar nodig de corporatie in het proces van communiceren naar en betrekken van de raad.
- Maak in de woonvisie sterker duidelijk waar het gaat om visie, om beleid en om concrete afspraken. Tracht de lezer hierin duidelijker mee te nemen.
- Onderzoek in welke mate de ervaringen met bewonersinitiatief en particulier opdrachtgeverschap in kleine kernen ook in Raalte gestimuleerd en gefaciliteerd kunnen worden.

- De gemeente zal het ondersteunen van de woningmarkt met financiële middelen, bijvoorbeeld de starterslening, niet onbeperkt kunnen continueren. Bedenk daarom tijdig welke alternatieve middelen beschikbaar zijn en hoe deze kunnen worden toegepast.

3. Onderbouwing

3.1 Inleiding

Het onderzoek naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid heeft plaatsgevonden op basis van de volgende onderzoeksvragen

1. Hoe luidt het volkshuisvestingsbeleid?
2. Hoe luiden de prestatieafspraken?
3. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
4. Zijn de gemeentelijke ambities vertaald in de prestatieafspraken?
5. Zijn deze afspraken reëel?
6. In hoeverre is het beleid, met het oog op de crisis, nog actueel?
7. Is de rolverdeling tussen de gemeente en haar partners (met name de woningcorporaties) helder?
8. Wordt de samenwerking periodiek geëvalueerd?

3.2 Uitkomsten Documentenonderzoek

In deze paragraaf geven wij per onderzoeksvraag onze bevindingen weer uit het documentenonderzoek.

1. Hoe luidt het volkshuisvestingsbeleid?

Het beleid van de gemeente is enerzijds vastgelegd in de Woonvisie 2006-2015¹. Vervolgens is deze Woonvisie is geactualiseerd in de 'Actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015'. Om dit rapport voor de lezer zo overzichtelijk mogelijk te maken beschrijft de commissie de hoofdpunten uit de eerste woonvisie weer en geeft zij vervolgens de relevante aspecten uit de actualisatie weer.

Met de Woonvisie wil de gemeente Raalte:

- Een visie neerleggen over het wonen in Raalte in pakweg 2015, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden. Daarmee is de woonvisie tevens een kader voor de uitwerking van concrete projecten of besluiten over de inzet van middelen;
- De link leggen tussen wonen sec en andere beleidsterreinen;
- Een duidelijke structuur neerleggen voor de inzet van de gemeente en de vraag aan derden, om de ambities in de woonvisie te verwezenlijken².

De woonvisie is in nauwe samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe en de corporaties BWS Raalte en Het Saalien³ tot stand gekomen⁴.

¹ Vastgesteld in de Raad op 14 juli 2006

² Woonvisie 2006-2015; inleiding.

Als input voor de Woonvisie hebben de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte een woningmarktanalyse laten uitvoeren. De analyse bestond uit een enquête onder de inwoners, die vervolgens is gekoppeld aan een prognose van de bevolking om ook inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkelingen.

In hoofdstuk 2 van de Woonvisie 2006-2015 zijn de hoofdlijnen van beleid weergegeven. In dit hoofdstuk wordt weergegeven wat het gewenste karakter is van de gemeente Raalte en welke ontwikkelingen de gemeente nastreeft.

De gemeente Raalte onderscheidt de volgende uitgangspunten:

1. Beheerste groei:

- Raalte is en blijft een aantrekkelijke woongemeente! Dit heeft onder meer te maken met het dorpse karakter en de groene omgeving.
- Uitbreiding van de woningvoorraad is nodig om de huidige spanning op de woningmarkt aan te pakken en tegemoet te komen aan groei van het aantal huishoudens.
- De gemeente Raalte wil beperkte extra groei realiseren. Nu er geen provinciale woningcontingenten meer zijn, heeft de gemeente ruimte om kwaliteitsplannen te maken die verder gaan dan het bouwen voor de lokale behoefte.
- Deze Woonvisie gaat uit van de groei die nodig is om in de eigen behoefte te voorzien en houdt rekening met de afspraken die gemaakt zijn in het Convenant Versnelling Woningbouw. Dit is de minimale opgave die de gemeente Raalte zich stelt.

2. Kwaliteit van wonen

- De inwoners van Raalte zijn over het algemeen zeer tevreden met het wonen. De gemeente wil dat zo houden.
- Dit betekent dat ze wil inzetten op een blijvende kwaliteit van het woonaanbod: differentiatie naar type, grootte en uitrustingsniveau.
- Dit vraagt om vernieuwing waar nodig en realiseren van een hoge kwaliteit van nieuwbouw.

3. Leefbare wijken en kernen

- Het gaat ook om de leefomgeving en het sociale klimaat. In de verschillende kernen en wijken in de gemeente Raalte is sprake van een sterke sociale cohesie. De gemeente wil dit behouden c.q. versterken.
- Voor de gemeente Raalte is specifiek de relatie tussen de centrumdorpen en de kleine kernen en buurtschappen van belang. Op gemeentelijk niveau zal er een evenwichtig voorzieningenaanbod moeten zijn, met per kern een minimum op het gebied van welzijn en zorg.

³ Deze corporaties zijn in 2007 gefuseerd tot Salland Wonen.

⁴ Woonvisie 2006-2015, pagina 2.

- In principe wil de gemeente in elke kern bouwen voor de kern specifieke behoeften. De mogelijkheden die er zijn wil de gemeente zodanig invullen dat wordt ingespeeld op de knelpunten in de betreffende kern.

4. Oog voor de natuur

- De gemeente wil de landschappelijke waarden van het buitengebied versterken. Dit betekent ook dat het open karakter zo veel mogelijk moet worden gehandhaafd, hetgeen bijzondere eisen stelt aan de uitbreiding van bebouwd gebied.
- Daarnaast blijkt uit de Structuurvisie⁵ dat de woningvoorraad in de gemeente Raalte kwalitatief en kwantitatief dient aan te sluiten op het uitstekende woonklimaat. Hierbij wordt rekening gehouden met landschap en beeldkwaliteit zijn bepalend, waarbinnen bewoners zoveel mogelijk ruimte krijgen om hun eigen woonwensen te realiseren. Vanuit landschappelijk belang worden kwetsbare locaties benoemd waar niet mag worden gebouwd⁶. Dit houdt in dat bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen de voorkeur heeft boven uitbreiding ervan.
- De gemeente zal in alle kernen dan ook eerst kijken naar de mogelijkheden voor inbreiding, voordat gekozen wordt voor uitbreiding. Randvoorwaarde is wel dat ook in de kernen voldoende open ruimte en groen aanwezig is.

5. Regierol ten volle oppakken

- De gemeente is verantwoordelijk voor goed wonen, met verscheidenheid in het aanbod, waar diverse woonconsumenten hun plek kunnen vinden. De gemeente Raalte realiseert zich dat de ambities tot nieuwbouw, kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid vraagt om een nadrukkelijke regierol van de gemeente.
- Samenwerking met partners is essentieel. De gemeente stuurt met visie en programma's en maakt afspraken met partners. De gemeente zet de instrumenten die ze ter beschikking heeft op het gebied van ruimtelijke ordening, grond en welzijn, gericht in om de prioriteiten in het woonbeleid te verwezenlijken.

In tegenstelling tot voorheen, waar de provincie werkte met strikte bouwcontingenten, krijgen kleinere gemeente ruimte om te bouwen voor eigen behoefte. Voorwaarde is dat gemeenten goed zicht hebben op de eigen behoefte, dat ambities worden vastgelegd in een Woonvisie en dat bouwprogramma's regionaal worden afgestemd⁷.

