

Effectiviteit woonbeleid

Rekenkameronderzoek



Rekenkamer Amersfoort

Februari 2022

Colofon

Uitgavedatum: 3 februari 2022



Rekenkamer Amersfoort
Stadhuisplein 5
3811 LM Amersfoort
033 469 43 12
rekenkamer@amersfoort.nl
www.amersfoort.nl/rekenkamer



I&O Research
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam
020 308 48 00
info@ioresearch.nl
www.ioresearch.nl

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Doel en vraagstelling	4
1.3 Normenkader	4
1.4 Onderzoeksopzet	5
1.5 Scope en afgrenzing	5
1.6 Indeling rapport	5
Hoofdstuk 2 De context waarbinnen de gemeente opereert	6
2.1 Werking woningmarkt en gemeentelijke rol	6
2.2 Opgave gemeente Amersfoort	8
2.3 Gemeentelijk instrumentarium	12
2.4 Samenwerking met actoren op de woningmarkt	14
Hoofdstuk 3 Doeltreffendheid woonbeleid op stedelijk niveau	19
3.1 Doeltreffendheid in de beleidsvormingsfase	19
3.2 Doeltreffendheid in de uitvoeringsfase	21
3.3 Doeltreffendheid in realisatie, monitoring en bijsturing	25
Hoofdstuk 4 Doeltreffendheid op specifieke aspecten van het woonbeleid	28
4.1 Doeltreffendheid bouwen in binnenstedelijke gebieden en uitleglocaties	28
4.2 Doeltreffendheid minimaal 35 procent sociale huur	30
4.3 Doeltreffendheid bouwen voor kwetsbare doelgroepen	33
4.4 Doeltreffendheid raadsinformatie en bijsturing	37
Hoofdstuk 5 Antwoord centrale onderzoeksvraag	40
5.1 Ruimtelijk-juridische context en rollen van de gemeente Amersfoort op de woningmarkt	40
5.2 Doeltreffendheid Deltaplan Woonopgave 2019-2030 op stedelijk niveau	41
5.3 Doeltreffendheid Deltaplan Woonopgave 2019-2030 op specifieke aspecten	42
Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen	45
6.1 Conclusie	45
6.2 Aanbevelingen	46
Bijlage 1 Deelvragen	48
Bijlage 2 Normenkader	49
Bijlage 3 Onderzoeksopzet en verantwoording	51
Bijlage 4 Uitkomsten peiling AmersfoortPanel	53
Bijlage 5 Uitwerkingsprogramma's en flankerend ruimtelijk beleid	65
Bijlage 6 Geïnterviewde personen	69
Bijlage 7 Overzicht gebruikte documenten	70

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De druk op de woningmarkt is groot. Om ervoor te zorgen dat in de toekomst iedereen in Amersfoort kan blijven wonen in een woning die past, heeft de gemeenteraad op 28 mei 2019 het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 vastgesteld. In dit plan staat de visie op en de aanpak van de woonopgave in Amersfoort. Het Deltaplan is erop gericht om Amersfoort een aantrekkelijke, inclusieve woonstad te laten blijven met evenwichtige keuzes voor alle doelgroepen en extra inzet voor de kwetsbare doelgroepen. Hoewel er in het Deltaplan ook aandacht is voor (integrale) wijkvernieuwing, ligt de focus op het realiseren van nieuwbouw in de gewenste aantallen, spreiding en kwaliteiten. De raad heeft in mei 2017 een motie aangenomen waarin is vastgelegd dat bij nieuwbouw minimaal 35 procent van de woningen uit sociale huur moet bestaan. In het Deltaplan is dit als één van de beleidskaders vastgesteld. Rekenkamer Amersfoort wil de voortgang van het Deltaplan evalueren en daarmee onderzoeken waar bijsturing wenselijk en mogelijk is.

1.2 Doel en vraagstelling

Het 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?

De centrale onderzoeksvraag van het rekenkameronderzoek is tweeledig (verkenkend en verdiepend) en luidt:

*Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context opereert de gemeente Amersfoort op de woningmarkt?
En 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?*

Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden zijn deelvragen geformuleerd. Deze zijn te vinden in bijlage 1.

1.3 Normenkader

De bevindingen van het verdiepende deel van het onderzoek, naar de doeltreffendheid van het Deltaplan, zijn getoetst aan een normenkader dat is opgenomen in Bijlage 2. Het normenkader volgt de verschillende stadia van de beleidscyclus: beleidsvorming, instrumenten & uitvoering, realisatie, monitoring & bijsturing, inclusief toegankelijkheid van de raadsinformatie.

De bevindingen worden afgezet tegen deze normen en op de volgende wijze weergegeven:

+	Er wordt geheel voldaan aan de norm, er is geen verbeterpotentieel
+/-	Er wordt voldaan aan de norm, maar er is verbeterpotentieel
-	Er wordt niet voldaan aan de norm, verbeteringen zijn noodzakelijk
n.t.b.	Op dit moment niet te beoordelen

1.4 Onderzoeksopzet

Om de centrale onderzoeksvraag en de deelvragen te beantwoorden zijn verschillende onderzoeksmethoden ingezet. Aan het begin van het onderzoek zijn diverse relevante documenten geraadpleegd. Daarnaast zijn interviews afgenomen bij verschillende ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen en met externe actoren, zoals ontwikkelende partijen, woningcorporaties, zorgaanbieders, bewoners- en huurdersorganisaties. Om een goede indruk te krijgen van het perspectief van inwoners is er in het kader van dit onderzoek een vragenlijst uitgezet onder het AmersfoortPanel. De uitkomsten daarvan zijn in de tekst bij de betreffende deelvraag toegevoegd, in bijlage 4 zijn alle uitkomsten weergegeven. Tot slot is er een raadsessie gehouden om de input van de raad op te halen. Het conceptrapport is beschikbaar gesteld voor ambtelijk wederhoor. Voor meer informatie over deze onderzoeksmethoden wordt verwezen naar Bijlage 3 met de onderzoeksopzet en verantwoording.

1.5 Scope en afgrenzing

De scope van dit onderzoek betreft het Deltaplan Woonopgave 2019-2030. De focus ligt daarbinnen primair op het beleid en de instrumenten om tot 2030 voldoende en kwalitatief gewenste nieuwbouwwoningen te realiseren die bijdragen aan een inclusieve stad. Het onderzoek is deels informerend (de eerste vier onderzoeksvragen, met daarbij ook aandacht voor beschikbare instrumenten voor de bestaande woningvoorraad en zijdelings aandacht voor de doelstellingen en aanpak van wijkvernieuwing) en deels toetsend op het aspect doeltreffendheid (met de focus op nieuwbouw). In het toetsende deel komt ook het bewonersperspectief aan de orde. Toetsing op de doelmatigheid (relatie tussen middelen en opbrengsten of benchmarking met andere gemeenten) en de rechtmatigheid vallen buiten de scope. Gemeentelijk woonbeleid dat niet in het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 is opgenomen (bijvoorbeeld beleid ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad) valt ook buiten de scope. Vanwege de korte doorlooptijd van dit onderzoek vallen ook particuliere aanvragers (bijvoorbeeld voor mantelzorgwoningen of doelgroepenhuysvesting) en (boven)regionale afstemming/Woondeal buiten de scope van dit onderzoek. Het woonbeleid is een heel actueel thema waar veel verschillende, ook landelijke, ontwikkelingen spelen. De rekenkamer kan geen compleetheid bieden op een dossier dat zo omvattend is en zo in ontwikkeling is. Alleen als het onderwerp nadrukkelijk in de interviews naar voren kwam als relevant voor Amersfoort, zijn dit soort berichten meegenomen.

1.6 Indeling rapport

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context waarbinnen de gemeente Amersfoort opereert op de woningmarkt. Hoofdstuk 3 gaat in op de effectiviteit van het Deltaplan op stedelijk niveau. Hoofdstuk 4 bevat de bevindingen over de effectiviteit van een aantal deelaspecten van het woonbeleid. In hoofdstuk 5 worden de belangrijkste conclusies uiteengezet en de hoofdvraag beantwoord. In hoofdstuk 6 staan de aanbevelingen. Een uitgebreide toelichting op de deelvragen, het normenkader, de onderzoeksopzet, de peiling in het AmersfoortPanel en een inhoudelijke beschrijving van de uitwerkingsprogramma's en flankerend ruimtelijk beleid, de interviewlijst en de lijst met geraadpleegde bronnen staan in de bijlagen.

HOOFDSTUK 2 DE CONTEXT WAARBINNEN DE GEMEENTE OPEREERT

In dit hoofdstuk wordt het eerste deel van de onderzoeksvraag beantwoord:

Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijk context opereert de gemeente Amersfoort op de woningmarkt? De belangrijkste bevindingen worden beschreven. Dit deel van het onderzoek kent geen toetsing aan een normenkader.

2.1 Werking woningmarkt en gemeentelijke rol

Deelvraag 1

Hoe is de werking van de woningmarkt, wat zijn de rollen van de gemeente Amersfoort op de woningmarkt en hoe verhouden de rollen van de gemeente Amersfoort zich tot de rollen van andere actoren op de woningmarkt?

De woningmarkt betreft primair het (ver)bouwen, kopen, verkopen, huren en verhuren van woningen. Dat gebeurt doorgaans door (markt)partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere bouwers, makelaars, huurders en kopers. De gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat er voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen zijn. Daarop sturen de gemeenten door middel van ruimtelijke plannen (bestemmingsplan/omgevingsplan en woningbouwprogrammeringsafspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars). De gemeente kan ook een rol op de woningmarkt spelen via actief grondbeleid en/of publiek-private samenwerking. De rijksoverheid is verantwoordelijk voor het gehele systeem van wetten en regels. Van belang daarbij zijn de invoering van de Omgevingswet, de BENG¹ en bijvoorbeeld de verhuurderheffing en de hypotheekrenteaftrek. De provincie is verantwoordelijk voor de regionale afstemming van het gemeentelijke (woon)beleid als onderdeel van het bredere vraagstuk van ruimtelijke opgaven.

Figuur 2.1 Verantwoordelijkheden overheden in het woonbeleid

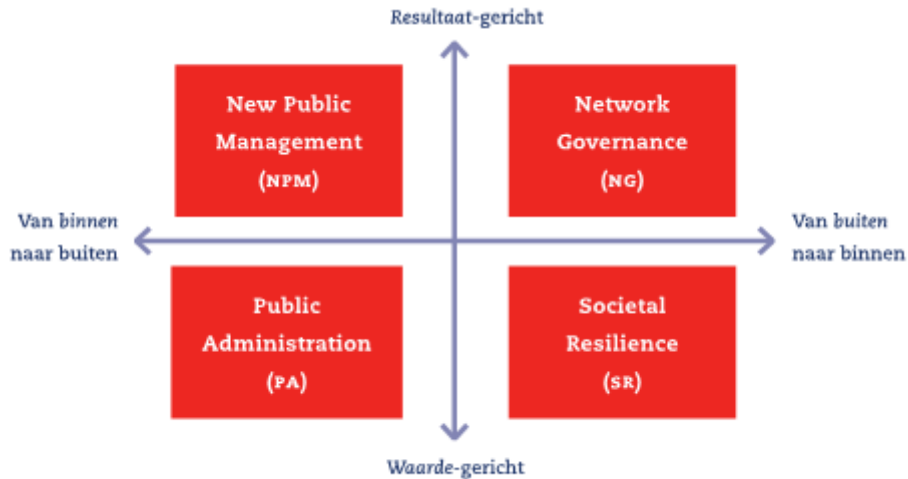
Rijk	Provincies	Gemeenten
Verantwoordelijk voor het systeem van wetten en regels, bevoegdheden en instrumenten van de verschillende partijen op de woningmarkt . Het gaat daarbij om (de Wet) ruimtelijke ordening, andere wetgeving zoals de Klimaatwet, Huisvestingswet en (financiële) regelingen voor de woningmarkt en ten aanzien van de kwaliteit van woningen.	Verantwoordelijk voor de integratie, afstemming en afweging van gemeentelijk woonbeleid in het geheel aan ruimtelijke opgaven op provinciaal en/of regionaal niveau .	Verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en de huisvesting van doelgroepen . De realisatie gebeurt door (markt)partijen. Gemeenten kunnen hieraan nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen.

Naar: I&O Research, *Verkenning rollen op de woningmarkt*, 2020 (verbijzonderd voor de bestaande bouw)

De rekenkamer voegt een sturingsperspectief toe op de bestuurlijke rolverdeling van figuur 2.1. Dit sturingsperspectief is een veelgebruikt model binnen de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (figuur 2.2). Dat gaat uit van twee assen: de as 'intern – extern (van binnen naar buiten)' en de as 'resultaatgericht-waardengericht'.

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>. BENG staat voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'.

