

Burgemeester en Wethouders

Aan De leden van de rekenkamercommissie

Stadhuisplein 1
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Telefoon: 14 033
www.amersfoort.nl

Onderwerp Bestuurlijke reactie
rekenkameronderzoek
Effectiviteit woonbeleid

Datum 11 maart 2022

Ons kenmerk

Uw kenmerk -

Geachte leden van de rekenkamercommissie,

Op 22 februari heeft uw commissie het rekenkameronderzoek “effectiviteit woonbeleid” aangeboden aan de gemeenteraad. Ook ons college heeft met belangstelling kennisgenomen van uw rapportage en de conclusies en aanbevelingen die u daarin verwoord heeft.

Uw rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het woonbeleid. De centrale onderzoeksvraag was daarbij tweeledig:

1. Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context opereert de gemeente Amersfoort op de woningmarkt.
2. Hoe doeltreffend is het Deltaplan visie en aanpak Woonopgave Amersfoort binnen die context in de fasen van beleidsvorming, instrumenten, uitvoering en realisatie, raadsinformatie en bijsturing op basis van de huidige ervaringen.

Doel van het onderzoek is inzicht verkrijgen in het Amersfoortse woonbeleid: hoe wordt het woonbeleid uitgevoerd, wat zijn de effecten daarvan en in welke mate kan de raad bijsturen.

Wij danken uw commissie voor het uitgevoerde onderzoek en geven u middels deze brief onze reactie op het rapport. Wij herkennen ons in grote lijnen in het beeld dat u schetst. Uw onderzoek bevestigt goeddeels onze beelden over wat goed gaat en wat beter kan en onze aandacht behoeft. Ook in de aanbevelingen zien wij herkenbare aanknopingspunten om mee verder te gaan. In onze reactie zullen wij vooral ingaan op de door u opgestelde aanbevelingen, waarbij we ons richten op twee majeure thema's die u ook in uw onderzoek benoemd: het Deltaplan inclusief de woningbouwopgave en het programma Wonen en Zorg.

Deltaplan en woningbouwopgave

Wij vinden de conclusies en aanbevelingen van uw rekenkamer over de voortgang van de woningbouw herkenbaar. De ambitie en visie zoals verwoord in het Deltaplan Wonen staan nog volop overeind: we streven naar een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen en dat betekent dat er voor alle doelgroepen voldoende, betaalbare en passende woningen nodig zijn. Omdat er in de bestaande voorraad een woningtekort is, ligt er een forse opgave om extra woningen bij te bouwen. De Rekenkamer constateert dat er in de uitwerking van het beleid en de uitvoering verbeteringen mogelijk zijn. Ook dat herkennen wij en dat sluit aan bij eerdere informatie die wij met de raad hebben gedeeld (zie bijvoorbeeld de Raadsinformatiebrieven [Woningvraag Amersfoort \(december 2021\)](#) en [Voortgang woningbouw en reflectie op Programma Woningbouw \(januari 2022\)](#)). Wij onderschrijven dan ook de aanbeveling om tot een herijking van het Deltaplan Wonen te komen ('Deltaplan 2.0').

Zo zien wij net als uw rekenkamer vraagstukken rondom de regels voor betaalbaar wonen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), de woningdifferentiatie in de huidige plannen en gebieds- of wijkgericht bouwen. Dit vraagt om een nadere uitwerking van de kwalitatieve woningbouwprogrammering (inclusief uitwerking van wijkgericht bouwen) en herijking en/of uitbreiding van beleidsregels voor projecten. Samenhang tussen de nieuwbouwopgave en opgaven in de bestaande wijken hoort daar ook bij. Een herijking van het Deltaplan Wonen gaat over woonbeleid; er is tevens een integrale verankering en ruimtelijke vertaalslag nodig in de Omgevingsvisie.

Ook geeft de Rekenkamer een winstwaarschuwing af over de voortgang van projecten. Ook wij zien een opgave om de haalbaarheid van projecten te vergroten. We zien al enige tijd dat de voortgang van nieuwe projecten stopt omdat haalbaarheid onder druk staat als gevolg van onder andere stijgende bouwkosten, stapeling van opgaven en daaruit volgende complexiteit van ambities, weerstand in participatie. Dit vraagt onder andere om meer mogelijkheden voor maatwerk in projecten en daartoe flexibiliteit van beleid en regels. Dit betreft overigens naast beleid en regels vanuit wonen ook andere beleidsvelden; er is een systematiek nodig om slagvaardiger om te kunnen gaan met de complexiteit van projecten en de veelheid aan ambities zodat meer maatwerk kan worden toegepast. Meer maatwerk zal zowel de kwaliteit van projecten als de voortgang bevorderen.