De Woonvisie is in de "Actualisatie-notitie Woonvisie 2011-2015" geactualiseerd. Beschreven wordt dat de ambities uit de vigerende woonvisie nog steeds actueel zijn en dat de ingezette koers kan worden voortgezet.

⁵ Structuurvisie Raalte 2025+, pagina 39.

⁶ Strategische visie 2020, pagina 11.

⁷ Woonvisie 2006-2015, pagina 10.

“Echter de huidige economische ontwikkelingen en de invloed daarvan op de woningmarkt vragen om accentverschuivingen voor de korte termijn tot en met 2015. Belangrijkste beleidsaandachtspunten voor de komende periode zijn:

- *Aandacht blijven houden voor starters; in de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de beperkte financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toeging tot een huurwoning, door de lage mutatiegraad, aan de andere kant. Dit vraagt naast het gefaseerd toevoegen van nieuwbouw in het betaalbare segment ook om het blijven inzetten van aanvullende maatregelen zoals startersleningen, labelen van huurwoningen en Koopgarant, zodat starters ook in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen en doorstroming wordt bevorderd.*
- *Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn; er wordt een toename van de doelgroep van beleid verwacht door sombere economische tijden. Naast het toevoegen van huurwoningen in het betaalbare segment, is het verstandig de kernvoorraad huurwoningen op korte termijn niet te veel te laten afnemen om deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.*
- *Inspelen op de vergrijzing en de extramuralisatie van zorg; dit vraagt om een toename van het aantal nultrede woningen dichtbij (zorg) voorzieningen, aandacht voor het opplussen van de bestaande voorraad en het inspelen op de vraag van senioren.*
- *Inspelen op de vraag naar kwaliteit. Dit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral kavels. Hier liggen kansen voor de stimulering van particulier opdrachtgeverschap.*

De komende jaren staan nog diverse nieuwbouwwoningen op de planning. Gezien de demografische ontwikkelingen zal op de middellange termijn een verschuiving plaatsvinden van uitbreiding door middel van nieuwbouw naar het duurzaam beheren van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw blijft fasering en zorgvuldige afweging van de exacte invulling belangrijk. Er moeten toekomstbestendige woningen worden gebouwd en niet meer woningen worden gerealiseerd dan de markt op dat moment aankan. Een constante monitoring van de markt is daarom essentieel.”

Uit deze actualisatie van de Woonvisie blijkt dat er in 2009 weer een woningmarktonderzoek heeft plaatsgevonden⁸. *“Vergelijking van de woningmarktanalyses van 2005 en 2009 laat zien dat de verwachtingen op de lange termijn globaal hetzelfde zijn gebleven. De speerpunten [...] zijn dan ook nog steeds van toepassing. Om deze speerpunten te bereiken is echter wel enige bijsturing en het inzetten van andere maatregelen nodig.”*

De commissie kan het beleid aan de hand van de Actualisatienotitie nader preciseren. Hieruit is het volgende op te tekenen.

Vervolgens wordt in de Actualisatienotitie de beleidsbijstellingen per doelgroep aangegeven. Zo wordt met betrekking tot de starters-doelgroep opgemerkt dat uit het woningmarktonderzoek (red. 2009) blijkt dat er op de lange termijn in principe voldoende goedkope koop en huurwoningen zijn

⁸ Actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015, pagina 5.

om aan de woonwens voor starters te voldoen. Echter, zo wordt aangegeven, in de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de mindere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning door de lage mutatiegraad aan de andere kant. De gemeente zal, naast nieuwbouw, ook andere instrumenten gaan inzetten:

- Inzet van starterslening, ook voor de bestaande woningvoorraad;
- Verkoop van huurwoningen en koopgarant: Salland Wonen start in 2012 met een regeling koopgarant;
- Bevorderen van doorstroming.

Met betrekking tot de doelgroep van beleid⁹ en de lage middeninkomens blijkt uit het woningmarkt-onderzoek dat deze doelgroepen toenemen. Het is aannemelijk, zo wordt gezegd, dat de groep die is aangewezen op het goedkopere segment de komende jaren groter zal worden. Deze groep bestaat in toenemende mate uit één- en tweepersoonshuishoudens.

Voor de lage middeninkomens vreest de gemeente Raalte dat deze tussen wal en schip vallen. Om deze doelgroepen te helpen zet de gemeente Raalte in op de volgende maatregelen:

- Kernvoorraad bereikbaar houden: voor de korte termijn is het verstandig om [...] de kernvoorraad niet teveel te laten dalen. Met Salland Wonen is afgesproken de kernvoorraad en de bereikbaarheid ervan jaarlijks te monitoren.
- Optimaal inzetten toewijzingsbeleid huurwoningen: met Salland Wonen is afgesproken dat deze de ruimte binnen de regeling (90%verhuren aan huurders met een inkomen van maximaal € 33.614,=) zo optimaal mogelijk benutten.
- Inzetten koopgarant: Salland Wonen zal in 2012 koopgarant invoeren.

Met betrekking tot de doelgroep senioren en zorgvragers is de verwachting dat het aantal huishoudens in de leeftijd 35 tot 50 jaar afneemt terwijl het aandeel 55+ toeneemt. Hierdoor wordt ook de behoefte aan gelijkvloerse woningen groter.

De gemeente Raalte neemt de volgende maatregelen:

- Opplussen en aanpassen (zorg)woningen: de opgave voor seniorenwoningen kan voor een groot deel worden ingevuld door het geschikt maken van de bestaande voorraad (opplussen). Salland Wonen zal hiermee vanaf 2013 aan de slag gaan.
- Ruimte voor mantelzorg: in het bestemmingsplan buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw te gebruiken om van daar uit mantelzorg te verlenen zodat senioren langer thuis kunnen blijven wonen.
- Informatie verstrekken over mogelijkheden aanpassen eigen woning.

⁹ Doelgroep van beleid: huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Met betrekking tot de doelgroep doorstromers wordt opgemerkt dat deze op dit moment minder snel geneigd zijn te verhuizen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt nog steeds een vraag naar kwaliteit. Dit uit zich in een (toekomstige) behoefte aan eengezinswoningen, vrijstaand en 2-1 kap.

Aangaande deze doelgroep neemt de gemeente Raalte de volgende maatregelen.

- (collectief)particulier opdrachtgeverschap

Het uitgeven van kavels en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap is een manier om de woningbouw in het (middel)dure segment op gang te houden. Bij de kwaliteitsvragers is er meer behoefte aan kavels dan aan projectmatige bouw. Uitgangspunt is om 65% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap (d.m.v. kaveluitgifte of consument gericht bouwen) uit te geven¹⁰. In de programmering tot 2015 wordt hier ruim aan voldaan, zo wordt aangegeven.

Met betrekking tot de kwantitatieve afspraken met de provincie over de beoogde nieuwbouw wordt in de Actualisatie woonvisie aangegeven¹¹ de gemeente Raalte conform de afspraak met de provincie (red.: om tussen de 633 en 783 woningen te bouwen in de periode 2010-2015) in ieder geval in deze planperiode (2010-2015) het aantal van 633 woningen wil realiseren.