Figuur 2.2 Vier sturingsperspectieven



Bron: NSOB (2018), *Effectief sturen met multi-level governance*

De vier sturingsperspectieven zijn²:

1. de rechtmatige overheid (public administration)
2. de netwerkende overheid (network governance)
3. de responsieve overheid (social resilience)
4. de presterende overheid (new public management)

Vertaald naar de woningmarkt, zijn er vier rollen die de gemeente Amersfoort afhankelijk van de situatie kan spelen:

1. De rechtmatige overheid: de formele rol vanuit de Wro/Omgevingswet, Huisvestingswet en Woningwet, namelijk kaders stellen en toetsen. Kaders stellen via (omgevings)beleid waaronder woonbeleid, verordeningen en omgevingsplan en de ruimtelijk-juridische toetsing van ruimtelijke plannen, daarnaast zorgen voor huisvesting speciale doelgroepen, prioriteren en verdelen op basis van prestatieafspraken met woningcorporaties.
2. De netwerkende overheid: de informele, stimulerende rol, namelijk het leggen van verbindingen. Bijvoorbeeld lobby richting rijksoverheid (regionale woondeal), lokaal partijen bij elkaar brengen om vanuit versnipperd eigendom tot een gezamenlijk plan te komen, instellen Woontafel met partners uit het veld, fungeren als kennismakelaar (onderzoeken en prognoses) en beschikbaar stellen middelen (zoals Compensatieregeling Sociale Huur);
3. Responsieve overheid: de informele, faciliterende rol, namelijk meewerken aan/meefinancieren van maatschappelijke initiatieven en privé-initiatieven. Op het gebied van wonen kun je denken aan CPO³-initiatieven voor ouderenhuisvesting, het toestaan van tiny houses of zorgwoningen op eigen terrein of een impuls huisvesting kwetsbare doelgroepen, waar je als gemeente verder gaat dan de formele rol en het vastgestelde beleid. Dit kan bijvoorbeeld via een vrije beleidsruimte, een prijsvraag, een subsidiebudget, een buurtbudget of een afwijkingsbevoegdheid.
4. De presterende overheid: de projectmatige rol, via actief grondbeleid of in een PPS-constructie gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, daarnaast: infrastructurele projecten en maatschappelijke voorzieningen realiseren ten behoeve van de woningbouw en de woonomgeving.

Uiteraard kunnen de vier rollen in elkaar overgaan bij concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

² Bron: NSOB (2018): *Effectief sturen met multi-level governance*

³ CPO is collectief particulier opdrachtgeverschap

2.2 Opgave gemeente Amersfoort

Deelvraag 2

Welke beleidsdoelen heeft de gemeente Amersfoort voor de woningmarkt? Wat is daarbij de omvang van verschillende doelgroepen van woningmarktbeleid?

Aanleiding

Amersfoort is als stad aantrekkelijk om te wonen vanwege de centrale ligging, de goede bereikbaarheid en het voorzieningenniveau. Zoals in heel Nederland is momenteel sprake van een overspannen woningmarkt. Er is grote vraag naar woningen en er zijn lange wachttijden in de sociale huursector. De prijzen voor zowel huurwoningen als koopwoningen stijgen sterk. Voor inwoners en woningzoekenden staan de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk. Deze woningmarktsituatie was aanleiding voor de gemeente Amersfoort voor het opstellen van het Deltaplan Woonopgave 2019-2030. Naar aanleiding van de vaststelling van het Deltaplan heeft de raad vanaf 2020 middelen beschikbaar gesteld voor het realiseren van de doelen en voor extra ambtelijke capaciteit⁴.

Ambitie

De ambitie van de gemeente Amersfoort is het realiseren van een aantrekkelijke en inclusieve stad. De ambitie op het gebied van wonen is:

In 2030 moet er voor iedereen een betaalbare en passende woning beschikbaar zijn.

Daarbij stelt de gemeente Amersfoort drie prioriteiten:

1. Betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens, waaronder kwetsbare doelgroepen;
2. Passendheid van vrijesectorwoningen, waaronder starters- en ouderenwoningen;
3. Spreiding van de groei, waaronder een diversiteit aan woonmilieus en woningtypen.

Beleidsdoelen en doelgroepen

Om de ambitie (in 2030 voor iedereen een betaalbare en passende woning) te realiseren, heeft de gemeente Amersfoort twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

- per jaar minimaal 1.000 woningen realiseren,
- waarvan minimaal 35 procent sociale huur en 20 procent middensegment.

Hiermee wil de gemeente Amersfoort alle doelgroepen bedienen.

Het Amersfoortse woonbeleid kent diverse doelgroepen, waarbij de volgende hoofddeling gemaakt kan worden:

- mensen die in Amersfoort willen (blijven) wonen;
- mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning in Amersfoort.

Voor de berekening van de woningbehoefte van de eerste doelgroep maakt de gemeente Amersfoort gebruik van de Primos-huishoudensprognose 2017-2040. De huishoudensprognose houdt rekening met de trend van steeds kleinere huishoudens door echtscheidingen, latere gezinsvorming en langer zelfstandig blijven wonen van (alleenstaande) ouderen. Met andere woorden: ook bij een gelijkblijvende bevolking stijgt de woningvraag. In lijn met de woningbehoeftecijfers zoals EIB die berekent, is in de huishoudensprognose de aanname gedaan dat ongeveer twee derde van de behoefte tot 2040 in de periode 2019-2030 ligt. Rekening houdend met de omvang van de bestaande woningvoorraad betekent dit dat tot 2030 jaarlijks 1.000 woningen moeten worden toegevoegd om voor iedereen een woning beschikbaar te hebben.

⁴ Zie Deltaplan Woonopgave, p. 36 en Meerjarenbegroting 2020-2023, waarin vanaf 2020 een bedrag van 1,65 miljoen euro is gereserveerd voor het realiseren van de doelen van het woonbeleid.

Bouwen voor de ‘eigen bevolking’ of voor instroom uit de Randstad?

De Primos-huishoudensprognose houdt rekening met instroom van huishoudens van buiten Amersfoort. Nieuwbouwwoningen zijn niet per se woningen voor de ‘eigen bevolking’. Bij sociale huurwoningen kan de gemeente hierop sturen via de (regionale) toewijzing van woningen aan mensen met een binding met Amersfoort (zie ook paragraaf 2.3 over prestatieafspraken). Bij koopwoningen is dit minder makkelijk. O&S Amersfoort⁵ berekende in 2020 dat de vestiging van huishoudens in de periode 2014-2018 uit de regio’s Utrecht (14%) en Amsterdam (7%) een bescheiden aandeel heeft in de totale vestiging in Amersfoort, dat samen ongeveer net zo groot is als de vestiging uit de regio Amersfoort (21%). De vestiging uit de regio’s Utrecht en Amsterdam neemt in de onderzochte periode wel duidelijk toe. Cijfers van het CBS bevestigen dat de trek uit de Randstad naar de intermediaire zone (waaronder Amersfoort) sinds 2015 toeneemt en zich sinds 2019 uitbreidt naar de perifere zone⁶. Amersfoort heeft ervoor gekozen om de verwachte groei te faciliteren. Daarbij neemt de gemeente (mede op verzoek van de gemeenteraad) maatregelen om de kansen van eigen inwoners op de woonmarkt te vergroten, onder andere door met marktpartijen gesprekken te voeren over het toewijzen van nieuwbouwwoningen. Daarnaast stuurt de gemeente via een zelfbewoningsplicht van nieuwbouwwoningen in de Huisvestingsverordening (zie ook paragraaf 2.3 over Huisvestingsverordening).

De ambitie van het woonbeleid heeft niet alleen een kwantitatief aspect (voldoende woningen in 2030) maar ook een kwalitatief aspect: (passend en betaalbaar). De kwalitatieve woningbehoefte (type, prijs, huur/koop) is gebaseerd op onderzoeken van O&S (WoON 2016) en Companen (2017) en STEC (2018)⁷ waarvoor beleidsmatig een nadere afweging is gemaakt. Het Deltaplan gaat uit van minder eengezinswoningen en minder middensegment-woningen dan de onderzoeken aangaven en van meer sociale huur. De doelstelling voor sociale huur is vastgesteld op 35 procent van alle nieuwbouw (dus 350 woningen van de 1.000 die per jaar gebouwd worden). Dit vanuit de politieke wens om woningen bereikbaar te houden voor mensen met een lager inkomen, voor starters en voor vitale beroepsgroepen zoals leraren, politieagenten en zorgmedewerkers⁸ en voor speciale (kwetsbare) doelgroepen van het woonbeleid. Hiermee wil de gemeente Amersfoort niet alleen voldoende woningen maar ook voldoende *betaalbare en passende* woningen in 2030 realiseren.

Omvang verschillende doelgroepen gedeeltelijk in beeld, te weinig woningen beschikbaar

Een groep die vaak aangewezen is op een sociale huurwoning, is de kwetsbare doelgroep van het woonbeleid. De woningvraag door kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte is in 2018 berekend op 420 per jaar⁹. Momenteel vindt een actualisatie plaats omdat de doelgroep fluctueert, mede als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving. De berekende woningvraag is niet per se vraag naar een nieuwe woning maar kan ook een vrijkomende bestaande woning zijn. In het Deltaplan is reeds geconcludeerd dat de problematiek van huisvesting van kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte te omvangrijk is om op korte termijn volledig op te lossen¹⁰. Een van de problemen is dat als deze doelgroep volledig voorrang krijgt bij de woonruimteverdeling, er in combinatie met andere urgenties nauwelijks nog sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden, waardoor de

⁵ Gemeente Amersfoort afdeling onderzoek en statistiek (2020): Verhuizingen van huishoudens en de Amersfoortse Woningmarkt

⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad>

⁷ Zie: Deltaplan Woonopgave 2019-2030, bijlage 3

⁸ Dit is een algemene doelstelling om woningen betaalbaar te houden, de verschillende groepen zijn niet nader gekwantificeerd.

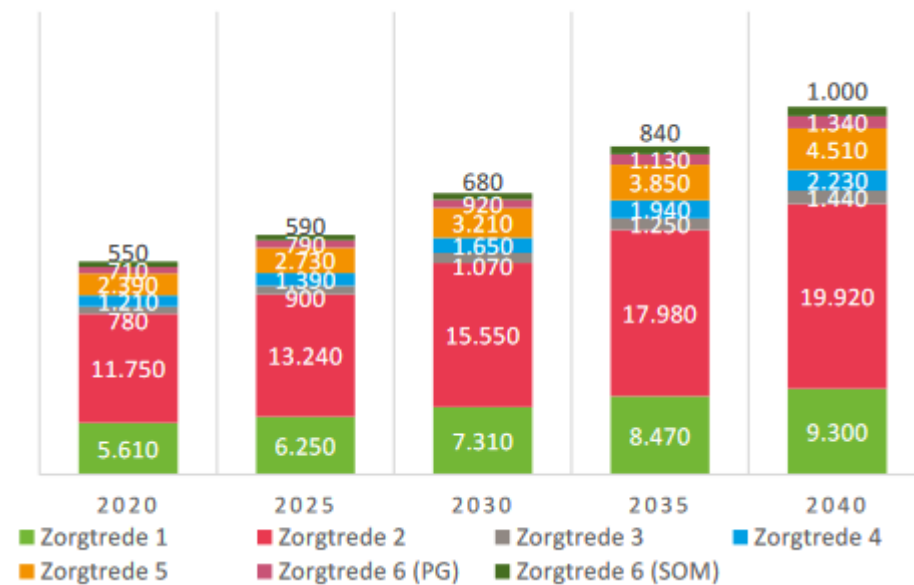
⁹ Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-016 Uitvoeringsprogramma wonen en zorg kwetsbare doelgroepen, onderzoek van Companen uit september 2018

¹⁰ Zie: Deltaplan Woonopgave 2019-2030, bijlage 2

wachtlijsten oplopen. Daarom is aanvullend aan het Deltaplan in 2021 het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023 vastgesteld. Meer informatie over de omvang van en het bouwen voor kwetsbare doelgroepen staat in paragraaf 4.3 en bijlage 5.

Een deel van de kwetsbare doelgroepen, is de doelgroep kwetsbare ouderen. De bevolkingsprognose laat zien dat het aantal inwoners tussen 2021 en 2030 toeneemt van (afgerond) 157.600 inwoners naar 17.500 inwoners, een toename van 8 procent. Tegelijkertijd neemt het aantal ouderen (75 jaar en ouder) toe van 10.090 naar 14.730, een toename van 46 procent. Companen heeft in december 2020 een rapport uitgebracht over ouderenhuisvesting in Amersfoort.¹¹ Onderdeel was een prognose van de zorgvraag tot 2040. De toename van het aantal ouderen zal leiden tot een groei van alle zorgtrede. Naar verhouding nemen de groepen met de zwaarste zorgvraag het sterkste toe (zie Figuur 2.3).

Figuur 2.3 Prognose zorgvraag ouderen in Amersfoort naar zorgtrede (in personen)



Bron: Zilveren Kruis, NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Amersfoort, bewerking Companen

Deze toename betekent ook iets voor de vraag naar (zorg)woningen. Uitgangspunt is: hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Nu nog zijn vraag en aanbod van 24-uurszorg in evenwicht (allebei rond de 1.150). In de komende decennia zal er een tekort ontstaan aan plekken waar 24-uurszorg geboden kan worden. Zonder toevoegingen verwacht Companen dat er in 2040 een tekort zal zijn van 840 tot 970 plekken. Ook voor ‘geclusterd wonen voor ouderen’ geldt dat vraag en aanbod op dit moment in evenwicht zijn (rond de 4.000). In de komende jaren loopt ook hier het tekort op: als er geen aanbod wordt toegevoegd in deze categorie, is er in 2040 een tekort van 2.690 tot 3.840 woningen.