Het kunnen beschikken over praktische en effectieve instrumenten is daarbij van belang. We kijken reeds naar de mogelijkheden die er onder de nieuwe Omgevingswet zullen zijn en ook het nieuwe kabinetsbeleid rondom wonen houden we in de gaten. In algemene zin blijft sturing vanuit de gemeente begrensd: juridisch, financieel, menskracht en omdat we relatief weinig grondposities hebben. Dit maakt dat we vooral in samenwerking met marktpartijen en op basis van helder beleid tot realisatie van onze doelstellingen moeten komen.

Uw rekenkamer constateert terecht dat het Deltaplan zich met name richt op de toevoeging van nieuwbouwwoningen en voorziet niet in een integrale visie op wijkniveau, waarin is meegenomen wat nodig is om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, om doorstroming te bevorderen en om inclusief te wonen (ook voor kwetsbare doelgroepen, inclusief ouderen). Het Deltaplan kwam immers ook voort uit de wens om een duidelijk antwoord te hebben op de woningnood en de daarmee samenhangende tekorten.

In de uitvoering van het Deltaplan Wonen is nadrukkelijk naar voren gekomen dat het ontbreekt aan een (integrale) gebiedsgerichte visie die het mogelijk maakt om maatwerk te bieden. Dit is voor het college ook een van de aanleidingen geweest om te starten met de wijkperspectieven zoals die zijn opgesteld voor het Soesterkwartier en Liendert. Wij onderschrijven de aanbevelingen om meer op hoofdlijnen en integraler vast te leggen wat wij willen bereiken. Zodat er ook meer ruimte staat voor het college om (gebiedsgericht) maatwerk op projectniveau te leveren. Een mogelijke ondergrens van een nader te bepalen aantal woningen voor projecten waarop de eisen van het Deltaplan van toepassing zijn, kan daarbij ook behulpzaam zijn.

Het is straks aan de nieuwe raad en het nieuwe college om verdere stappen te nemen in de herijking en nadere uitwerking van beleid en uitvoering van het Deltaplan Wonen. De afgelopen tijd hebben wij hiervoor diverse verkenningen gedaan (en sommige hiervan zullen ook de komende maanden ambtelijk nog verder worden gebracht), zoals reflectie op de woningbouwopgave, onderzoek naar de woningvraag, wijkanalyses en wijkgericht bouwen, betaalbare koop bij nieuwbouw, opkoopbescherming, ouderenhuisvesting en het instrumentarium onder de nieuwe Omgevingswet. In de lopende planvorming van projecten nemen we, voor zover dat past binnen vastgestelde beleidskaders, nieuwe inzichten al zoveel mogelijk mee.

Wonen en Zorg

In uw onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de ambitie en uitwerkingsdoelstellingen van het Deltaplan onvoldoende is om de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid allemaal te huisvesten. De maatregelen in het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg zijn volgens uw rekenkamer onrealistisch en te beperkt. Dit komt o.a. door een tekort aan locaties, capaciteit en financiën.

De conclusies van uw rekenkamer ten aanzien van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen bevestigen wat ons betreft de weerbarstigheid en complexiteit van dit vraagstuk. De complexiteit komt van de druk op de woningmarkt in zijn algemeenheid, de opgaves in het sociale domein en de overige ontwikkelingen van de kwetsbare doelgroepen. Daarom onderschrijven wij ook dat de opgave om kwetsbare doelgroepen te huisvesten integraal onderdeel moet zijn van het gemeentelijk beleid. Dit betreft zowel het woonbeleid als het sociale beleid van de gemeente.

Belangrijke stappen die wij hier al wel in hebben gezet zijn onder andere extra (tijdelijke) woonplekken, directe bemiddeling voor doelgroepen bij het verkrijgen van een sociale huurwoning, werkafspraken en onderzoeken voor recente prognoses. Op dit moment worden het vastgestelde beleidskader inclusieve stad en de regiovisies beschermd wonen en maatschappelijke opvang en jeugd vertaald naar de huisvestingsopgave. Ook de huisvestingsopgave voor ouderen wordt nader ingevuld. Deze nadere uitwerkingen brengen wij in bij de gesprekken over het Deltaplan, het woonbeleid en de gebiedsontwikkelingen. Voor de ouderenhuisvesting zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Indien nodig zal het uitvoeringsprogramma wonen en zorg hierop aangepast worden.

De maatregelen in het uitvoeringsprogramma wonen en zorg 2020-2030 moeten samen met de maatregelen uit het Deltaplan uiteindelijk zorgen voor een adequate oplossing van de huisvestingsopgave. Wij onderschrijven van harte de aanbeveling om de gemeentelijke inspanningen en/of budgetten voor de

huisvesting van kwetsbare doelgroepen te vergroten. Realisatie is alleen mogelijk als er ook voldoende middelen beschikbaar worden gesteld aangezien de financiering van de gemeentelijke inzet voor de uitvoering van het Deltaplan tot nu toe incidenteel is opgenomen in de meerjarenbegroting (t/m 2023).

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