Voor het toekomstig woningbouwprogramma worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

1. Constant monitoren door periodiek woningmarktonderzoeken uit te voeren, de markt te monitoren en contacten met marktpartijen te onderhouden;
2. Maatwerk per kern: in de (concept)structuurvisie is opgenomen dat elke kern ontwikkelingsruimte krijgt op basis van het huidige aandeel in de bevolkingsomvang (autonome groei). Geconstateerd is wel dat er in 2015 in alle kernen¹² voldoende capaciteit is om aan de vraag te voldoen. Echter, het ontwikkelen van locaties binnen het bestaande bebouwde gebied (herontwikkeling) heeft voorrang boven het ontwikkelen van uitbreidingslocaties¹³.
3. Veranderende samenstelling van huishoudens vraagt andere woningbouw; Hier ligt nadrukkelijk een opgave voor ontwikkelaars, met name bij nieuw te ontwikkelen locaties. Consument gericht ontwikkelen wordt van een steeds groter belang. Deze tijd vraagt om kleinschaligheid en differentiatie in plannen.
4. Overleg over herstructurering starten; In de periode tot 2015 zal de gemeente Raalte samen met Salland Wonen de toekomstige herstructureringsopgave in beeld brengen.

¹⁰ Programmabegroting 2012, pagina 49.

¹¹ Actualisatienotitie woonvisie 2011-2015, pagina 9.

¹² Negen kernen: Broekland, Heeten, Heino, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem, Nieuw-Heeten en Raalte.

¹³ Structuurvisie 2025+, pagina 45.

In onderstaande tabel is de programmering uit de Woonvisie 2006-2015 weergegeven, met daarnaast de recente uitgiftes en een indicatief programma voor de periode 2012-2015¹⁴

Type	Programma Woonvisie 2006-2015	Realisatie 2010-2011	Mogelijk programma 2012-2015
Huur tot tweede aftoppingsgrens	11%	0%	0%
Huur tot huurtoeslaggrens	6%	11%	35%
Huur boven huurtoeslaggrens	13%	0%	0%
Koop goedkoop	5%	9%	10%
Koop betaalbaar	4%	35%	20%
Koop middelduur	25%	30%	25%
Koop duur	37%	15%	10%
Aandeel gelijkvloers (nultreden)	25-30%	8%	40%
Verhouding koop-huur	70-30%	89-11%	65-35%

Ten opzichte van het programma uit de Woonvisie zijn meer goedkope en betaalbare woningen en minder dure woningen gerealiseerd. Ook de gewenste verhouding koop-huur is niet gerealiseerd.

De komende periode worden er geen huurwoningen gerealiseerd onder de tweede huuraftoppingsgrens en boven de huurtoeslaggrens. Het bouwen van woningen boven de huurtoeslaggrens is door de verscherpte financieringsrichtlijnen (er is dan geen WsW garantie) voor corporaties niet aantrekkelijk; zij kiezen er dan voor om woningen net onder de huurtoeslaggrens aan te bieden. Ook blijkt uit het woningmarktonderzoek en de praktijk dat de duurdere huurwoningen moeilijk af te zetten zijn op korte termijn.

Aangezien in de praktijk een toenemende vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen ontstond, is hier in 2010 en 2011 extra op ingezet, met name in de gebieden Sallandse Poort Oost en Salland I. Om de woningvoorraad op de langere termijn in balans te houden zal er in de komende periode zorgvuldig moeten worden omgegaan met het toevoegen van goedkope en betaalbare nieuwbouwwoningen.

In het nieuwbouwprogramma is ook een aandeel (middel)dure koop opgenomen, juist om doorstroming te bevorderen. Voor de korte termijn is nieuwbouw in het dure segment door de economische crisis lastig. Met name het project Franciscushof bedient dit segment. Recente uitgif-

¹⁴ Actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015, pagina 10.

tes bevestigen dat er nog enige vraag naar koopwoningen is in het duurdere segment, maar (met name op de korte termijn) niet zoveel als in de woonvisie is voorzien. Dit is aanleiding om dit aandeel procentueel naar beneden bij te stellen.

Een deel van de opgave t.a.v. nultredenwoningen moet worden gerealiseerd in de nieuwbouw. Dit heeft prioriteit. Een deel van deze opgave wordt gerealiseerd in bestaande projecten (onder andere Sallandse Poort Oost en Salland I). Er vindt de komende jaren een inhaalslag plaats. Uit de visie woonservicegebieden is ook gebleken dat dit nodig is.

In de bijlage van de Actualisatienotitie zijn de uitgaves 2010-2015 (vanaf 2012 indicatief) opgenomen.

Per kern is per jaar en per koopcategorie en huur opgenomen wat gerealiseerd is.

2. Hoe luiden de prestatieafspraken?

Begin 2012 zijn de afspraken tussen de gemeente Raalte en Salland Wonen vastgelegd. Deze prestatieafspraken zijn opgenomen in bijlage 2.

Tussen de provincie Overijssel en de gemeente Raalte zijn prestatieafspraken Wonen 2010-2015 gemaakt¹⁵. Deze zijn in 2012 geactualiseerd in de vorm van een midterm review. De belangrijkste beleidskaders voor de afspraken vanuit de gemeente zijn:

- Woonvisie 2006-2015 gemeente Raalte;
- Strategische visie gemeente Raalte 2020.

De prestatieafspraken benaderen de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. In de midterm review is onder andere vastgelegd:

- De gemeente en provincie kennen een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing. Daarom wordt met de woningcorporaties door de gemeente afspraken gemaakt over de renovatie van Sociale Huurwoningen. Streven is dat per 1 januari 2015 tenminste 70% minimaal energielabel C heeft.
- Met betrekking tot wonen, zorg en welzijn streeft de gemeente Raalte ernaar dat per 1 januari 2015 tenminste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook hier ondersteunt de provincie Overijssel financieel.
- De gemeente Raalte richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met ca. 633.

¹⁵ Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010-2015, 20 januari 2010

- De gemeente streeft er verder naar, zo wordt in de prestatieafspraken met de provincie aangegeven, de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad.
- De gemeente Raalte streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate, minimaal 51%, te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010.
- Tot slot wordt in de prestatieafspraken met de provincie aangegeven dat de gemeente verantwoordelijk is voor de jaarlijkse monitoring van de voortgang en dat zij hierover rapporteert aan de provincie. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van indicatoren, zoals vermeld in de bijlage bij de prestatieafspraken.

Naast de prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de gemeente Raalte, heeft de gemeente Raalte ook afspraken gemaakt met Salland Wonen¹⁶.

Voor de totstandkoming van deze prestatieafspraken is de evaluatie van de bestaande prestatieafspraken als input gebruikt. In de inleiding bij deze prestatieafspraken wordt nadrukkelijk gewezen op de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Raalte en SallandWonen ten aanzien van het woonbeleid.

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de resultaten van groepsgesprekken (tussen gemeente en SallandWonen), relevante beleidsdocumenten (waaronder de Woonvisie Raalte en het rapport “Visie en uitvoeringsplan woonservicegebieden 2011”), de conclusies van de werkbijeenkomst en de raadsbijeenkomst.

Aangegeven wordt dat de prestatieafspraken aansluiten bij de actuele ontwikkelingen en dat deze prestatieovereenkomst in een later stadium nog verder gedetailleerd kan worden.

Om de effectiviteit van de prestatieafspraken te vergroten, is ervoor gekozen om drie typen afspraken te hanteren:

1. Intentieafspraken, die een streven aangeven (I)
2. Plannings- en procesafspraken, die aangeven hoe partijen met elkaar en met inhoudelijke zaken wensen om te gaan (P)
3. Garantieafspraken, waarbij partijen concrete/kwalitatieve toezeggingen doen (G).

Voor alle afspraken is een planning en een trekker bepaald.