Ook kwalitatief is er een veranderende en toenemende behoefte. De behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, zal met de komst van nieuwe generaties geleidelijk gaan afnemen, aldus Companen. Moderne woonconcepten, zoals het hofjeswonen en luxe appartementen, zullen aan populariteit winnen. In een dichtbebouwd gebied als de gemeente Amersfoort valt het niet mee om ruimte te vinden voor hofjes

¹¹ Companen (2020): Ouderenhuisvesting Amersfoort. De meest vitale ouderen zitten in zorgtrede 1 en 2. In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van ondersteuning vanuit de Wmo. Ouderen die (daarnaast) gebruik maken van verpleging en/of verzorging thuis vallen in zorgtrede 4 of 5. In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of intensieve zorg thuis krijgen.

die uitsluitend uit grondgebonden woningen bestaan. Een kleinschalig appartementencomplex dat, net als een hofje met grondgebonden woningen uitnodigt tot onderlinge ontmoeting en steun, kan dan een goed alternatief zijn. Companen doet zeven aanbevelingen, die in het rapport uitgebreider behandeld worden:

1. Uitbreidingsplannen voor 24-uurszorg voorbereiden
2. Bestaande geclusterde woonvormen renoveren
3. Nieuwbouw meer richten op moderne koopconcepten
4. Richtlijn opstellen voor nieuwe geclusterde woonvormen
5. Zorgen voor een bijpassende welzijns- en zorginfrastructuur per wijk
6. Plannen opstellen voor bevorderen van doorstroming
7. Aan de slag met prioritaire wijken om te zorgen voor spreiding over de stad

Sturing: voorwaarden per nieuwbouwproject

Om de doelstellingen van het Deltaplan Woonopgave te realiseren gelden per nieuwbouwproject de volgende verplichtingen¹²:

1. Per project wordt minimaal 35 procent van de te realiseren woningen als zelfstandige sociale huurwoning gerealiseerd.
2. 2a. Minimaal 75 procent van de zelfstandige sociale huurwoningen wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs onder de eerste aftoppingsgrens¹³.
2b. Alle zelfstandige sociale huurwoningen kennen een oppervlakte voor vertrekken en overige ruimten van 40 m² of meer.
3. Alle zelfstandige sociale huurwoningen worden altijd toegewezen via Woningnet. Toewijzing via Woningnet is niet verplicht als woningen via directe bemiddeling worden toegewezen. Dit is mogelijk op basis van de regels in de gemeentelijke Huisvestingsverordening.
4. Zelfstandige sociale huurwoningen worden voor onbepaalde tijd in stand gehouden.
5. Per project wordt er minimaal 10 procent vrijesectorhuurwoningen met een maximale aanvangshuurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) van 849 euro per maand of minimaal 10 procent betaalbare koopwoningen gerealiseerd.
6. Per project wordt er minimaal 10 procent vrijesectorhuurwoningen met een maximale aanvangshuurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) van 999 euro per maand of minimaal 10 procent betaalbare koopwoningen gerealiseerd.
7. Woningen in de vrije sector kennen een oppervlakte voor vertrekken en overige ruimten (overeenkomstig Bijlage I onder A Besluit huurprijzen woonruimte) van 50 m² of meer.

Het is onder voorwaarden mogelijk om maatwerk te bieden ten aanzien van bovenstaande verplichtingen. Het Deltaplan fungeert als een kapstok voor nieuwe beleidsstukken, gebiedsontwikkelingen en acties, met name met betrekking tot nieuwbouw.

Locaties

De derde prioriteit van de gemeente Amersfoort (naast betaalbaarheid en passendheid) is spreiding van de groei, waaronder een diversiteit aan woonmilieus en woningtypen. De verwachting is dat een derde van de woningen in bestaande woonwijken gerealiseerd wordt, een derde in Vathorst en Bovenduist en een derde op transformatielocaties De Hoef West/Langs Eem en Spoor.

¹² Zie Deltaplan woonopgave, bijlage 1 Maatregelen en toetsingskader woningbouw.

¹³ De hoogte van de aftoppingsgrens van 2021 is voor de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens vastgesteld op € 633,25 euro. Voor de huishoudens met drie of meer personen is deze grens vastgesteld op € 678,66 euro.

Figuur 2.4 Verwachte woningproductie per deelgebied



Bron: Gemeente Amersfoort, *Deltaplan Woonopgave 2019-2030*

2.3 Gemeentelijk instrumentarium

Deelvraag 3

Welke instrumenten heeft de gemeente Amersfoort ter beschikking voor de bestaande woningvoorraad en voor nieuwbouw? Welke instrumenten zet de gemeente Amersfoort in (en welke niet)?

De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om te zorgen voor voldoende woningen (bestaande voorraad en nieuwbouw) die voldoen aan landelijke regelgeving en de huisvesting van doelgroepen ¹⁴:

1. woonbeleid, namelijk: Deltaplan, uitwerkingsprogramma's en flankerend beleid
2. bestemmingsplannen/omgevingsplannen
3. grondbeleid
4. prestatieafspraken (op basis van de Woningwet)
5. huisvestingsverordening
6. lobby (en Woondeal)

Ad 1: Woonbeleid: Deltaplan, uitwerkingsprogramma's en flankerend beleid

Het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 is het centrale beleidsdocument als het gaat om het woonbeleid. Dit Deltaplan is reeds beschreven in paragraaf 2.2. Het Deltaplan kent verschillende uitwerkingsprogramma's:

- Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023
- Compensatieregeling bouw Sociale huur
- Actieplan huisvesting Middeninkomens

Daarnaast heeft de gemeente Amersfoort flankerend ruimtelijk beleid dat mede bepaalt welke woningen waar gerealiseerd worden. In dit onderzoek zijn de volgende aspecten vaker genoemd:

- Amersfoort Vernieuwt, wijkperspectieven en programma Vitale wijken

¹⁴ Naar: Rekenkamer Oost-Nederland (2019): *Infographic Bestuurlijke rolverdeling op de woningmarkt*, waarbij lobby is toegevoegd. De regionale afstemming van de woningbouwprogramma's valt buiten de scope van dit onderzoek

- Participatiegids
- Hoogbouwvisie
- Parkeernormen
- Duurzaamheidsbeleid: Transitievisie warmte en Leidraad duurzame nieuwbouw

De uitwerkingsprogramma's van het Deltaplan Woonopgave en het flankerende ruimtelijke beleid zijn uitgebreider beschreven in Bijlage 5.

Ad 2: Bestemmingsplannen/Omgevingsplannen

De gemeente is verantwoordelijk voor actuele ruimtelijke plannen. Paragraaf 2.4 beschrijft hoe de gemeente Amersfoort dit proces heeft ingericht, als het gaat om het verlenen van medewerking aan initiatiefnemers. Het onderdeel participatie staat in Bijlage 5.

Ad 3: Grondbeleid

Vathorst wordt ontwikkeld door Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV). Dit is een publiek-private samenwerking (PPS-constructie) waarvan Amersfoort voor 50 procent aandeelhouder is en vijf ontwikkelaars samen ook voor 50 procent aandeelhouder zijn. In andere delen van Amersfoort heeft de gemeente weinig grondposities en is daardoor afhankelijk van initiatieven vanuit de markt.

Ad 4: Prestatieafspraken

Voor de gemeente zijn woningcorporaties een belangrijke partner. Op basis van de Woningwet zijn deze partijen verantwoordelijk voor de huisvesting van de doelgroep van beleid (huishoudens met lage inkomens c.q. bijzondere doelgroepen). In de Woningwet is tussen gemeente en woningcorporaties een eenduidige rolverdeling vastgelegd: de gemeente geeft richting aan de opgave van de woningcorporaties. Woningcorporaties zijn verplicht via een jaarlijkse cyclus een 'bod' van hun volkshuisvestelijke inspanningen richting de gemeente uit te brengen. Corporaties hebben daarbij rekening te houden met de door de gemeente vastgestelde Woonvisie (in Amersfoort het Deltaplan). In de prestatieafspraken worden de inspanningen van de corporaties vastgelegd, een document dat in overleg tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersbelangenorganisaties tot stand komt. De prestatieafspraken van de gemeente Amersfoort met corporaties en huurdersorganisaties gaan over vijf thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid & veiligheid en duurzaamheid. Al deze thema's zijn van belang voor de hoeveelheden van de woningtypes die gebouwd gaan worden. Het gaat hier om het aantal toe te voegen sociale huurwoningen, zowel permanente als tijdelijke. Permanente sociale huurwoningen zijn woningen die in principe altijd van een corporatie blijven. Tijdelijke sociale huurwoningen zijn bouwwerken die in principe tijdelijk zijn, voor maximaal 15 jaar. Corporaties kunnen voor deze woningen een vrijstelling van de verhuurderheffing krijgen. De afspraken en dan met name over duurzaamheid en leefbaarheid & veiligheid, betreffen ook de bestaande voorraad.

Ad 5: Huisvestingsverordening

De gemeente kan via de Huisvestingsverordening (beperkt) sturen op wie er in Amersfoort komt wonen. In deze collegeperiode is de Huisvestingsverordening een aantal keer geactualiseerd om betaalbare nieuwbouwwoningen eerlijk te verdelen. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Om de uitstroom uit zorg- en opvang te versnellen is in de Huisvestingsverordening het percentage vrijgekomen sociale huurwoningen dat aan urgent woningzoekenden wordt toegewezen, opgehoogd naar maximaal 50 procent. Tot en met 2019 werd een derde van de vrijgekomen woningen toegewezen aan urgenten¹⁵;
- Er is een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw-koopwoningen opgenomen in de Huisvestingsverordening;

¹⁵ Gemeente Amersfoort (2019) Prestatieafspraken 2020

- Er zijn regels vastgesteld die de mogelijkheid van doorverkoop van nieuwbouwwoningen beperken.

Ad 6: Lobby (en Woondeal)

Landelijke instrumenten en rijksbeleid hebben lokale effecten op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen – bijvoorbeeld de Verhuurdersheffing, hypotheekrenteaftrek en het stimuleren van flexwonen. Omdat je lokaal niet kunt compenseren wat landelijk is afgesproken, heeft de gemeente het Rijk nodig om hierin verandering te brengen. De gemeente Amersfoort heeft deze collegeperiode meer aansluiting gezocht bij de VNG, de G40 en de provincie Utrecht en de regio Amersfoort. Ook de contacten met het ministerie van BZK zijn geïntensiveerd. Naast inspanningen van ambtenaren en het college heeft ook de gemeenteraad hierin een rol gespeeld. Door de lobby is de woningmarktpositie van Amersfoort (kansen en belemmeringen) bij het Rijk in beeld gebracht. Aanvankelijk wilde het Rijk alleen Woondeals sluiten met de G4, Groningen en Eindhoven. De lobby van Amersfoort/provincie Utrecht om te kijken naar de omvang van de problemen in Amersfoort, is succesvol geweest en mondde uit in het sluiten van een regionale Woondeal. Deze Woondeal vergroot de mogelijkheden om een bijdrage te verkrijgen uit de Impulsgelden Woningbouw voor projecten met financiële tekorten doordat woondeal- gebieden meer prioriteit (meer punten) krijgen bij de beoordeling van de aanvraag. Daarnaast is de Woondeal van belang in relatie tot inzet van andere rijksinvesteringen (infrastructuur etc.). Met de Woondeal maakt de gemeente meer kans op bijdragen vanuit Rijk (en provincie) voor bijvoorbeeld de ontsluiting van De Hoef en Langs Eem en Spoor¹⁶. De Woondeal is een addendum geworden bij de Woondeal Utrecht.

2.4 Samenwerking met actoren op de woningmarkt

Deelvraag 4

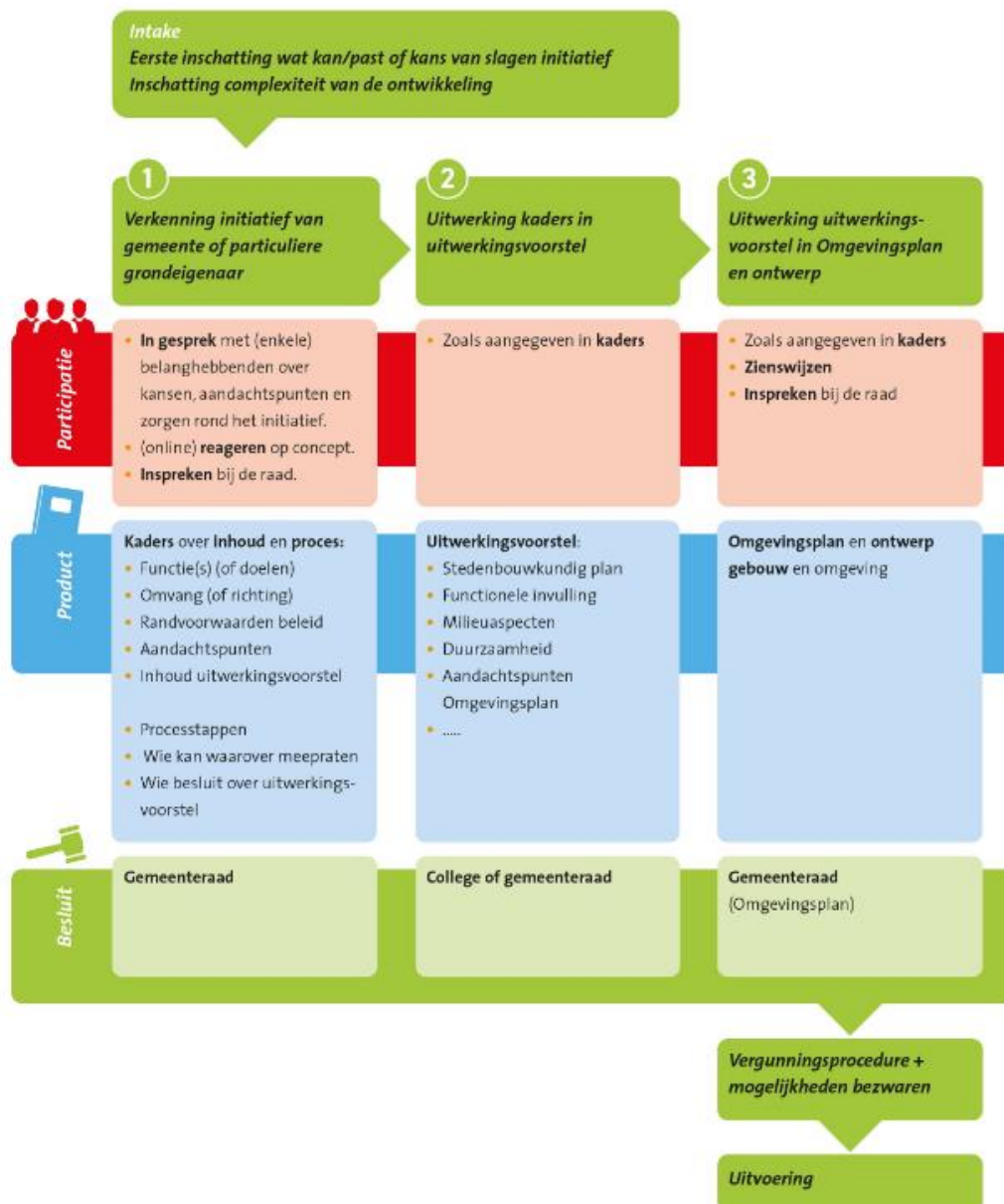
Hoe geeft de gemeente Amersfoort (samen met relevante actoren: projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, makelaars, bewonersorganisaties) uitvoering aan haar beleid en instrumenten?

