

## PERSBERICHT

### Rekenkameronderzoek Effectiviteit woonbeleid

**Het woonbeleid van de gemeente Amersfoort is effectief wanneer het gaat om het bouwen van voldoende woningen. Er zijn wel winstwaarschuwingen voor de toekomst. Dat blijkt uit een onderzoek van de rekenkamer. De woningbouwproductie kan in de toekomst onder druk komen te staan onder meer als gevolg van de eisen die aan bouwplannen gesteld worden. Voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waaronder ook kwetsbare ouderen, zijn de maatregelen in het woonbeleid te beperkt en onrealistisch.**

De rekenkamer heeft twee vragen onderzocht:

- Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context opereert de gemeente Amersfoort op de woningmarkt?
- Hoe doeltreffend is het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 binnen die context in de fasen van beleidsvorming, instrumenten, uitvoering & realisatie en raadsinformatie & bijsturing op basis van de huidige ervaringen?

De rekenkamer hield interviews met wethouders, ambtenaren, projectontwikkelaars en woningcorporaties. En met zorgaanbieders, huurders- en bewonersverenigingen en makelaars. Ook is er een sessie met de gemeenteraad gehouden. Tot slot zijn er enquêtes gehouden onder inwoners via het AmersfoortPanel.

#### Deltaplan

De ambitie is dat er in 2030 voor iedereen een passende en betaalbare woning in Amersfoort is. Dit is vastgelegd in het Deltaplan. Uit het rekenkameronderzoek blijkt dat het Deltaplan effectief is als het gaat om het bouwen van voldoende woningen. Daarnaast blijkt dat het realiseren van betaalbare woningen lukt als het gaat om huur, maar niet als het gaat om betaalbare koop. Er zijn zorgen of de woningproductie op langere termijn haalbaar blijft. Dit heeft te maken met de gedetailleerde eisen die de gemeente stelt aan de bouwplannen. Ook marktontwikkelingen, zoals stijgende grondprijzen, en de complexiteit van bouwlocaties spelen mee. Het wordt voor ontwikkelaars en woningcorporaties steeds lastiger om aan alle randvoorwaarden te voldoen en om projecten economisch haalbaar te maken. De regionale Woondeal is een succes dat een deel van de financiële knelpunten kan oplossen. Daarnaast stelt de rekenkamer dat het beleid en de instrumenten die de gemeente nu inzet, vereenvoudigd kunnen worden, bijvoorbeeld de compensatieregeling sociale huur.

#### Kwetsbare doelgroepen

Bij vaststelling van het Deltaplan is al geconstateerd dat de doelstellingen onvoldoende zijn om de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid allemaal te huisvesten. Het vorig jaar vastgestelde Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2030 zou hiervoor moeten zorgen. Het is nog te vroeg om de effectiviteit van dit uitvoeringsprogramma te meten, maar uit het rekenkameronderzoek blijkt dat de verwachtingen niet rooskleurig zijn. De maatregelen lijken onrealistisch en te beperkt voor de omvang van de problematiek. De geprognosticeerde jaarlijkse woningvraag van kwetsbare doelgroepen is groter dan de jaarlijkse realisatie van sociale huurwoningen. Bovendien hebben de maatschappelijke partners moeite met het realiseren van de afgesproken maatregelen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten en zijn er aanvullende maatregelen nodig om kwetsbare

ouderen te huisvesten. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen moet volgens de rekenkamer integraal onderdeel worden van het woonbeleid.

### **Bestaande woongebieden**

Het Deltaplan richt zich met name op het toevoegen van nieuwbouwwoningen. De rekenkamer beveelt aan om het woonbeleid te verbreden naar bestaande woningen en woongebieden. Samen met college, raad, (markt)partijen, bewoners en andere betrokkenen kan in beeld gebracht worden welke specifieke ontwikkelingsrichting wenselijk is per gebied. Naast nieuwbouw zou ook gekeken moeten worden naar wat nodig is om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, om doorstroming te bevorderen en om inclusief te wonen, ook voor kwetsbare groepen.

### **Gebiedsgericht maatwerk**

Hoewel voor de hele stad passend, werken de kaders en eisen in het Deltaplan op projectniveau niet altijd goed uit. De kaders gelden voor alle projecten en bij kleine projecten is het ondoenlijk om aan alle eisen te voldoen. Daarom is het volgens de rekenkamer wenselijk om een ondergrens in te stellen voor het aantal woningen waarop de eisen van het Deltaplan van toepassing zijn. Ook kan het zijn dat plannen wel voldoen aan het stedelijk beleid (bijvoorbeeld minimaal 35% sociale huur), maar dat die plannen voor de wijk niet leiden tot de gewenste woningen voor speciale doelgroepen of tot de gewenste doorstroming. In het Deltaplan is wel aandacht voor gebiedsgericht maatwerk, maar dat komt in de praktijk om verschillende redenen niet goed van de grond. Dit kan leiden tot vertraging of zelfs afstel van projecten, steeds kleinere sociale huurwoningen en geen gewenste starterskoopwoningen in projecten. Als gevolg van wat er nu aan nieuwbouwwoningen gerealiseerd wordt, raken starters die een koopwoning zoeken en gezinnen die een huurwoning zoeken tussen wal en schip. De rekenkamer beveelt aan om het college meer ruimte te geven om maatwerk op projectniveau te kunnen leveren.

### **Rapport en samenvatting**

De rekenkamer heeft naast het onderzoeksrapport een samenvatting gemaakt van de onderzoeksuitkomsten. Deze documenten zijn te vinden op [www.amersfoort.nl/rekenkamer](http://www.amersfoort.nl/rekenkamer).

### **Vervolg**

De gemeenteraad bespreekt het onderzoeksrapport op 10 mei 2022 en besluit daarna over de aanbevelingen.

### **Rekenkamer**

Rekenkamer Amersfoort is een onafhankelijk orgaan met als taak het toetsen van het door de gemeente gevoerde bestuur. De rekenkamer voert onderzoeken uit en doet naar aanleiding daarvan aanbevelingen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over deze aanbevelingen.

Noot voor de redactie (niet voor publicatie):

Informatie: Martine van Engen, secretaris rekenkamer, 033-469 40 65, [rekenkamer@amersfoort.nl](mailto:rekenkamer@amersfoort.nl), [www.amersfoort.nl/rekenkamer](http://www.amersfoort.nl/rekenkamer)