In de prestatieafspraken staat onder andere het volgende opgenomen aangaande de planning en het proces:

“Partijen spreken af om 4 keer per jaar te overleggen op bestuurlijk niveau in aanwezigheid van de directeur bestuurder van SallandWonen en de portefeuillehouders volkshuisvesting, ruimtelijke or-

¹⁶ Prestatieafspraken 2012-2015 SallandWonen en Gemeente Raalte, 30 januari 2012.

dening, zorg en welzijn van de gemeente. [...] Partijen spreken af minimaal vier keer per jaar met elkaar te overleggen op ambtelijk niveau met betrekking tot onderwerpen uit deze overeenkomst, inclusief de onderliggende projecten. [...] Het college informeert de gemeenteraad over relevante ontwikkelingen op de woningmarkt en trekt daarin waar mogelijk gezamenlijk op met Salland-Wonen.[...] In het derde kwartaal van 2012 voeren partijen een eerste evaluatie uit van de gemaakte prestatieafspraken.”

Navraag leert dat in het voorjaar van 2012 voor de eerste maal dergelijke gesprekken hebben plaatsgevonden¹⁷. Dat ging om een gesprek op ambtelijk niveau en een gesprek op bestuurlijk. De commissie heeft navraag gedaan naar notulen van beide overleggen. Van het ambtelijke overleg zijn geen notulen gemaakt; het ambtelijk overleg resulteert in een voorbereide bestuurlijke agenda. Van het bestuurlijke overleg zijn die er wel. Omdat er open gesproken wordt over allerlei zaken waar nog besluitvorming over plaats gevonden heeft, zoals aankoop van onroerend goed, zijn deze verslagen niet openbaar. De notulen zijn derhalve niet aan de commissie verstrekt.

Daarnaast is vermeld dat wanneer Salland Wonen sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed realiseert de gemeente een gereduceerde grondprijs rekent. De omvang van de grondprijs wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld.

De inhoudelijke afspraken die zijn gemaakt hebben betrekking op 23 onderwerpen. Hierbij zijn de afspraken onderverdeeld in de eerder genoemde intentie-, proces- of garantieafspraken. Een combinatie van beiden is ook mogelijk. De 23 afspraken kunnen als volgt worden onderverdeeld.

	Volledig	I.c.m intentie	I.c.m. proces	I.c.m. Garantie
Intentie-afpraak	6	-	2	0
Procesafpraak	5	2	-	0
Garantie-afpraak	6	1	1	-

De tabel laat zien dat de afspraken tamelijk gelijk verdeeld zijn over de verschillende categorieën. De inhoud van de garantie-afspraken wordt eruit gelicht. Deze gaan over:

- Salland Wonen realiseert de A-projecten (de A-projecten zijn opgenomen in bijlage 2 van de prestatieafspraken)
- Salland Wonen start in 2012 met een kleinschalig verkooptraject met koopgarant. Salland-Wonen zal de gemeente op de hoogte stellen van de resultaten en de wijze waarop het breder ingezet kan worden.

¹⁷ Voor die tijd vonden ook bestuurlijke gesprekken, maar nog niet in relatie tot de prestatieafspraken en nog niet gestructureerd per kwartaal.

- Salland Wonen stuurt ten aanzien van de kernvoorraad op een aantal van 3.075 woningen op de middellange termijn (2025).
- Salland Wonen voert, samen met andere partijen, een pilot uit voor een woonservicegebied (opplussen van de woningen, verbetering van de leefbaarheid/openbare ruimte en domotica).
- Salland Wonen garandeert dat in 2015 70% van haar woningen voorzien is van een groen label (A, B of C label).
- Salland Wonen realiseert in 2012/2013 binnen het plan Salland II een energieleverende en een energie neutrale woning.
- Salland Wonen voert in 2011/2012 een pilot uit waarbij 75% van de besparing op energielasten als gevolg van investeringen zal worden doorberekend aan de huurder. Salland Wonen stelt de gemeente op de hoogte van de uitkomsten.
- Partijen bespreken één maal per jaar de opgave voor bijzondere doelgroepen. Salland Wonen zorgt ervoor dat aan de provinciale afspraken m.b.t. statushouders zal worden voldaan.

3. Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?

De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen aan de hand van verschillende onderzoeken over de woningmarkt, actuele ontwikkelingen (in woningmarkt en voor gemeente en corporatie) en de vigerende woonvisie. Daarbij is de gemeenteraad in een sessie geïnformeerd en bevroegd. Aan de hand hiervan hebben corporatie en gemeente afspraken gemaakt.

4. Zijn de gemeentelijke ambities vertaald in prestatieafspraken?

Uit de bestudeerde documenten leidt de commissie de volgende ambities af:

Ambitie	In prestatieafspraken?
Beheerste/beperkte groei	Deels. Opgenomen is dat SallandWonen de A-projecten realiseert en dat gemeente en Salland-Wonen nadere afspraken maken over de B-projecten.
Kwaliteit van het woonaanbod: differentiatie naar type, grootte en uitrustingsniveau.	Enerzijds vastgelegd in de A-projecten. Anderzijds is er een intentieafpraak om op langere termijn nieuwe en creatieve woonconcepten te realiseren, die geschikt zijn voor verschillende volkshuisvestelijke doelgroepen (en daarmee de doorstroming op gang houdt).
Behouden sociale cohesie	Er is een procesafpraak dat partijen in 2012/2013 de mogelijkheden voor het vergroten van de betrokkenheid van burgers bij de woonomgeving onderzoeken en een plan van aanpak opstellen dat vanaf eind 2013

Ambitie	In prestatieafspraken?
	uitvoering krijgt. De aandacht wordt gericht op de sociaal maatschappelijke component en de fysieke component.
Per kern een minimum aanbod van welzijn en zorg. ¹⁸	Er is een garantie-afpraak over een pilot woonservicegebied. Er zijn geen concrete afspraken over een minimum aanbod van wonen en zorg. Salland Wonen onderschrijft de visie op woonservicegebieden en is deelnemer aan het uitvoeringsplan.
Landschappelijke waarden van het buitengebied versterken	Niet opgenomen in prestatieafspraken.
Inbreiding gaat voor uitbreiding	Er is een procesafpraak om gebieden voor herstructurering te gaan aanwijzen.
Regierol van de gemeente	Niet benoemd in afspraken.
Samenwerking met partners	In de afspraken is wederzijdse afhankelijkheid benoemd en benoemd dat partijen gezamenlijk optrekken.
Aandacht voor starters	Diverse afspraken, waaronder over verkoop van bezit van SallandWonen, Koopgarant, labelling van bestaand bezit, in beperkte mate nieuwbouw voor starters en startersleningen (de gemeente onderzoekt de haalbaarheid hiervan ¹⁹).
Kernvoorraad huurwoningen niet te veel laten afnemen	De afspraak is dat SallandWonen naar een kernvoorraad van 3.075 woningen in 2025.
Toename nultrede woningen, aandacht voor opplussen bestaande voorraad en inspelen op vraag senioren.	Er is een procesafpraak dat SallandWonen de mogelijkheden voor opplussen waaronder nultrede woningen inventariseert. Er is een intentieafpraak dat partijen in 2012 gezamenlijk komen tot een plan van aanpak voor Wmo/opplussen van de woningen.

¹⁸ De gemeenteraad heeft er naderhand voor gekozen om de keuze voor een breed accommodatiebeleid per kern te laten vervallen en te kiezen voor twee pilots om van daaruit het accommodatiebeleid vorm te geven. De pilots lopen nog.

¹⁹ Naschrift: de starterslening is ten tijde van het opstellen van dit rapport (januari 2013) inmiddels opengesteld voor bestaande bouw.

Ambitie	In prestatieafspraken?
Inspelen op vraag naar kwaliteit, stimulering particulier opdrachtgeverschap.	Niet opgenomen in prestatieafspraken.
Constante monitoring van de markt.	Er is een procesafpraak over monitoring. Partijen zetten gezamenlijk een structuur op voor jaarlijkse monitoring. Een evaluatieteam vanuit gemeente en SallandWonen zal begin 2012 nader bepalen welke onderdelen gemonitord worden.