Vanuit de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en voorsortierend op de Omgevingswet heeft de gemeente Amersfoort een proces ingericht om plannen van initiatiefnemers (gemeente zelf, woningcorporaties, ontwikkelaars, particulieren) te beoordelen en om gewenste plannen tot uitvoering te kunnen laten komen (figuur 2.4). Hierin is ook de rol van de gemeenteraad opgenomen. Het doel is om samen met de initiatiefnemer te komen tot een plan dat voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden, wensen uit het Deltaplan, de uitwerkingsprogramma's en aan flankerend ruimtelijk beleid. Het proces is een jaar geleden verbijzonderd met een Intaketafel (zie hierna) en een Omgevingstafel (zie hierna) om beter aan te sluiten bij de bedoeling van de Omgevingswet om initiatieven niet sectoraal maar integraal te toetsen. De gemeente Amersfoort zet in het proces zowel haar formele rol als haar informele rol in (zie figuur 2.2 in paragraaf 2.1).

Op de volgende pagina staat figuur 2.4 die weergeeft hoe ruimtelijke planvorming en participatie eruitziet voor een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. Daaronder volgt een beschrijving per fase van het proces (die aansluit bij de nummering in figuur 2.5 en bij de toelichting op <https://www.amersfoort.nl/bestuur-en-organisatie/to-3/stappenplan-voor-complexe-projecten.htm>), met daarin speciale aandacht voor de aspecten die in de interviews met ambtelijk betrokkenen en externe stakeholders als relevant zijn benoemd voor het proces om te komen tot nieuwe woningen.

¹⁶ <https://www.ad.nl/amersfoort/kassa-amersfoort-krijgt-miljoenen-voor-woningbouw-zonder-die-extra-steun-worden-duizenden-huizen-niet-gebouwd~a2e94e10/>

Figuur 2.5 Procesbeschrijving ruimtelijke planvorming en participatie voor initiatiefnemers bij complexe projecten



Bron: <https://www.amersfoort.nl/bestuur-en-organisatie/to-3/stappenplan-voor-complexe-projecten.htm>

Fase 0: Voor-verkenning

Als een initiatiefnemer een plan (VOP, voorlopig ontwerp plan/vergunningsvrij bouwen) indient bij de gemeente, dan komt dat aan de Intaketafel. Daar zitten een strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling, iemand van Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) en een stedenbouwkundige. De Intaketafel beoordeelt of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid: sluit het aan bij de vastgestelde kaders of kan het bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelen? De Intaketafel adviseert het college om de initiatiefnemer te laten weten of het plan vergunningsvrij gebouwd kan worden, ofwel dat het plan niet past in het (ruimtelijk) beleid ofwel dat het plan voor nadere beoordeling en uitwerking naar de uitwerkingsfase gaat.

Gaat het om een kleine afwijking van het bestemmingplan of om een klein plan, dan gaat het plan naar de Omgevingstafel waar een projectbesluit wordt voorbereid. Na goedkeuring (of verklaring van geen

bedenkingen) door de raad en het doorlopen van zienswijzen en eventueel bezwaar/beroep, kan de vergunningprocedure starten, waarna de ontwikkeling tot uitvoering komt. Gaat het om een complex plan, dan gaat het plan naar de Verkenningsfase.

Fase 1: Verkenningsfase

Gaat het om een gewenst complex plan, dan tekent het college een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarin beide partijen aangeven dat ze in principe mee willen werken aan de ontwikkeling en waarin afspraken worden gemaakt over het verrekenen van de kosten die de gemeente maakt aan de initiatiefnemer. Soms is er ook sprake van een private overeenkomst tussen het college en de ontwikkelaar, als de gemeente de eigenaar was van de grond. Dan kan de gemeente voorwaarden meegeven aan de ontwikkeling via de private overeenkomst. De gemeente Amersfoort heeft weinig grondposities, dus doorgaans is dit bij binnenstedelijke ontwikkelingen niet aan de orde. In Vathorst is sprake van een PPS-constructie. Er wordt een gemeentelijke projectgroep geformeerd met een projectleider vanuit de afdeling Programma's en projecten en met inhoudelijk deskundigen vanuit die afdeling, en vanuit beleidsafdelingen zoals WoonWerk-Klimaat en Stad en Ontwikkeling. Hoofddoel van deze overlegvorm is tot een kaderstellende notitie te komen.

Initiatiefnemer en gemeente (projectgroep) voeren gesprek(ken) met belanghebbenden. De gemeente (projectgroep) toetst de verkenning van de particuliere initiatiefnemer of werkt de eerste verkenning van wat er kan, past, gewenst en financieel haalbaar is op deze locatie verder uit en zet het geldende beleid op een rij, waaronder het Deltaplan. Gemeente (projectgroep) stelt (in overleg met particuliere initiatiefnemer) concept kaders op over inhoud en proces. Hierin is ook aandacht voor de wijze van participatie.

Gemeente (projectgroep) legt de (aangepaste) kaders voor aan het college. Als het college akkoord gaat, legt het college de kaders voor aan de gemeenteraad. In een Ronde bespreekt de gemeenteraad het voorstel en is inspreken mogelijk. De gemeenteraad bepaalt aan het eind van de bespreking of het voorstel door kan naar Het Besluit, een paar weken later. Bij Het Besluit wordt gestemd over het voorstel en eventuele aanpassingsvoorstellen die raadsleden indienen. Als de gemeenteraad akkoord gaat, zijn de kaders vastgesteld.

Voor gebiedsontwikkelingen zoals De Hoef-West of de Kop van Isselt, worden Ontwikkeldaders gemaakt. Daarin staan de kaders voor het gebied als geheel. Als een ruimtelijke ontwikkeling onderdeel is van een gebiedsontwikkeling, staan alle benodigde kaders in het Ontwikkeldader voor dat gebied. Daar heeft ook participatie en besluitvorming over plaatsgevonden. Het proces voor de afzonderlijke projecten binnen de betreffende gebiedsontwikkelingen begint dan bij het uitwerkingsvoorstel en de daarbij behorende participatie. Als er voor het gebied al een bestemmingsplan/omgevingsplan is opgesteld, vervalt stap 3 (de planologische fase).

Fase 2: Uitwerkingsfase

Zodra de Kaderstellende notitie (of voor grotere gebiedsontwikkelingen: het Ontwikkeldader) is vastgesteld, start de Uitwerkingsfase, die als doel heeft om te komen tot een raadsvoorstel en een stedenbouwkundig plan. Voor de gemeente is van belang dat het voldoet aan de Kaderstellende notitie, voor de initiatiefnemer speelt ook een gezonde businesscase.

De initiatiefnemer gaat aan de slag met onderzoeken (stedenbouwkundig plan/volumestudie, beeldkwaliteitsplan, Milieueffectrapportage (MER), Hoogte-effectrapportage (HER), parkeerbalans, financiële haalbaarheidsstudies) en tegelijkertijd participatie met (toekomstige) bewoners en omwonenden overeenkomstig de spelregels uit de participatiegids (zie bijlage 5).

Gemeente (projectgroep) legt het (aangepaste) uitwerkingsvoorstel voor aan het college. Het college besluit over het uitwerkingsvoorstel, stelt het vast en informeert de gemeenteraad met een raadsinformatiebrief. Dit is aan het college tenzij in de kaders is aangegeven dat de gemeenteraad over het uitwerkingsvoorstel besluit of als het uitwerkingsvoorstel afwijkt van de gestelde kaders. In

dat geval legt het college het uitwerkingsvoorstel voor aan de gemeenteraad en bespreekt de gemeenteraad het voorstel in een Ronde en is inspreken mogelijk. De gemeenteraad bepaalt aan het eind van de bespreking of het voorstel door kan naar Het Besluit, een paar weken later. Bij Het Besluit wordt gestemd over het voorstel en eventuele aanpassingsvoorstellen die raadsleden indienen. Als de gemeenteraad akkoord gaat, is het uitwerkingsvoorstel vastgesteld.

Fase 3: Planologische fase

Na vaststelling van het Uitwerkingsplan, volgt de planologische fase. Dit leidt uiteindelijk tot een bestemmingsplan of projectbesluit. Bovenstaande stappen zijn opgesteld op basis van de huidige werkwijze rond bestemmingsplannen. De Omgevingswet gaat uit van het delegeren van meer bevoegdheden aan het college. Of dat in Amersfoort leidt tot het aanpassen van onderstaande stappen is nog niet bekend.

In de planologische fase lopen twee sporen samen op: het verder uitwerken van het ontwerp en het aanpassen van het Omgevingsplan. De initiatiefnemer werkt op basis van het uitwerkingsvoorstel het ontwerp verder uit. De gemeente (projectgroep) stelt op basis van het uitwerkingsvoorstel een concept ontwerp omgevingsplan op. Gemeente (projectgroep) en initiatiefnemer voeren de participatie uit zoals is aangegeven in de kaders en de gemeente stelt een ontwerp omgevingsplan op.

De gemeente (college) legt het ontwerp omgevingsplan zes weken ter inzage. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt de raad op de hoogte gebracht via een raadsinformatiebrief. Raadsleden hebben twee weken de tijd om te bepalen of zij het ontwerpbestemmingsplan nog in de Ronde willen bespreken. Iedereen kan een zienswijze indienen.

Gemeente (projectgroep) stelt een zienswijzennota op waarin staat hoe de gemeente met de zienswijzen om wil gaan en of deze tot aanpassingen aan het plan leiden. De gemeente (projectgroep) legt het (aangepaste) omgevingsplan samen met deze nota voor aan het college. Als het college akkoord gaat, legt het college het omgevingsplan en de zienswijzennota voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit of het omgevingsplan eerst in een Ronde wordt besproken of direct in Het Besluit. Als het plan in een Ronde wordt besproken, is inspreken mogelijk. De gemeenteraad bepaalt in dat geval aan het eind van de bespreking of het bestemmingsplan door kan naar Het Besluit, een paar weken later. Bij Het Besluit wordt gestemd over de vaststelling van het omgevingsplan en eventuele aanpassingsvoorstellen die raadsleden indienen. Als de gemeenteraad akkoord gaat, is het bestemmingsplan vastgesteld. Hierna kunnen belanghebbenden binnen zes weken in beroep gaan tegen het vastgestelde omgevingsplan. Als er geen beroep is ingediend, of als de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, is het omgevingsplan onherroepelijk.

Vervolg: Vergunning- en bouwfase

Na vaststelling bestemmingsplan start de vergunningprocedure voor een Omgevingsvergunning. Vergunning wordt verleend door het college. Na verlening van de vergunning ligt die zes weken ter inzage voor eventueel bezwaar, waarover de gemeenteraad beslist. De vergunningverlening is een technisch sluitstuk met een eigen doorlooptijd. Er zijn mogelijkheden om het proces van bestemmingsplan en vergunningverlening in elkaar te schuiven, waardoor de totale doorlooptijd ingekort kan worden.

Na vergunningverlening gaat de initiatiefnemer aan de slag met het realiseren van de woningen en met het inrichten of overdragen van de openbare ruimte aan de gemeente. Ontwikkelaars kunnen de binnen het project gerealiseerde sociale huurwoningen desgewenst overdragen aan een corporatie of op andere wijze zorgen voor de instandhoudingstermijn. De ontwikkelaar initieert ook de verkoop van koopwoningen aan eindgebruikers.

Doorlooptijden

Ruimtelijke processen duren lang. Een eenvoudig plan heeft een doorlooptijd van één jaar. Voor grootschaligere plannen of meer ingewikkelde ontwikkelingen kan het oplopen tot een jaar of zeven. Een procedure bij de Raad van State duurt een jaar. De periode van vergunning tot realisatie (verkoop of verhuur) duurt een half jaar tot een jaar.

HOOFDSTUK 3 DOELTREFFENDHEID WOONBELEID OP STEDELIJK NIVEAU

In dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk wordt het tweede deel van de onderzoeksvraag beantwoord:

Hoe doeltreffend is het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 binnen de context van de werking van de woningmarkt in de fasen van beleidsvorming, instrumenten, uitvoering & realisatie en raadsinformatie & bijsturing op basis van de huidige ervaringen?

De bevindingen worden beschreven en getoetst aan het normenkader. Dit hoofdstuk beoordeelt de doeltreffendheid van het Deltaplan Woonopgave op stedelijk niveau (deelvragen 5, 6 en 10). Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal specifieke aspecten van het woonbeleid (deelvragen 7, 8, 9 en 11).

Deelvraag 5, 6 en 10

Hoe functioneert het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 als richtinggevend document voor de beleidsuitvoering door de gemeente en door betrokken actoren?

Op welk(e) moment(en) in het voorbereidingsproces is besluitvorming cruciaal en kan de raad bijsturen?

Zijn er belemmeringen die hebben geleid tot vertraging van de uitvoering van het beleid, zo ja welke belemmeringen en wat kan de gemeente doen om deze weg te nemen?

3.1 Doeltreffendheid in de beleidsvormingsfase

Sturingsmogelijkheden raad in het voorbereidingsproces

De gemeenteraad kan woningbouwbeleid bijsturen via verschillende instrumenten. De belangrijkste zijn het stellen van vragen, het vaststellen van kaderstellende notities en het aannemen van moties. De raad heeft in de afgelopen collegeperiode regelmatig gebruik gemaakt van deze mogelijkheden. Vooral het aantal moties is in de interviews vaak genoemd. Geïnterviewden leiden daar uit af dat Amersfoort een 'actieve raad' heeft. Die moties hebben geleid tot vaststelling van het Deltaplan, vaststellen van uitwerkingsplannen, aanpassing van de Huisvestingsverordening en van de onderwerpen van de prestatieafspraken met woningcorporaties. Als de raad wil sturen op concrete woningbouwplannen, dan kan dat bij de vaststelling van de Kaderstellende notitie (zie paragraaf 2.4). Dit doet de raad voor ieder plan afzonderlijk. Voor grootschalige ontwikkelingsgebieden zoals De Hoef, Wagenwerkplaats en De Nieuwe Stad is dit in de vorm van een Ontwikkelkader dat geldt voor ieder individueel plan. Binnen het ontwikkelgebied kan uitruil plaatsvinden van de aantallen sociale huur en middensegment over de verschillende complexen.

Het Deltaplan als richtinggevend document

Het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 bevat de belangrijkste kaders voor woningbouwprojecten die aansluiten bij de huidige problemen op de woningmarkt. Zowel de ambtelijk als bestuurlijk betrokkenen als de externe stakeholders (ontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties) onderschrijven het belang van het Deltaplan als instrument waarmee de gemeente Amersfoort binnen de mogelijkheden die een gemeente heeft, kan sturen op de woningproductie. Het is belangrijk dat de gemeente regie voert. Het Deltaplan creëert een 'level playing field' voor ontwikkelaars. De hoofddoelstellingen (1.000 woningen per jaar waarvan 35 procent sociale huur en 20 procent middensegment voor Amersfoort als geheel) worden algemeen herkend als relevant en noodzakelijk voor de Amersfoortse woningmarkt en als belangrijk om het tekort aan betaalbare woningen te verminderen. Dit ondanks de relatief oude bevolkings- en

huishoudensprognose die ten grondslag ligt aan de hoofddoelstelling¹⁷. Ook inwoners (gemeten in het AmersfoortPanel, zie bijlage 4) vinden het belangrijk dat de gemeente zorgt voor (minimaal) 1.000 nieuwbouwwoningen per jaar. De voorwaarden per nieuwbouwproject (zie paragraaf 2.2) zijn concreet en helder.

Diverse geïnterviewden (met name externe stakeholders) vinden dat de focus van het Deltaplan te veel op het bouwen van woningen ligt, terwijl de opgave veel breder is, bijvoorbeeld wijkvernieuwing. Ook zijn opmerkingen gemaakt dat er een onderlegger zou moeten zijn wat Amersfoort ruimtelijk gezien met haar stad zou willen. Het ontbreekt aan een gebiedsgerichte visie over wat daar wenselijk zou zijn om bijvoorbeeld de doorstroming te bevorderen of om op gebiedsniveau inclusief te wonen.

Sturing door voorwaarden per project in de praktijk

Diverse geïnterviewden met diverse achtergronden geven aan dat de hoofddoelstellingen van het Deltaplan in lijn zijn met wat andere (grotere) gemeenten hanteren. Geïnterviewde externe partijen zijn vaak ook actief in andere gemeenten. Zij zien dat die gemeenten er doorgaans voor kiezen om de voorwaarden in hun woonbeleid alleen te laten gelden bij nieuwbouwprojecten vanaf een bepaalde omvang, bijvoorbeeld twintig of vijftig woningen. In projecten met weinig woningen is het lastiger om aan alle eisen (de minimale percentages) te voldoen dan wanneer er in één keer veel nieuwe woningen 'verdeeld' kunnen worden. Een vaker genoemd voorbeeld is één appartementencomplex waarin zowel sociale huur als middenhuur en -koop als vrije sector (koop of huur) gerealiseerd zou moeten worden. Deze voorwaarde werkt complicerend vanwege de maatvoering van de appartementen en vanwege de beheersituatie (corporaties en ontwikkelaars willen liever niet in een VVE met elkaar of met individuele eigenaren vanwege de uitvoeringskosten, zo blijkt uit de interviews). Ook het voorbeeld van een knarrenhofje werd gegeven: het is ondoenlijk binnen zo'n klein – op één doelgroep gericht – project aan alle eisen voor verschillende doelgroepen te voldoen. In Amersfoort is geen ondergrens voor het aantal woningen in een project om te moeten voldoen aan de eisen, wel is er tot 12 woningen of 1.000 m² bvo maatwerk mogelijk¹⁸, met compensatie elders in Amersfoort of compensatie in de vorm van middensegment in plaats van sociale huur.

Hoewel de ontwikkelaars niet betrokken zijn geweest bij de beleidsvormingsfase van het Deltaplan (wel bij het Actieplan Huisvesting Middensegment), kunnen zij zich er op hoofdlijnen in vinden. Een kanttekening die zowel de ontwikkelaars als ambtelijk betrokkenen maken, is dat woningbouwtrajecten vaak langjarige trajecten zijn en dat in de afgelopen jaren, door het vaststellen van het Deltaplan Woonopgave en haar uitwerkingsplannen, de spelregels tijdens het proces veranderd zijn. Als de spelregels veranderen, levert dat vertraging op in het planvormingsproces en kan dat het aanzien van de overheid als betrouwbare partner schaden. Er zijn voorbeelden van projecten genoemd die al langer werden voorbereid en die mede door de nieuwe regels uit het Deltaplan niet (meer) van de grond komen of sterk vertragen, zoals de ontwikkeling van de Zonnehof en de Wagenwerkplaats (zie ook paragraaf 3.3, onderdeel onverwachte neveneffecten en onzekerheid beoogde versnelling).

Een andere kanttekening van met name de ontwikkelaars is dat de 35 procent sociale huur niet kostendekkend gerealiseerd kan worden. Corporaties nemen deze woningen volgens de ontwikkelaars af onder de kostprijs. Voor het middensegment kan dit ook het geval zijn. Corporaties geven aan dat zij door het Deltaplan meer mogelijkheid krijgen om bij projecten betrokken te worden om de ontwikkeling van sociale huur op zich te nemen. Een ongewenst neveneffect, dat ook gezien wordt door de ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen, is dat woningen (sociale huur en vrije sector) die worden opgeleverd en die in de plannen staan, steeds kleiner worden. Ontwikkelaars maken (noodgedwongen) creatief gebruik van de mogelijkheden van het puntenstelsel voor (sociale) huurwoningen en van het ontbreken van regels over de grootte van woningen in het Deltaplan. Het Deltaplan stelt qua oppervlakte alleen minimumeisen, bedoeld om excessen met nog kleinere

¹⁷ Zie paragraaf 2.2 over de Primos-prognose uit 2017

¹⁸ Zie bijlage 1 van het Deltaplan Woonopgave

woningen te voorkomen, en beschrijft daarnaast enkel in algemene termen dat er sprake moet zijn van woningdifferentiatie met grote en kleine woningen. De ambtelijk betrokkenen en de ontwikkelaars en makelaars maken zich zorgen over de aantrekkelijkheid van deze woningen op de middellange termijn: zijn dit de woningen die je over tien jaar in je stad wil? De makelaars geven aan dat (met name op minder bereikbare en aantrekkelijke locaties) soms nu al zichtbaar is dat deze kleine woningen relatief snel vrijkomen. Huurders die de mogelijkheid krijgen om te verhuizen, doen dat dan snel, wat erop duidt dat dit type woningen minder gewent is.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de normen *De raad stelt kaders* en *De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd* als +: er gelden duidelijke kaders en de beleidsdoelen zijn op stedelijk niveau specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden. Wel geven betrokken ambtenaren en externe partijen aan dat wanneer de voorwaarden tijdens projecten veranderen, dit de ontwikkeling kan vertragen en bemoeilijken. De externe actoren onderschrijven de uitgangspunten op stedelijk niveau, maar ervaren net als de ambtelijk betrokkenen, in de praktijk op projectniveau knelpunten die mogelijk ongewenste neveneffecten opleveren (vertraging of zelfs afstel van projecten, steeds kleinere sociale huurwoningen in projecten). Daarom beoordeelt de rekenkamer de norm *De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren* als +/- . Hoewel op stedelijk niveau passend, werken de kaders op projectniveau niet altijd goed uit omdat er geen ondergrens is voor projecten of omdat de eisen niet volledig passen bij de locatie. Het ontbreekt aan een gebiedsgerichte visie over wat waar wenselijk is om bijvoorbeeld de doorstroming te bevorderen of om op gebiedsniveau inclusief te wonen. Hier is verbeterpotentieel.

Normen beleidsvorming	Beoordeling
De raad stelt kaders.	+
De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd.	+
De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren.	+/-

3.2 Doeltreffendheid in de uitvoeringsfase

Instrumenten en uitvoeringsprogramma's

Bij het Deltaplan Woonopgave zijn verschillende uitvoeringsprogramma's vastgesteld, die concrete maatregelen beschrijven voor de uitvoering van het Deltaplan (zie paragraaf 2.3 en bijlage 5). De uitvoeringsprogramma's zijn vastgesteld in nauw overleg met de externe actoren (woningcorporaties, zorgpartijen/maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars en makelaars). Door lobby zijn bovendien via de regionale Woondeal en de Impulsgelden (zie paragraaf 2.3) financiële middelen beschikbaar gekomen om tekorten (op bijvoorbeeld infra/ontsluiting) bij met name binnenstedelijke ontwikkelingen te verkleinen. Daarmee benut de gemeente Amersfoort de mogelijkheden binnen haar formele rol, informele rol en projectmatige rol (zie paragraaf 2.1) met als doel om samen met de (markt)partijen te komen tot voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en de huisvesting van doelgroepen.

Flankerend beleid

Aanvullend op het Deltaplan is er een pakket aan randvoorwaarden die verbonden zijn aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze randvoorwaarden gaan over ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit. Denk daarbij aan parkeernormen bij woningbouw, eisen ten aanzien van hoogbouw en eisen aan de duurzaamheid van gebouwen en gebiedsontwikkeling. De aanvullende beleidsnota's betreffen: nota parkeernormen, hoogbouwvisie, deelakkoord duurzaamheid (uitgewerkt in het Deltaplan Wonen, RIB 2019-067, Leidraad Duurzame Nieuwbouw (meer hierover in paragraaf 2.3 en bijlage 5). Daarnaast is er landelijk beleid van toepassing (in de interviews zijn vaak genoemd het Bouwbesluit, participatie en

de BENG¹⁹). Dit wordt zowel ambtelijk als door externe partijen een ‘stapeling van ambities’ genoemd, bestuurlijk wordt het aangeduid als ‘de integrale opgave’. Op projectniveau leidt dit soms tot een eisenpakket dat niet (met een sluitende businesscase) gerealiseerd kan worden. De bestuurders beoordelen plannen waarin niet aan alle eisen wordt voldaan als ongewenst omdat de integrale opgave voorop staat. Ambtelijk maakt men zich voor de periode tot 2030 zorgen over de doelstelling om voldoende en passende woningen te kunnen realiseren: de voortgang stukt en woningen worden steeds kleiner c.q. eenzijdiger. Zij geven aan dat de plannen voor de locaties die nu in de verkennings- en uitwerkingsfase zijn (zie paragraaf 2.4) steeds ingewikkelder worden als gevolg van marktontwikkelingen, de stijgende kosten van nieuwbouw, en locatiespecifieke kenmerken.

Gestapelde ambities of integrale opgave?

Ontwikkende partijen spreken van gestapelde ambities en geven aan dat de gemeente Amersfoort strenger beleid heeft dan landelijk, bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheidsbeleid. Genoemde voorbeelden zijn gasloos bouwen en energieleverende gebouwen. De gemeente Amersfoort heeft geen strenger vastgesteld (duurzaamheids)beleid dan rijksoverheidsbeleid. Gasloos bouwen is bijvoorbeeld landelijke wetgeving. In opdracht van de raad gaat de gemeentelijke projectgroep (zie paragraaf 2.4) wel in gesprek met ontwikkelende partijen over het realiseren van aanvullende wensen zoals energieneutrale, en op termijn energieleverende nieuwbouw (boven op de BENG). Via het huidige instrumentarium is dit niet afdwingbaar. De gemeente Amersfoort hanteert de Leidraad Duurzame Nieuwbouw²⁰ waarmee partijen gestimuleerd worden om bij te dragen aan de opgaven van duurzaam en toekomstbestendig bouwen. Ook voor het realiseren van bouwen voor kwetsbare doelgroepen zet de gemeente Amersfoort het projectoverleg in. De gemeente Amersfoort zet daarmee stevig in op haar informele rol om aanvullende (gestapelde) ambities te realiseren. In sommige projecten leidt dit tot betere plannen, waar zowel de gemeente als de ontwikkelaar de meerwaarde van zien. In andere projecten leidt dit tot vertraging, zo blijkt uit de interviews.