Bij bovenstaande tabel past de kanttekening dat een ambitie die niet is doorvertaald in prestatieafspraken niet hoeft te betekenen dat deze ambitie niet gehaald (kan) worden. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van ambitie die gemeente zelf kan realiseren zonder dat hiervoor samenwerking noodzakelijk is (waardoor vastleggen in prestatieafspraken ook niet relevant is).

5. Zijn deze afspraken reëel?

De gemaakte afspraken worden door alle partijen als reëel ingeschat. Datgene wat van elkaar verwacht wordt gezien als haalbaar. Daarnaast wordt de voortgang per kwartaal gemonitord; mochten afspraken toch niet reëel blijken te zijn dan zal dat uit de monitoring volgen en in het bestuurlijk overleg worden besproken.

6. In hoeverre is het beleid, met het oog op de crisis, nog actueel?

In de actualisatie van de woonvisie wordt op verschillende punten ingegaan op de crisis op de woningmarkt. Dit is eerder beschreven in dit rapport. De actualisatie gaat, als gevolg van de crisis, onder andere specifiek in op starters (met verschillende maatregelen) en op de omvang van de kernvoorraad.

Deze aspecten komen eveneens terug in de prestatieafspraken. Hiermee heeft de gemeente haar beleid/ambitie ook kunnen vertalen in concrete afspraken. Volgens de gesprekspartners is het beleid actueel en zijn er vooralsnog voldoende adequate maatregelen getroffen.

In de Structuurvisie 2025+ is een behoefteprognose voor de woningvoorraad²⁰ weergegeven. Daarbij wordt er rekening gehouden met twee scenario's. De onderstaande tabel geeft het overzicht volgens deze scenario's. Bij de 'Zwarecrisisvariant' (ZWC) heeft de crisis een grote impact op zowel de korte als de lange termijn en bij de 'Lichtecrisisvariant' (LC) trekt de economie na een lichte dip weer aan. Het verschil in de effecten van deze scenario's uit zich vooral in de verhoudingen tussen huur en koop en daarbinnen in de verhoudingen tussen eengezinswoningen en eergezinswoningen, niet in de totale toename van de behoefte²¹.

²⁰ Onderzoek is uitgevoerd door het RIGO, datum noemen!

²¹ Structuurvisie 2025+, pagina 74

Benodigde woningvoorraad in 2025						
Categorieën		Voorraad 2009	Scenario ZWC		Scenario LC	
			Behoefte 2025	Toename	Behoefte 2025	Toename
Koop	eengezins	9.320	10.270	950	10.430	1.110
	meergezins	420	740	320	750	330
	eg of mg	250	360	110	360	110
	Totaal	9.990	11.370	1.380	11.540	1.550
Huur	eengezins	3.260	2.650	-610	2.530	-730
	meergezins	670	950	280	930	260
	eg of mg	240	480	240	450	210
	Totaal	4.170	4.080	-90	3.910	-260
Huur of Koop	eengezins	-	110	110	110	110
	meergezins	-	70	70	70	700
Totaal		14.160	15.620	1.460	15.620	1.460

De structuur van de woningvoorraad zal hierdoor veranderen. Bouwen voor ouderen én het bouwen van eengezinswoningen in het duurdere koopsegment kunnen als de strategische pijlers van het behoefteprogramma worden gezien. Beide moeten ze - als de economie weer wat aantrekt – doorstromingsprocessen op gang brengen die met name goedkope woningen voor starters en andere doelgroepen op de markt moeten brengen.

7. *Is de rolverdeling tussen de gemeente en haar partners (met name woningcorporaties) helder?*

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Raalte en de Provincie Overijssel staat een aantal afspraken waarin de rolverdeling naar voren komt:

- De provincie ondersteunt de kosten van planvorming en binnenstedelijke vernieuwing.
- De gemeente en de provincie voeren gezamenlijk overleg wat betreft de voorbereiding en uitvoering van de beleidsvisie.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de jaarlijkse monitoring van de voortgang en rapporteert daarover aan de provincie.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het verschaffen van voldoende woonruimte voor uitstromende jongeren uit de jeugdzorg.
- De gemeente Raalte en de provincie Overijssel voeren ten minste 1 maal per jaar overleg over de voortgang van de prestatieafspraken.
- Indien de gemeente vanwege capaciteitsproblemen niet in staat is de afspraken na te komen zal de provincie – waar mogelijk – ondersteunen.

In de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Raalte en SallandWonen staat een aantal afspraken wat betreft de rolverdeling tussen de gemeente en SallandWonen. In de planning- en procesafspraken komen de volgende afspraken terug:

- Partijen dienen transparant met elkaar te communiceren en relevante informatie uit te wisselen.
- Partijen dienen vier keer per jaar te overleggen op bestuurlijk niveau.
- Er wordt een gezamenlijke structuur opgezet voor jaarlijkse monitoring.
- Er dient een evaluatie van de prestatieafspraken plaats te vinden
- Bij het opstellen van projectkaders wordt SallandWonen door de gemeente geconsulteerd, zodoende kan zij input leveren.
- Partijen hebben gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het in stand houden van de leefbaarheid in wijken en buurten.
- SallandWonen is verantwoordelijk voor de herstructurering en renovatie van woningen in herstructureringsgebieden.
- SallandWonen is verantwoordelijk voor de evaluatie van het toewijzingssysteem van woonruimten.

Desgevraagd vermelden de geïnterviewden dat de samenwerking in de praktijk goed werkt en men kan voldoen aan datgene wat is afgesproken. Voor de corporatie geldt dat men ervaart dat het moeilijk kan zijn om de gemeenteraad volledig mee te nemen in het gekozen beleid.

8. Wordt de samenwerking periodiek geëvalueerd?

In het laatste bestuurlijk overleg met SallandWonen is afgesproken dat een eerste evaluatie plaatsvindt in het eerste kwartaal 2013 (1 jaar na tekening van de afspraken). Het daarop volgend evaluatiemoment is halverwege de looptijd (na twee jaar)

4. Reactie van het College Burgemeester en Wethouders

Op de volgende bladzijde treft u de bestuurlijke reactie aan zoals wij deze hebben ontvangen op 6 februari 2013.



Rekenkamercommissie
T.a.v. de heer R.R. Malag
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Zaaknummer:	Documentnr.:	Datum:
rkc13/02	16 januari 2013		2013-455	
Onderwerp:	Bijlagen:	Voor informatie:		
Bestuurlijke reactie	0	Rineke Bugter, Tel.: (0572) 347 799		

Geachte heer Malag,

Allereerst danken wij u voor de gelegenheid die u ons biedt om een bestuurlijke reactie te geven op het concept rapport van uw commissie over het volkshuisvestingsbeleid. Wij maken hier graag gebruik van. Wij zijn verheugd met uw positieve oordeel en onderschrijven de door u geformuleerde bevindingen. In onze reactie concentreren wij ons daarom op de vier door u gegeven aanbevelingen.

Aanbeveling 1

Verduidelijk de positie en de rol van de gemeenteraad voor externe partners, met name de woningcorporatie. Ondersteun waar nodig de corporatie in het proces van communiceren naar en betrekken van de raad.

Reactie

In de prestatieafspraken is opgenomen dat het college de gemeenteraad informeert over relevante ontwikkelingen op de woningmarkt en dat zij daarin waar mogelijk gezamenlijk optrekt met SallandWonen. Het onderwerp rol en positie van de gemeenteraad zal regelmatig worden betrokken in het bestuurlijk overleg.