Geconstateerde knelpunten

Uit de interviews komen drie belangrijke knelpunten naar voren die leiden tot vertraging in de uitvoering. Allereerst betreft het een tekort aan capaciteit (menskracht en specifieke deskundigheid) bij alle betrokken partijen in combinatie met hoge ambities. Het tweede knelpunt is van financiële aard, in combinatie met een gebrek aan ‘makkelijke’ locaties. Het derde knelpunt is het ontbreken van een mechanisme om op projectniveau gemotiveerd af te kunnen wijken van specifieke voorwaarden.

Ad 1. Tekort aan menskracht en deskundigheid in combinatie met complexe opgave

Zowel bij de gemeente Amersfoort als bij haar partners in het woonbeleid (woningcorporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars, aannemers en bouwbedrijven) is er een tekort aan menskracht, met name voor de complexe projecten. Deze vragen om een specifieke deskundigheid die moeilijk is aan te trekken. Bij de gemeente Amersfoort, maar ook bij andere gemeenten, zijn er daarnaast specifiek bij Vergunningverlening veel vacatures. Uit de interviews met ontwikkelaars komt naar voren dat het beoordelingstraject vanuit gemeente (met name de uitwerkingsfase en de planologische fase) efficiënter zou kunnen. Genoemde zaken (door twee of meer geïnterviewden) zijn:

- Alle specialisten van de ambtelijke projectgroep zijn betrokken bij ieder overleg (ofwel fysiek ofwel via meegegeven opmerkingen). Dit zou niet altijd nodig zijn;
- De gemaakte uren van de ambtelijke projectgroep komen conform de anterieure overeenkomst geheel voor rekening van de ontwikkelaar, ook als het de informele rol van de

¹⁹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>

²⁰ Gemeente Amersfoort (2021): Leidraad duurzame nieuwbouw in Amersfoort

gemeente betreft (het stimuleren van ontwikkelaars om aanvullende wensen te realiseren in een project). Hierdoor worden de ontwikkelkosten voor een project hoger;

- Beleidswijzigingen vragen in lopende ontwikkeltrajecten om nieuw onderzoek en nieuwe afwegingen en zorgen hierdoor bijna automatisch voor vertraging. Er zijn zelfs voorbeelden genoemd van projecten die formeel niet hoeven te voldoen aan nieuw gemeentelijk beleid, maar waarbij de ambtelijke projectgroep ontwikkelaars motiveert om dat wel te doen om problemen in de besluitvorming in de raad en in de bezwaarprocedure te voorkomen;
- Bij sommige onderzoeken (met name zeer specialistische onderzoeken zoals externe veiligheid en gevaarlijke stoffen) vraagt de gemeente om een second opinion aan een ander gespecialiseerd bureau. Dit zorgt voor vertraging en volgens betrokkenen zelden voor andere keuzes.

Diverse geïnterviewde ambtenaren (ook leidinggevend) geven aan dat door de grote hoeveelheid projecten de ambtelijke organisatie 'piept en kraakt'. Overigens uiten de geïnterviewde externe stakeholders lovende woorden over de deskundigheid van de betrokken ambtenaren.

Ad 2. Financiële knelpunten en complexe locaties

De projecten die nu ontwikkeld worden, zijn ingewikkeld en complex (Langs Eem en Spoor, De Hoef). Versnipperd bezit, infrastructuur (spoor), bestaande bedrijvigheid (ROVA) zijn voorbeelden van knelpunten bij de ontwikkeling van woningbouw. Voor ontwikkelaars en woningcorporaties wordt het steeds moeilijker om tot een sluitende businesscase te komen. De gesloten regionale Woondeal is hier deels een oplossing voor. Paragraaf 4.1 gaat hier dieper op in.

Een ander aspect van dit knelpunt is de financiële armslag van woningcorporaties, mede door de Verhuurderheffing (zie paragraaf 4.2). Ook woningcorporaties geven in de interviews aan dat ze te maken hebben met 'gestapelde ambities' en een gebrek aan financiële middelen, waardoor projecten vertraging kunnen oplopen of er beknibbeld moet worden op de kwaliteit en grootte van woningen. Een derde aspect van dit knelpunt is dat uit een inventarisatie blijkt dat locaties voor kwetsbare doelgroepen schaars zijn. Paragraaf 4.3 gaat hier dieper op in. De stijgende grondprijzen en prijzen voor materialen en arbeid komen hier bovenop. De invloed van de gemeente op deze aspecten is klein. Informele instrumenten (actoren op de woningmarkt stimuleren om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren) en lobby bij de rijksoverheid (voor aanvullende financiële instrumenten of het aanpassen van landelijke wetgeving) zijn in het verleden succesvol gebleken en worden nog steeds ingezet.

Ad 3. Ontbreken van afwijkingsmogelijkheid op planniveau

Paragraaf 2.4 beschrijft het proces dat een initiatiefnemer doorloopt, van het eerste idee tot aan de vergunningverlening en bouw. Uitgangspunt in de ambtelijke projectgroep en ook bij college en raad is dat ieder initiatief (minimaal) aan alle gemeentelijke randvoorwaarden voldoet. In de praktijk blijkt dat niet altijd mogelijk. Het ontbreekt de projectgroep in dat geval aan een mogelijkheid om gemotiveerd af te kunnen wijken van specifieke voorwaarden. Het Deltaplan biedt aanknopingspunten voor wijkgericht maatwerk²¹ maar in de praktijk ontbreekt hiervoor beleid in de vorm van een afwegingskader, een mandaat of afwijkingroute. Ambtelijk betrokkenen, ontwikkelaars, woningcorporaties en belangenorganisaties missen dit. Zij zien nu dat er plannen worden ontwikkeld die voldoen aan stedelijk beleid (minimaal 35% sociale huur bijvoorbeeld) maar die voor de wijk niet leiden tot een inclusieve samenleving, tot gewenste woningen voor de speciale doelgroepen of tot de gewenste doorstroming. Ook zien zij dat gewenste plannen niet gerealiseerd kunnen worden, omdat de beleidsuitgangspunten voor bijvoorbeeld parkeren of economische functies (fysiek-ruimtelijk) niet mogelijk zijn. Er zijn in dit onderzoek overigens enkele voorbeelden van wijkgerichte afwijkingen genoemd. Het gaat hierbij om herontwikkelingen van de woningcorporaties, waarbij minder (dan 100%) sociale huur is gerealiseerd, dat is gecompenseerd in een ander gebied of in middenhuur. Er is één voorbeeld van een ontwikkelaar die twee locaties heeft gekocht waarbij de ene locatie geheel als

²¹ Gemeente Amersfoort (2019) Deltaplan Woonopgave 2019-2030, pagina 10

vrije sector is bestemd en de andere locatie volledig als sociale huur. En er zijn twee locaties op de Wagenwerkplaats waar niet gecompenseerd is, vanwege eerdere afspraken.

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgerichte kaders mee te geven en om per project een afweging te maken om lastige lokale vraagstukken die vastlopen op landelijke regelgeving, vlot te trekken²². Het gaat hier om een integrale toetsing van initiatieven. In het proces zoals de gemeente Amersfoort dat heeft ingericht, kan de integrale toetsing versterkt worden. De toetsing van plannen gaat nu langs de lijnen van vakspecialisten en vakwethouders op basis van zeer gedetailleerd beleid waaraan (minimaal) voldaan moet worden.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave* als +/- . De gemeente Amersfoort heeft voor zeer veel aspecten beleid en uitwerkingsplannen opgesteld, samen met de actoren. Het gewenste gebiedsgerichte maatwerk (bij toevoeging van woningen rekening kunnen houden met de huidige voorraad om te komen tot toekomstbestendige en inclusieve wijken) komt echter niet van de grond. Er ontbreekt hiervoor een mandaat, afwegingskader of afwijkingsroute om op projectniveau gemotiveerd af te kunnen wijken van het zeer gedetailleerde beleid waaraan ieder project moet voldoen. Hier is verbeterpotentieel. Overigens zijn er wel enkele voorbeelden van projecten waarin is afgeweken van het beleidskader. Daarnaast ontbreekt het bij alle ketenpartners aan voldoende capaciteit (menskracht en specifieke deskundigheid) en aan voldoende financiële middelen in combinatie met een gebrek aan 'makkelijke' locaties.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol* als + . De gemeente Amersfoort zet haar instrumenten in op een combinatie van mogelijkheden vanuit de formele rol, de informele rol en de projectmatige rol. Ondanks een beperkte grondpositie lukt het de gemeente om ontwikkelingen te sturen. Een kanttekening hierbij is dat de focus op de informele rol in de projectgroepen (stimuleren aanvullende beleidswensen zonder gemeentelijk budget) in de praktijk kan leiden tot vertraging in de ontwikkelplannen en tot ongewenste neveneffecten (bijvoorbeeld kleinere woningen). De sterke invulling van de informele rol in ontwikkelplannen kan daarmee de effectiviteit van het Deltaplan in termen van aantallen gerealiseerde woningen en/of de passendheid ervan in het betreffende gebied ondermijnen.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren* als +/- . Het zeer gedetailleerde beleid is van toepassing op ieder project. Ontwikkelaars en woningcorporaties hebben moeite om tot een sluitende businesscase te komen. Er is geen gebiedsgerichte afwijkingsmogelijkheid of minimale planomvang. Dit maakt het toch al complexe proces nog ingewikkelder en langer. In het planproces kan de integrale toetsing, zoals bedoeld in de Omgevingswet, versterkt worden. Hier is verbeterpotentieel.

Normen uitvoering	Beoordeling
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol.	+
De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.	+/-

²² <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/ondersteuning/publicaties-omgevingswet-bzk/overzicht-downloads-infographics/infographic-flexibiliteit-afwegingsruimte/>

3.3 Doeltreffendheid in realisatie, monitoring en bijsturing

Woningbouwaantallen in 2020 en 2021 gerealiseerd

De raad wordt door het college via Raadsinformatiebrieven regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de doelstellingen van het Deltaplan en de uitwerkingsprogramma's. Amersfoort haalt op dit moment hoge woningproductieaantallen²³. In 2020 zijn voor de eerste keer meer dan 1.000 woningen per jaar opgeleverd en in 2021 lijkt dit ook te gaan lukken. Daarna zou er een dip kunnen komen vanwege de toenemende complexiteit van planprocessen op locaties die nu ontwikkeld worden. Er staan tot 2030 14.000 woningen in de plancapaciteit. Dat is weliswaar meer dan de berekende behoefte, maar die overcapaciteit is nodig om rekening te houden met planuitval (een gebruikelijk norm is dat er 130% plancapaciteit moet zijn). Het aandeel sociale huurwoningen (doelstelling minimaal 35%) is in de eerste helft van 2021 ruimschoots gehaald. Een groot deel daarvan betreft gereedmeldingen van projecten die voor vaststelling van het Deltaplan (in 2019) zijn ontwikkeld. De gereedmeldingen in het middensegment worden nog niet gemeten, daarvoor is die regeling nog te recent. Wat wel lukt is om in nieuwe projecten 35 procent sociale huur en 20 procent middensegment op te nemen. De realisatie hiervan zal ook gemonitord gaan worden. Op basis van de prestatieafspraken garanderen de drie woningcorporaties voor de periode 2020-2021 een netto toename van 301 permanente woningen en 237 tijdelijke woningen. De corporaties liggen qua realisatie hiervoor op schema.

Onverwachte neveneffecten en onzekerheid over beoogde versnelling

Er zijn een aantal onverwachte neveneffecten van de eisen in het Deltaplan (al dan niet in combinatie met andere (markt)factoren). De trend van het almaar kleiner worden van de woningen in de plancapaciteit is verder versterkt. Ook is te zien dat er veel meer huur wordt gerealiseerd dan koop, bijvoorbeeld omdat er in relatief kleine projecten al 35% sociale huur moet en 20% middenhuur en dan wordt de 45% vrije sector ook vaak (kleine) huurappartementen. Een derde effect is dat er steeds meer woningen gerealiseerd moeten worden om het project financieel haalbaar te houden; dat geeft niet alleen extra druk qua verkeer maar leidt er ook toe dat in de grotere gebiedsontwikkelingen (De Hoef en Langs Eem en Spoor) bijna alleen appartementen worden gepland. Zodoende zijn er in de totale plancapaciteit te weinig eengezinswoningen, te weinig starterskoopwoningen en in het betaalbare segment vooral kleine huurwoningen.

De focus op betaalbaarheid, het bouwen voor specifieke doelgroepen en de eisen op het gebied van duurzaamheid geven onvoldoende (financiële) ruimte om ook nog eengezinswoningen te realiseren, zo kwam uit de interviews naar voren. Daarbij wordt wel vaak opgemerkt dat Amersfoort nu relatief veel eengezinswoningen heeft. 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.