Aanbeveling 2

Maak in de woonvisie sterker duidelijk waar het gaat om visie, om beleid en om concrete afspraken. Tracht de lezer hierin duidelijker mee te nemen.

Reactie

Deze aanbeveling nemen wij mee bij het opstellen van de eerstvolgende woonvisie.

Aanbeveling 3

Onderzoek in welke mate de ervaringen met bewonersinitiatief en particulier opdrachtgeverschap in kleine kernen ook in Raalte gestimuleerd en gefaciliteerd kunnen worden.

Reactie

Uw aanbeveling bestaat ons inzien uit twee onderdelen; particulier opdrachtgeverschap en bewonersinitiatief.

Met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap hechten wij eraan op te merken dat ook in de kern Raalte hiervan al in sterke mate sprake is. Het is jarenlang gebruik om een groot deel van de nieuwbouwwoningen uit te geven in de vorm van kavels. Ook de meest recente uitgifte (Salland II) betrof kavels.

Bezoekadres: Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postadres: Postbus 140, 8100 AC Raalte
Bankrek.: BNG 28.50.92.677 t.n.v. Gemeentebestuur Raalte
(IBAN: NL91BNGH0285092677, BIC: BNGHNL2G)
Telefoon: (0572) 347 799, Fax (0572) 355 111
Web: www.raalte.nl, E-mail: info@raalte.nl

nieuwbouwwoningen uit te geven in de vorm van kavels. Ook de meest recente uitgifte (Salland II) betrof kavels.

Voor het onderdeel bewonersinitiatieven is het voor ons niet helemaal duidelijk op welk soort initiatieven u duidt in deze aanbeveling.

Als u doelt op initiatieven op het gebied van collectief particulier opzichtgeverschap dan kunnen wij uw aanbeveling onderschrijven. Ook in de kern Raalte willen we dergelijke initiatieven faciliteren en zullen eventueel opgedane ervaringen in de buurtdorpen daarbij betrekken.

Als u doelt op initiatieven op het gebied van leefbaarheid in de kleine kernen, merken wij op dat ook wij constateren dat er in de kleine kernen grote betrokkenheid en daadkracht is. Wij stimuleren en faciliteren dit ook van harte. De diverse initiatieven voor multifunctionele accommodaties zijn hiervan een goed voorbeeld.

Wij realiseren ons echter terdege dat het hier gaat om specifieke leefbaarheidsvraagstukken (het behoud daarvan) die met name in de kleinere kernen spelen en niet één op één doorvertaald kunnen worden naar de kern Raalte.

Aanbeveling 4

De gemeente zal het ondersteunen van de woningmarkt met financiële middelen, bijvoorbeeld de starterslening, niet onbeperkt kunnen continueren. Bedenk daarom tijdig welke alternatieve middelen beschikbaar zijn en hoe deze kunnen worden toegepast.

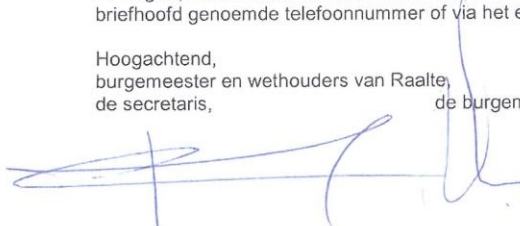
Reactie

Het klopt dat de inzet van financiële middelen niet onbeperkt kan zijn. Echter de starterslening dient in deze tijd wel een belangrijk doel: een koopwoning bereikbaar maken voor starters. Daarbij is het zo dat het fonds voor de starterslening een revolving fund is. Deze leningen worden op termijn door de starters terugbetaald zodat er weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. Daarnaast is de financiering van de huidige startersleningsregeling gedeeld tussen rijk, provincie en gemeenten. Indien de beschikbaar gestelde middelen voor de starterslening geheel besteed zijn, zal worden overwogen of bijstorting in het fonds nodig/wenselijk is. Dit is mede afhankelijk van de woningmarktsituatie op dat moment.

Tot slot

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, neemt u dan gerust contact op met mevrouw R. Bugter, medewerker van de eenheid Ontwikkeling. U kunt haar telefonisch bereiken via het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of via het e-mailadres rineke.bugter@raalte.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,



5. Nawoord

Voor de rekenkamercommissie is het een ambitie en tegelijkertijd een opdracht om door te dringen tot de kern van het vraagstuk van doelmatigheid en doeltreffendheid van het gevoerde bestuur op een bepaald beleidsterrein. Bevindingen en in het verlengde daarvan de aanbevelingen ter verbetering van de praktijk, voltooien het onderzoeksproces. De rekenkamercommissie is van oordeel dat het onderzoek naar het volkshuisvestingsbeleid in ruime mate voldoet aan de gestelde opdracht.

Het is goed te lezen dat het onderzoeksrapport, de bevindingen en de kritische opmerkingen in grote lijnen worden onderschreven. En, zoals bij elk rapport, spelen eigen inzichten natuurlijk ook een rol bij het bepalen of aanbevelingen wel of niet worden overgenomen.

De gemeenteraad heeft in ieder geval met dit rapport en het rapport van het grondbeleid een goed beeld gekregen van de ontwikkelingen op de beide, aan elkaar verwante beleidsterreinen. In toekomstige debatten kunnen aan de hand van beide rapporten goede overwegingen worden gemaakt. De aanbevelingen uit deze rapporten dienen mogelijkerwijs dan als leidraad voor het debat.

Tot slot willen wij iedereen bedanken die direct of indirect meegewerkt hebben aan dit onderzoek. Zonder de open en positieve houding van de medewerkers en bestuurders van de gemeente Raalte zou dit rapport niet tot stand gekomen kunnen zijn. In deze positieve houding zien wij dat de rekenkamercommissie een heldere rol en positie heeft verworven binnen de gemeente Raalte.

Bijlage 1 Overzicht prestatieafspraken Gemeente Raalte - SallandWonen

Algemene Prestatieafspraken

Onderlinge communicatie en gegevensuitwisseling (P)

Met het opstellen van deze prestatieovereenkomst is een stap gezet naar een verbeterde onderlinge samenwerking. Partijen spreken af om transparant met elkaar te blijven communiceren en relevante informatie uit te wisselen. Partijen zijn zich bewust van de belangrijke functie die SallandWonen vervult voor de huisvesting van de inwoners van Raalte. De gemeente spant zich ervoor in dat SallandWonen deze functie ook in de toekomst kan blijven vervullen. De gemeente betreft SallandWonen in een zo vroeg mogelijk stadium bij beleid, projecten en wijkinitiatieven op het gebied van wonen. SallandWonen stelt de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte van belangrijke organisatie- en beleidswijzigingen. Kortom, bij relevante onderwerpen trekken partijen samen op.

Overlegstructuur (P)

Partijen spreken af om vier keer per jaar te overleggen op bestuurlijk niveau in aanwezigheid van de directeur-bestuurder van SallandWonen en de portefeuillehouders volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, zorg en welzijn van de van de gemeente. Het bestuurlijk overleg zal zich nadrukkelijk niet beperken tot het niveau van de individuele projecten. Onderwerpen van gesprek zijn in ieder geval de onderwerpen uit deze overeenkomst, monitoring van de woningmarkt en relevante beleidsontwikkelingen.

Partijen spreken af minimaal vier keer per jaar met elkaar te overleggen op ambtelijk niveau met betrekking tot de onderwerpen uit deze overeenkomst, inclusief de onderliggende projecten. Uiteraard vinden daarnaast diverse ambtelijke overleggen plaats op projectniveau.

Het college informeert de gemeenteraad over relevante ontwikkelingen op de woningmarkt en trekt daarin waar mogelijk gezamenlijk op met SallandWonen. Een mogelijke vorm is het organiseren van een informatiebijeenkomst zoals die ook in 2011 heeft plaatsgevonden.