Naast dit onverwachte neveneffect geven bijna alle geïnterviewden aan dat de beoogde versnelling tot 2025 onder druk staat. Diverse geïnterviewde ambtenaren houden rekening met een minder gunstig scenario door ervaringen in individuele projecten in heel Amersfoort. Zij zien dat ontwikkelende partijen (ook woningcorporaties) moeite hebben met de veelheid aan kwalitatieve en kwantitatieve sturing (regels over wonen maar ook ander beleid zoals duurzaamheid) en dat het lastig is om de businesscase rond te krijgen. Ook zien zij dat projecten steeds complexer worden. Dit sluit aan bij wat de marktpartijen aangeven in de interviews en ook hebben ingebracht in de Woontafels. In de Rib van juli 2021 is dit als volgt verwoord:

“Projecten zoals De Nieuwe Stad en Wagenwerkplaats zien we nu daadwerkelijk vertragen. Het zijn beide projecten die al langere tijd lopen. Partijen worstelen met de aanscherping van bestaande en nieuwe ambities en eisen en de impact daarvan op de woningaantallen en de financiële haalbaarheid. Bij de Wagenwerkplaats is het aantal woningen bv sterk afhankelijk van het MaaS²⁴-beleid inclusief de

²³ Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrieven 2021-076 Voortgang woningbouwopgave 2021-1

²⁴ MaaS betekent: Mobility as a Service, zie bijlage 5.

parkeerregulering van het Soesterkwartier en de oplossing van de Nieuwe Poort. Bij De Nieuwe Stad wordt het woonprogramma bepaald door de financiële afspraken als gevolg van de grondverkoop van de gemeente aan ontwikkelaar Schipper Bosch. Daarbij zijn afspraken gemaakt die niet in zijn geheel aansluiten bij het Deltaplan. Ook bij De Nieuwe Stad speelt de oplossing van de Nieuwe Poort een belangrijke rol en is het MaaS-beleid van belang. Bij de projecten in het Hoefkwartier zien we een bijstelling van de planning van de afzonderlijke projecten. Vooral de verwachting van de opleveringen in 2022 en 2023 zijn fors naar beneden bijgesteld. De reden hiervoor is deels gelegen in de Milieu Effect Rapportage die aangepast moet worden en deels gelegen in vertraging van de planontwikkelingen en procedures van de afzonderlijke projecten.”

De verwachting van de bijdrage die de regionale Woondeal kan leveren aan het oplossen van knelpunten is positief, maar zal niet voor alle projecten de gehele oplossing kunnen bieden. Hierdoor en ook door marktmechanismen komt de economische uitvoerbaarheid van projecten onder druk te staan. Dit leidt tot een eenzijdig bouwprogramma (kleine huurappartementen) en daarmee niet tot voldoende diversiteit om voor alle doelgroepen te bouwen.

Woningcorporaties liggen wel op schema om de in de prestatieafspraken vastgelegde toevoegingen te halen, maar ook zij realiseren relatief weinig gezinswoningen. Amersfoort heeft relatief veel gezinswoningen, vergeleken met het aantal gezinnen. De toename van kleinere huishoudens betekent dat er zeker behoefte is aan kleinere woningtypes. Maar doordat de doorstroming van bijvoorbeeld senioren naar kleinere woningen (nog) beperkt van de grond komt, is het voor gezinnen lastig om een geschikte woning te vinden, zeker als men aangewezen is op een sociale huurwoning.²⁵

Intensief contact met actoren op de woningmarkt

Er is intensief contact met de ontwikkelaars en woningcorporaties op projectniveau (zie paragraaf 2.4). Gemeente en woningcorporaties hebben regelmatig contact over de prestatieafspraken. In 2021 heeft de gemeente Amersfoort drie keer een Woontafel georganiseerd met ontwikkelaars, investeerders en makelaars, om zicht te krijgen op de realisatie en op knelpunten die zij ervaren. Deze bijeenkomsten hadden een informeel karakter.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de norm *Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren* als +/- . Als het gaat om voldoende bouwen op de korte termijn, dan is het oordeel positief in 2020 en 2021. Over realisaties in de (nabije) toekomst maken betrokkenen zich zorgen, mede door de beleidskaders. Het realiseren van betaalbaar bouwen is deels gelukt, maar alleen als het gaat om huur en niet om betaalbare koop. Als het gaat om passend bouwen, dan is er verbeterpotentieel. Het ontbreken van sturing hierop kwam al naar voren bij de normen over de uitvoering (er is geen gebiedsgerichte visie op passend bouwen).

De rekenkamer beoordeelt de norm *Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren* als +/- . Het is voor ontwikkelaars en woningcorporaties lastig om projecten economisch haalbaar te krijgen met alle eisen aan bouwplannen en in de huidige marktsituatie.

Woningcorporaties zijn blij dat het Deltaplan hen ‘in positie’ brengt om de ontwikkeling van sociale huurwoningen op zich te nemen bij projecten. Dat maakt het voor hen gemakkelijker om de prestatieafspraken te halen. Alle betrokken partijen geven aan dat projecten vertraging kunnen oplopen en dat er beknipt moet worden op de kwaliteit en grootte van woningen.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren* als + . De Raadsinformatiebrieven bieden een uitgebreid inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve realisaties. De definities van woningaantallen zijn SMART, algemeen bekend en er bestaan geen wisselende ideeën over. Er is intensief contact met de ontwikkelaars en

²⁵ Gemeente Amersfoort (2020): Verhuizingen van huishoudens en de Amersfoortse woningmarkt

woningcorporaties op projectniveau en via de prestatieafspraken (woningcorporaties) en de woontafels (ontwikkelaars, investeerders en makelaars).

Normen realisatie	Beoordeling
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	+/-
Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren.	+/-
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	+
Er is sprak van gedeelde definities over monitoring bij actoren	+

HOOFDSTUK 4 DOELTREFFENDHEID OP SPECIFIEKE ASPECTEN VAN HET WOONBELEID

Dit hoofdstuk gaat dieper in op enkele aspecten in de uitvoering van het woonbeleid: de doeltreffendheid om woningbouw te realiseren in binnenstedelijke gebieden en uitleglocaties, de doeltreffendheid van de motie om 35 procent sociale huur toe te voegen, de doeltreffendheid om te bouwen voor kwetsbare doelgroepen en de doeltreffendheid van de raadsinformatie.

4.1 Doeltreffendheid bouwen in binnenstedelijke gebieden en uitleglocaties

Deelvraag 7

Hoe doeltreffend zijn de uitvoering en instrumenten van het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 voor binnenstedelijke gebieden en uitleglocaties?

Er staan tot 2030 14.000 woningen in de plancapaciteit. Een derde is in Vathorst en Vathorst Bovenduist (zie figuur 2.4). Het gaat hier om uitleglocaties. De meeste plancapaciteit bevindt zich in binnenstedelijke locaties: 3.775 in Langs Eem en Spoor, 3.000 in De Hoef en nog ca 2.700 elders in Amersfoort²⁶.

Uitleglocaties worden als eenvoudiger gezien (maar het wordt lastiger)

Op uitleglocaties (voor Amersfoort gaat het om Vathorst) zijn ontwikkelingen relatief eenvoudig. De grondkosten liggen lager, de bestemmingsplannen zijn (deels) al vastgesteld, het is eenvoudiger om bij laagbouw te voldoen aan duurzaamheidseisen dan bij hoogbouw, inspraak en participatie leiden gemiddeld tot minder vertraging. Maar ook op de uitleglocaties worden de ontwikkelingen lastiger door de eisen van het Deltaplan en de Participatiegids, omdat de duurzaamheidseisen en bouwkosten het vrijwel onmogelijk maken om nieuwbouw tegen lage prijzen aan te bieden. De eisen van het Deltaplan en de Participatiegids golden tot recent niet omdat de bestemmingsplannen er al lagen. Maar voor nieuwe ontwikkelingen met woningbouw (Vathorst Podium, Vathorst Bovenduist) zijn beide nu ook van toepassing.

Complexiteit en weerstand in binnenstedelijk gebied (maar het resultaat is positief)

De binnenstedelijke projecten die nu ontwikkeld worden, zijn ingewikkeld en complex. Complicerende factoren ten opzichte van uitleglocaties zijn: kosten voor bouwrijp maken, kleinere ontwikkelingen, lastiger om aan duurzaamheidseisen te voldoen, versnipperd bezit (De Hoef), benodigde infrastructurele ingrepen (bijvoorbeeld afstand tot spoor en rotonde Eemplein) en bestaande bedrijvigheid (bijvoorbeeld ROVA). Naast het Deltaplan heeft de gemeenteraad voor een aantal grootschalige ontwikkelingsgebieden zoals De Hoef, Wagenwerkplaats, Nieuwe Stad via afzonderlijke raadsvoorstellen kaders vastgesteld. Het ontbreken in het Deltaplan van gebiedsgericht beleid voor met name de bestaande wijken, een afwijkingsmogelijkheid of mandaat (zie paragraaf 3.2) is in de interviews vooral benoemd als een knelpunt voor binnenstedelijke ontwikkellocaties. Een laatste complicerende factor in binnenstedelijk gebied is dat er regelmatig (georganiseerde) weerstand is tegen de ontwikkelingen, binnen participatietrajecten en in de media.

Hoewel de weerstand tegen nieuwe plannen in binnenstedelijk gebied duidelijk zichtbaar is in de media, zijn inwoners van de wijken met grote binnenstedelijke woningbouwlocaties (gemeten in het

²⁶ Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-076 Voortgang woningbouwopgave 2021-1

AmersfoortPanel, zie bijlage 4) gemiddeld positiever dan inwoners van andere wijken over het toevoegen van nieuwe woningen in de buurt. Vooral de kwaliteit van de toegevoegde woningen zien zij als een verbetering. Een deel van de mensen zag een verslechtering van openbaar groen, sport- en speelvoorzieningen (omdat daar de nieuwbouw is gerealiseerd), een deel zag juist een verbetering (als het openbaar groen of de voorziening kwalitatief is verbeterd). De parkeergelegenheid en de veiligheid zijn volgens hen vaker verslechterd. Van alle inwoners (gemeten in het AmersfoortPanel) heeft minder dan een kwart de afgelopen vijf jaar geparticipeerd in woningbouwplannen. Participatie bestond meestal uit geïnformeerd worden. Actieve participatie in de vorm van lidmaatschap van een belangengroep of in de vorm van bezwaar/beroep komt weinig voor. De groep die tevreden is over de participatiemogelijkheden is groter dan groep die ontevreden is.

Versnelling van de woningbouwproductie gewenst (en Woondeal gesloten)

Voor 2022-2025 is een versnelling van de woningbouwproductie gewenst. Zonder het Deltaplan (kaders) en de Woondeal (middelen om te kunnen stimuleren) is dat niet mogelijk. De regio Amersfoort heeft in juli 2021 samen met twee provincies en acht corporaties met het Rijk een woondeal gesloten²⁷. Door de handen ineen te slaan en met de steun van het Rijk kunnen de geplande nieuwbouw en de nodige ontwikkelingen die daarbij horen, sneller worden gerealiseerd. Ook met de Woondeal blijft het complex, maar nu heeft de gemeente meer mogelijkheden om rijksbijdragen te ontvangen om de gewenste ontwikkelingen te faciliteren met financiële middelen.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de norm de raad stelt kaders als +/- . De raad stelt wel kaders over gebiedsgerichte ontwikkeling (per project een kaderstellende notitie of per grootschalig ontwikkelingsgebied een ontwikkelkader) maar daarin worden de voorwaarden uit het Deltaplan onverkort toegepast. Er zijn in het Deltaplan geen gebiedsgerichte kaders gesteld voor met name de bestaande wijken die kunnen bijdragen aan gebiedsgericht maatwerk. De rekenkamer kan de beleidsdoelen op gebiedsniveau (in termen van plancapaciteit per gebied) niet beoordelen en dus geen oordeel vellen of die SMART zijn geformuleerd. De rekenkamer beoordeelt de normen De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren, De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave, De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol en De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren, als +/- . Hoewel er algemene instemming is met de doelen op stedelijk niveau, worden ze als (te) ambitieus gezien om integraal toe te passen op ieder project. Het ontbreekt aan gebiedsgericht maatwerk of een gebiedsgerichte afwijkingmogelijkheid. De recent gesloten Woondeal is als instrument passend bij de opgave, specifiek voor binnenstedelijke locaties.

De rekenkamer beoordeelt de normen Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren en Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren als +/- in aansluiting op de beoordeling van deze normen op stedelijk niveau (zie paragraaf 3.3). Ondanks de Woondeal is het onzeker of de realisatie voor de middellange termijn haalbaar is. Algemeen verwacht men vertraging in de uitvoering door marktomstandigheden en de complexiteit van met name de binnenstedelijke projecten.

De rekenkamer beoordeelt de normen De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren en Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij actoren als + . Zoals blijkt uit de regelmatige updates over de voortgang die de gemeente stuurt, onder meer in raadsinformatiebrieven, heeft de gemeente goed zicht op de voortgang bij alle partijen.

²⁷ Gemeente Amersfoort (2021). Regio Amersfoort bouwt 23.000 woningen bij vóór 2030.

Normenkader binnenstedelijk bouwen en uitleglocaties	Beoordeling
De raad stelt kaders.	+/-
De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd.	n.t.b.
De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.	+/-
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	+/-
Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren.	+/-
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	+
Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren.	+

4.2 Doeltreffendheid minimaal 35 procent sociale huur

Deelvraag 8

Hoe doeltreffend is de aangenomen motie om in nieuwbouw minimaal 35% sociaal te bouwen?

Uit de voortgangsrapportage²⁸ blijkt dat er in 2020 364 permanente sociale huurwoningen bijgekomen zijn, wat op een totaal van 1.175 ongeveer 31 procent is (en geen 35%). In absolute aantallen is de ambitie echter 350 woningen per jaar, en dat doel is dus bereikt. De conclusie is dat de motie doeltreffend is, tot nu toe zelfs boven verwachting. Omdat het gemeentelijk streven (door het college) naar 35 procent sociale huur al dateert van 2017, is hier al ruimere ervaring mee opgedaan dan met de andere eisen uit het Deltaplan. Uit de interviews blijkt dat de woningcorporaties deze maatregel zien als een manier om 'in positie' gebracht te worden bij ontwikkelende partijen om te kunnen voldoen aan de prestatieafspraken, voor wat betreft het realiseren van voldoende nieuwe sociale huurwoningen. Ontwikkelende partijen hebben soms (vanuit het verleden) goede banden met De Alliantie en/of Portaal en werken daarmee samen. Ontwikkelende partijen kunnen ook zelf zorgen voor de verhuur en instandhouding van sociale huurwoningen. Dat kunnen zij in eigen beheer doen of via bijvoorbeeld Succesmakelaars, die hierin regionaal een grote speler is.