Monitoring (P)

Partijen spreken af om voor woningmarktgegevens aan te sluiten bij het landelijk WoOn. Indien op provinciaal niveau een woningmarktonderzoek ontwikkeld wordt en dit een beter alternatief biedt, kan er in gezamenlijk overleg hiervoor gekozen worden.

Partijen onderkennen het belang van een vaste structuur voor monitoring en evaluatie, wat moet leiden tot een beter voorraadmanagement.

Partijen zetten gezamenlijk een structuur op voor jaarlijkse monitoring. Een evaluatieteam met vertegenwoordiging vanuit zowel SallandWonen als de gemeente zal begin 2012 nader bepalen welke onderdelen worden gemonitord.

Evaluatie (P)

In het derde kwartaal van 2012 voeren partijen een eerste evaluatie uit van de gemaakte prestatieafspraken. Het nieuwe ondernemingsplan van SallandWonen kan voor partijen aanleiding zijn om de afspraken te verfijnen c.q. nader te detailleren.

In 2013 volgt een 'midterm review' van deze prestatieovereenkomst.

Preferente positie (G)

Partijen spreken af dat SallandWonen een preferente positie heeft bij de uitgifte van gemeentegronnen ten behoeve van sociale woningbouw.

Bij deze projecten krijgt SallandWonen als eerste de mogelijkheid een plan in te dienen, binnen de gemeentelijke kaders. Pas wanneer SallandWonen niet binnen deze uitgangspunten en gestelde tijdsplanning een plan wil of kan indienen en na onderling overleg zal de gemeente derden benaderen.

Samenwerking in projecten (P)

Bij het opstellen van relevante projectkaders, wordt SallandWonen door de gemeente geconsulteerd en kan zij input leveren. Waar mogelijk wordt reeds in dit stadium overlegd of en onder welke voorwaarden het project financieel kan worden ondersteund, waaronder de inzet van ISV-gelden.

Randvoorwaardelijke kaders worden schriftelijk vastgelegd, inclusief duidelijke plannings- en procesafspraken. Daarnaast zijn partijen over en weer transparant over de financiële context. Zo wordt in de voorfase van projecten inzichtelijk gemaakt hoeveel iedere partij (onrendabel) investeert in het project.

Teneinde het volkshuisvestelijk belang te dienen streven partijen naar combinatieprojecten van woningen in de sociale- en marktsector die door SallandWonen worden ontwikkeld. Voor de woningen in de marktsector geldt een marktconforme grondprijs.

Gereduceerde grondprijs (G)

Wanneer Salland Wonen sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed realiseert, rekent de gemeente een gereduceerde grondprijs. De omvang van de grondprijs wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld.

Inhoudelijke Prestatieafspraken

Vraag en aanbod

Nieuwbouw (G en P)

SallandWonen realiseert in de periode 2012 t/m 2015 de A-projecten, zoals weergegeven in bijlage 2. SallandWonen en de gemeente maken nadere afspraken over de realisatie van de B-projecten en de rol van SallandWonen hierbij, zoals weergegeven in bijlage 2. Daarbij bestaat onderscheid tussen B-1 projecten waarbij SallandWonen de beoogd realisator is en B-2 projecten, waarbij SallandWonen mogelijk betrokken is. Beide afspraken worden gemonitord, resp. nader ingevuld (B-projecten) tijdens het bestuurlijk overleg. In het geval van bijzondere tegenslag (procedures, aantoonbaar structureel probleem met de afzetbaarheid) treden partijen in overleg en maken zij een gezamenlijke prioritering van de projecten die worden gerealiseerd.

Doorstroming op de woningmarkt (I)

Met het oog op doorstroming en het creëren van een aantrekkelijke woningmarkt is een onderscheidend aanbod belangrijk. Binnen de hierboven genoemde A- en B-projecten liggen de afspraken grotendeels vast en zijn er op de korte termijn slechts beperkte mogelijkheden om de programmering aan te passen. Partijen willen op de langere termijn een aanbod realiseren van nieuwe en creatieve woonconcepten, die een bijdrage leveren aan een aantrekkelijke woningmarkt en geschikt zijn voor de verschillende volkshuisvestelijke doelgroepen (en daarmee ook de doorstroming op gang houdt).

Starters op de woningmarkt (I)

Het huisvesten van starters is een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk beleid. SallandWonen heeft hierin een belangrijke taak. Daartoe kiest SallandWonen voor verkoop van bestaand bezit (deels via Koopgarant), labeling van bestaand bezit en in beperkte mate nieuwbouw van voor starters geschikte nieuwbouwwoningen.

De wachttijden van starters maken onderdeel uit van de monitoring. Wanneer blijkt dat de huisvestingsvraag voor starters onvoldoende afneemt, kan dit aanleiding zijn om te kiezen voor een extra impuls voor de nieuwbouw van woningen die geschikt zijn voor starters.

Starterslening (I en P)

Partijen streven ernaar om de starterslening, die nu alleen wordt ingezet bij nieuwbouwwoningen mede in te zetten voor woningen in de bestaande woningvoorraad. De gemeente onderzoekt in 2012 de financiële haalbaarheid hiervan en welke voorwaarden daarbij gehanteerd worden.

Koopgarant (G)

SallandWonen zal in 2012 een eerste kleinschalig verkooptraject met koopgarant starten om de doorstroming te bevorderen. SallandWonen zal de gemeente op de hoogte stellen van de resultaten van dit traject en de wijze waarop koopgarant vervolgens breder ingezet gaat worden.

Kernvoorraad (G en I)

SallandWonen stuurt ten aanzien van de kernvoorraad op de middellange termijn (2025) en gaat dit jaarlijks monitoren. SallandWonen koerst op een kernvoorraad van circa 3075 woningen in 2025 in de gemeente Raalte. SallandWonen informeert de gemeente jaarlijks over huidige en geprognosticeerde kernvoorraad en over de bereikbaarheid van deze kernvoorraad (wachttijden). Hierbij gaan partijen met elkaar in gesprek over ontwikkelingen die van invloed zijn op genoemde aantallen (o.a. toegankelijkheid koopsector, succes koopgarant, ontwikkeling economie, wet- en regelgeving overheid, woonlasten).

Middeninkomens (I)

SallandWonen blijft zich inzetten voor de middeninkomens. Zij zal de 10% ruimte om inkomens boven de € 33.614 te huisvesten zo optimaal mogelijk gebruiken en zet daarnaast vanaf 2012 het instrument koopgarant in om de middeninkomens op de koopmarkt te ondersteunen.

Wonen, zorg en welzijn

Bewustwording (P)

Op initiatief van de gemeente organiseren partijen in 2012 een gezamenlijke brainstorm over hoe zij onder bewoners meer bewustwording kunnen creëren met betrekking tot wmo-maatregelen, zodat bewoners meer eigen verantwoordelijkheid nemen en tijdig gaan na denken over benodigde aanpassingen in hun woning.

Woonservicegebieden en opplussen van woningen (P en I)

SallandWonen onderschrijft de gemeentelijke "Visie woonservicegebieden 2011" en neemt deel aan het uitvoeringsplan.

SallandWonen inventariseert in 2012 de mogelijkheden van opplussen van haar woningvoorraad, waaronder nultredenwoningen. Partijen streven ernaar om reeds in 2012 aan de hand van deze inventarisatie gezamenlijk te komen tot een plan van aanpak voor wmo/opplussen van woningen.

Pilot Woonservicegebied (G)

In het complex Schouwenhage zal SallandWonen, samen met Zorggroep Raalte, de gemeente, Landstede (onderwijs), pilots uitvoeren voor het opplussen van de woningen, verbetering van de leefbaarheid/openbare ruimte en domotica-toepassing, zoals webcam-verbindingen. In deze pilot kunnen partijen de gewenste manier van samenwerken onderzoeken om te komen tot vervolgafspraken over inzet, proces en financiën.

ISV-gelden (I)

Voor de financiële haalbaarheid van projecten kan de inzet van ISV-gelden nodig zijn. Partijen spreken af om al bij het opstellen van de projectkaders te overleggen in hoeverre SallandWonen aanspraak kan maken op ISV-gelden. De gemeente geeft hierover zo snel mogelijk uitsluitsel aan SallandWonen.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed (P en I)

Partijen hebben beide belang bij het bevorderen van de leefbaarheid en mede in dat kader ook een eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van realisatie en exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Vanuit de financiële positie is investeren in maatschappelijk vastgoed voor beide partijen lastiger geworden. Om toch resultaten te bereiken is samenwerking belangrijk. Partijen spreken daarom af dat ze met elkaar in contact treden wanneer een initiatief rondom maatschappelijk vastgoed zich voordoet en spreken af dat zij pas tot een overeenkomst komen als er sprake is van een sluitende vastgoed- en beheersexploitatie.

Duurzaamheid

Bewustwording (I en P)

Partijen erkennen hun gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het realiseren van een duurzame woon- en leefomgeving. Partijen spreken af dat zij zich de komende twee jaar zullen inzetten om meer bewustwording te creëren met betrekking tot het thema duurzaamheid door middel van een brede voorlichtingscampagne onder bewoners van zowel huur- als koopwoningen. Partijen streven ernaar om de initiatieven 'het energieloket' en 'het groene huis' te combineren en dit gezamenlijk en samen met de gemeente Olst-Wijhe financieel en inhoudelijk te ondersteunen. Het energieloket wordt op korte termijn nader uitgewerkt, waarna in de eerste helft van 2012 subsidie wordt aangevraagd.

Groen label¹ (G)

SallandWonen garandeert dat in 2015 70% van haar woningbezit voorzien is van een groen label (A,B of C label). Bij nieuwbouw geldt de landelijke EPC norm en bij grootschalige renovatie streeft Salland Wonen ernaar de woningen te voorzien van een B-label.

100% groen label in 2020 (I)

SallandWonen streeft ernaar om in 2020 haar gehele woningbezit van een groen label te voorzien. Dit geldt alleen voor woningen die gelabeld zijn om door te exploiteren. SallandWonen informeert de gemeente periodiek over de stand van zaken en de inspanning die geleverd moet worden om deze doelstelling te realiseren.

Energiebesparende nieuwe woning (G)

SallandWonen realiseert in 2012/2013 binnen het plan Salland II een energieleverende en een energieneutrale woning. Zij ontvangt daarbij van de gemeente het provinciale subsidiebedrag, zoals toegezegd in de bestaande prestatieafspraken tussen gemeente en provincie. Salland Wonen zal de opgebouwde kennis delen en gebruiken bij toekomstige woningbouwplannen.

Energiebesparende bestaande woning (groene huis) (I)

De provincie Overijssel stelt een vergoeding beschikbaar aan de gemeente indien zij een pilot start om één energieleverende nieuwbouwwoning en/of één energiebesparende bestaande woning te realiseren. Partijen zetten zich gezamenlijk in om deze subsidie voor een bestaande woning te bemachtigen.

Pilot doorberekening woonlasten (G) voorzet SW

SallandWonen sluit aan bij het uitgangspunt van de Woonbond en voert in 2011/2012 een pilot uit waarbij 75% van de besparing op de energielasten welke worden behaald door de gepleegde investeringen zal worden doorberekend aan de huurder. Hierna vindt een evaluatie plaats. SallandWonen zal de gemeente op de hoogte stellen van de uitkomsten.

¹ Voor de feitelijke realisatie van deze afspraak is SallandWonen mede afhankelijk van de huurders. In die zin is deze garantieafpraak niet 100% hard.

Leefbaarheid en herstructurering

Leefbaarheid (P)

Partijen bevestigen hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Partijen onderzoeken in 2012/2013 hiervoor tezamen de mogelijkheden voor het vergroten van de betrokkenheid van burgers bij de woonomgeving en maken een plan van aanpak dat vanaf eind 2013 uitvoering krijgt. De aandacht wordt hierbij gericht op o.a. de sociaal maatschappelijke component en de fysieke component. Buurtschouw kan hiervan deel uitmaken.

Herstructurering en renovatie (P)

De focus zal de komende jaren steeds meer komen te liggen op het beheren van de bestaande woningvoorraad en minder op het realiseren nieuwbouwprojecten. Er worden thans nog geen herstructureringsprojecten aangewezen. Dit vereist een verdere uitwerking van het nieuwe ondernemingsplan van SallandWonen. Partijen monitoren de woningmarkt en bekijken gezamenlijk of en waar ingrijpen in de bestaande voorraad (herstructurering) noodzakelijk is om kwalitatief te blijven voldoen aan de woningbehoefte. Partijen streven ernaar om in 2012 of 2013 herstructureringsgebieden aan te wijzen, waarvoor vervolgens plannen worden uitgewerkt. In deze gebieden zullen partijen gezamenlijk optrekken waarbij SallandWonen verantwoordelijk is voor de woningen en de gemeente voor de openbare ruimte.

Woonruimteverdeling

Evaluatie toewijzingssysteem (P)

SallandWonen voert in 2013 een evaluatie uit van het toewijzingssysteem. SallandWonen informeert de gemeente over de uitkomsten en bespreekt eventuele wijzigingen in de systematiek.

Bijzondere doelgroepen

Huisvesting bijzondere doelgroepen (G)

Partijen spreken af om één maal per jaar de huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen te bespreken en vraag en aanbod te evalueren. SallandWonen zorgt ervoor dat aan de provinciale afspraken m.b.t. statushouders zal worden voldaan.

Verkoop woonwagencentra (P)

Partijen streven ernaar om in de eerste helft van 2012 te komen tot een verkoopovereenkomst m.b.t. de grondoverdracht van woonwagencentra die op dit moment nog in eigendom zijn van de gemeente.

Bijlage 2 Geïnterviewden

Naam	Functie
Mw. R. Bugter	Beleidsmedewerker Eenheid Ontwikkeling
Dhr. A. Nijman	Eenheidsmanager Ontwikkeling
Dhr. E. Penniks	Directeur-bestuurder Salland Wonen
Dhr. W. Wagenmans	Wethouder gemeente Raalte

Bijlage 3 Bestudeerde documenten

- Actualisatie Woonvisie 2011-2015
- Programmabegrotingen 2010 tot en met 2012
- Prestatieafspraken gemeente Raalte – Salland Wonen, 2012-2015
- Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte, 2012-2015, provincie Overijssel
- Woonvisie gemeente Raalte, 2006-2015
- Voorjaarsnota 2010 en 2011
- Najaarsnota 2010 en 2011
- Managementletter gemeente Raalte 2008 tot en met 2011
- Collegebesluit mandaatregeling, gemeente Raalte, 21 december 2010
- Nota bovenwijkse voorzieningen, gemeente Raalte, 2008
- Projectenrapportage 2008 tot en met 2012
- Structuurvisie Raalte 2025+, gemeente Raalte, 2012
- Strategische visie 2020
- Visie en uitvoeringsplan woonservicegebieden 2011
- Bestuursopdracht gemeentelijk accommodatiebeleid (collegevoorstel), 28 september 2010
- Amendement gemeenteraad inzake multifunctionele accommodatie, 11 november 2010