Plancapaciteit voldoende, realisatie deels onzeker

De ambitie vastgelegd in het Deltaplan voor de periode 2021-2030 is minimaal 350 extra sociale huurwoningen per jaar. In de Prestatieafspraken 2021 is voor de periode 2021 tot en met 2030 het uitgangspunt opgenomen dat corporaties en de gemeente zich gezamenlijk inspannen voor een netto groei van de voorraad sociale huurwoningen met gemiddeld genomen 320 woningen per jaar²⁹. Dit betreft de bijdrage van De Alliantie, Portaal en Omnia Wonen aan de ambities uit het Deltaplan voor toevoeging van sociale huurwoningen. De overige (gemiddeld) dertig sociale huurwoningen moeten dan door marktpartijen ontwikkeld en ook in stand gehouden worden conform de instandhoudingstermijnen.

Het aantal sociale huurwoningen dat tot en met 2030 wordt opgeleverd is op basis van de bekende plancapaciteit d.d. 1-7-2021 gemiddeld 500 woningen bruto per jaar (permanent of tijdelijk). Of dit gaat lukken is op basis van de huidige harde planvoorraad onzeker. In 2022 is er vermoedelijk sprake van een dipje in de opleveringen van de sociale huurwoningen. De jaren daaropvolgend lijken de

²⁸ Gemeente Amersfoort (2021): Bijlage bij Raadsinformatiebrief 2021-009 Factsheet voortgangsrapportage

²⁹ Gemeente Amersfoort (2021): Prestatieafspraken 2021

aantallen wel gehaald te worden³⁰. Niet alle plannen worden daadwerkelijk gerealiseerd. Een vuistregel is 30 procent planuitval³¹. Zoals in de RiB staat: “De huidige marktomstandigheden (overspannen woningmarkt, hoge bouwkosten) in combinatie met de vele ambities en eisen op bijvoorbeeld het gebied van wonen, duurzaamheid, parkeren, publieke investeringen en kwaliteit kunnen vertragend werken in het behalen van onze ambities.” Met een planuitval van 30 procent zou de werkelijke realisatie, conform doelstelling, uitkomen op 350 sociale huurwoningen gemiddeld per jaar.

De samenwerking tussen commerciële partijen en corporaties gaat niet altijd goed. De eis van minimaal 35 procent sociale huur per project leidt bij ontwikkelingen die bestaan uit één gebouw tot complexiteit, niet alleen bij de ontwikkeling maar ook in de exploitatie. Bij één gebouw met verschillende eigenaren is het noodzakelijk om een VVE op te richten. De ontwikkelaar of belegger maakt afspraken met de woningcorporatie en eventueel particuliere eigenaren over eigendom, beheer en onderhoud van het complex. Corporaties nemen de sociale huurwoningen in dergelijke complexen graag over, maar beleggers hebben weinig belangstelling voor dergelijke gemengde complexen. Hierdoor is het voor ontwikkelaars lastiger om een sluitende businesscase te realiseren.

Een compensatieregeling die beperkt gebruikt wordt

Er is in het Deltaplan een compensatieregeling opgenomen³² voor als de eis van minimaal 35 procent sociale huur leidt tot een tekort in de exploitatieopzet, wat betekent dat de locatie-ontwikkelingen waar sociale huurwoningen gerealiseerd worden, niet uit kunnen. De compensatie bestaat eruit dat de ontwikkelaar/corporatie tot 17.500 euro gecompenseerd kan krijgen per sociale huurwoning als de exploitatie als gevolg van de eis van minimaal 35 procent sociale huur niet sluitend is. Daarvoor is een rekentool vastgesteld³³. Externe partijen vragen zich af of de uitgangspunten van de compensatieregeling realistisch zijn gezien de huidige bouw- en grondkosten. Uit de interviews blijkt dat ontwikkelaars deze regeling doorgaans niet kennen en dat woningcorporaties er niet aan beginnen om de compensatie aan te vragen. De corporaties geven aan dat het te tijdrovend is om de regeling aan te vragen en dat zij niet kunnen voldoen aan de gestelde eisen van de rekentool. Overigens is de regeling door de corporaties wel ingezet bij ontwikkelingen in Puntenburg, de Bilalschool en de Engweg. De wethouder concludeert dat de compensatie niet op grote schaal is ingezet en dat plannen ook zonder deze regeling tot stand komen. Het instrument heeft voornamelijk voor een beperkt aantal projecten bijgedragen aan het ontwikkelen van sociale huurwoningen.

Mogelijkheden tot maatwerk

In het Deltaplan zijn mogelijkheden tot maatwerk opgenomen. Een lager percentage sociale huur in een project is mogelijk als voldaan is aan:

- het project minder dan twaalf woningen omvat en het bruto vloeroppervlak minder bedraagt dan 1.000 m² en wanneer het project rekening houdend met een bijdrage uit de Reserve sociale woningbouw met toepassing van de gemeentelijke rekentool (compensatieregeling) financieel-economisch niet haalbaar blijkt;
- een lager aantal zelfstandige sociale huurwoningen vanuit sociaal en maatschappelijk oogpunt wenselijk is.

Bij toepassing van een lager percentage moet het verschil tussen 35 procent en het lagere percentage elders in Amersfoort gecompenseerd worden. Uit de interviews blijkt dat van de eerste maatwerkmogelijkheid zelden tot niet gebruik gemaakt wordt, omdat de meeste projecten groter zijn dan twaalf woningen en omdat de compensatieregeling niet wordt aangevraagd. Er wordt wel vaak opgemerkt dat in bepaalde wijken een toevoeging van 35 procent sociale huur onwenselijk is voor het

³⁰ Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-076 Voortgang woningbouwopgave 2021-1

³¹ Raadsinformatiebrief 2021-009: Voortgangsrapportage woningbouwopgave 2020-2

³² Gemeente Amersfoort (2019): Deltaplan woonopgave 2019-2030, Bijlage 1

³³ https://amersfoort.notubiz.nl/document/5492257/1/07_Uitgangspunten_rekentool_sociale_woningbouw

sociaal-maatschappelijk evenwicht. In de interviews zijn twee voorbeelden naar voren gekomen van projecten waar deze vorm van maatwerk is toegepast. De wethouder gaf aan dat op Zwembadterrein Liendert iets minder sociale huur is gerealiseerd maar juist meer middenhuur en dat in De Koppel, een ontwikkelaar geen sociale huur heeft toegevoegd maar wel middenhuur, waarbij deze ontwikkelaar elders in de stad meer extra sociale huur toevoegt.

De wethouder gaf aan dat op Zwembadterrein Liendert 50 procent sociale huur wordt gerealiseerd en 50 procent middenhuur ten behoeve van de differentiatie in de wijk en dat in De Koppel een ontwikkelaar geen sociale huur heeft toegevoegd maar wel middenhuur ten behoeve van de doorstroming, met daarbij compensatie van sociale huur aan de Matthijs Vermeulenstraat.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de normen *De raad stelt kaders* en *De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd* en *De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren* als +. Het is duidelijk waaraan ontwikkelaars en woningcorporaties moeten voldoen. Dit kader bestaat ook al langere tijd en bovendien is het doel duidelijk geformuleerd en meetbaar. Woningcorporaties geven aan dat het beleid hen in positie brengt om de nodige sociale huurwoningen te realiseren. Ontwikkelaars onderschrijven de noodzaak om op stedelijk niveau de doelstelling van minimaal 35 procent sociale huur te realiseren.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave* als +/- . Hier ontbreken gebiedsgerichte kaders. Bijna alle actoren geven aan dat het op sommige locaties beter is om níet aan de norm voor sociale huur te hoeven voldoen, bijvoorbeeld in de nu al meer kwetsbare wijken. De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol* als +. Gezien de lange en snel opgelopen wachttijden in de sociale huur is het verplicht toevoegen van een relatief hoog percentage sociale huur passend. De gemeente is in het realiseren van deze afspraak afhankelijk van marktpartijen en woningcorporaties. Binnen dat gegeven zet de gemeente haar formele rol (prestatieafspraken, ruimtelijke planontwikkeling) en informele rol (overtuigen van ontwikkelaars in de ruimtelijke planontwikkeling, het gesprek aangaan en partijen bij elkaar brengen) goed in.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren* als -. Een gemeentelijk instrument (de compensatieregeling) dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen moet stimuleren wordt niet gebruikt.

Tot nu toe lukt het om de doelstelling te halen en op basis van de plancapaciteit lijkt dat ook de komende jaren te gaan lukken. Toch blijkt uit de interviews dat zowel corporatie- als gemeentemedewerkers twifelen over de haalbaarheid op langere termijn, aangezien het steeds lastiger wordt om exploitaties rond te krijgen. Daarom beoordeelt de rekenkamer de normen *Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren* en *Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren* als +/- .

De rekenkamer beoordeelt de normen *De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren* en *Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren* als +. De doelstelling is helder en duidelijk meetbaar. Het college informeert de raad regelmatig en uitvoerig over de ambities uit het Deltaplan en over de prestatieafspraken.

Normenkader doeltreffendheid minimaal 35 procent sociale huur	Beoordeling
De raad stelt kaders.	+
De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd.	+
De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren.	+
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol.	+
De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.	-
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	+/-
Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren.	+/-
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	+
Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren.	+

4.3 Doeltreffendheid bouwen voor kwetsbare doelgroepen

Deelvraag 9

Hoe doeltreffend zijn de afspraken met woningcorporaties omtrent het voorzien in woningen voor kwetsbare doelgroepen?

Het beleid voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen is vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023 (februari 2021). Het uitvoeringsprogramma richt zich op mensen die uitstromen uit en op voorkoming van instroom in zorg of opvang, mensen met een lichamelijke of licht verstandelijke beperking, statushouders en alleenstaande vluchtelingen die een woonplek nodig hebben. De kwetsbare ouderen (zie paragraaf 2.2) vallen niet onder deze doelgroep.

Te weinig woningen voor de doelgroep, actuele cijfers ontbreken

De woonbehoefte van de kwetsbare doelgroepen is heel divers: van een volledige zelfstandige woning tot een intramurale kamer met volledige verzorging en de vele variaties daartussen, waaronder ook gemengde woonvormen. Met de ingezette ontwikkeling naar meer (zelfstandig) wonen in de wijk neemt de behoefte aan geschikte woningen en woonvariaties toe. Uit het onderzoek naar de huisvestingsvraag van de kwetsbare doelgroepen (inclusief statushouders) door Companen (2018) is gebleken dat er jaarlijks circa 420 woonplekken voor uitstroom nodig zijn³⁴.

Figuur 4.1 Jaarlijkse vraag naar woningen voor kwetsbare doelgroepen

	jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte	jaarlijkse vraag naar kamers
beschermde wonen GGZ	100	
klinische GGZ	15	
maatschappelijke opvang en vrouwenopvang	115	10
jeugdzorg	5	20
alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV's)	5	15
statushouders	135	
totaal	375	45

Bron: Companen, Inventarisatie huisvesting en zorg, september 2018

³⁴ Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-016 Uitvoeringsprogramma wonen en zorg kwetsbare doelgroepen

De omvang van de kwetsbare doelgroepen fluctueert en is onderhevig aan stelselwijzingen in de sector (landelijke regelgeving, landelijke verdeling statushouders). Momenteel wordt het onderzoek naar de omvang van de kwetsbare doelgroepen geactualiseerd. Daarbij wordt de in september 2021 door de raad vastgestelde regiovisie op beschermd wonen betrokken³⁵.

De kwetsbare doelgroep is vaak aangewezen op een sociale huurwoning. In de eerste helft van 2019 was het aantal beschikbare sociale huurwoningen voor mensen met een urgentie 65. Dat contingent was destijds niet toereikend om de uitstroom te faciliteren. Tijdens de vaststelling van het Deltaplan is al de conclusie getrokken dat er nog onvoldoende gebouwd wordt voor kwetsbare doelgroepen en dat er aanvullende maatregelen nodig zijn.

Kaders in uitvoeringsprogramma, prestatieafspraken, huisvestingsverordening én Deltaplan

In het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023 zijn in afstemming met de samenwerkingspartners maatregelen uitgewerkt. Het gaat om:

- beter benutten van de bestaande voorraad door breder inzetten urgentieregeling, kijken naar de mogelijkheden van woningdeling, bevordering doorstroming en directe bemiddeling;
- realiseren nieuw aanbod (structureel) via de instrumenten van het Deltaplan en door 'tussenhuizen', gemengde woonvormen en diversiteit aan woonvormen te realiseren;
- realiseren van tijdelijke woningen.

De maatschappelijke partners hebben een trekkersrol bij specifieke onderdelen. De drie typen maatregelen worden hieronder uitgebreider beschreven.

Beter benutten bestaande voorraad

Als het gaat om het beter benutten van de bestaande voorraad, dan zijn daarvoor afspraken gemaakt in de prestatieafspraken en de huisvestingsverordening. In de prestatieafspraken is een apart hoofdstuk opgenomen over wonen & zorg en ouderenhuisvesting. Een van de meerjarige afspraken daarin is dat woningcorporaties tenminste vijf procent van het vrijkomend aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens³⁶ beschikbaar stellen, waarvan tenminste driekwart wordt toegewezen aan jongeren tot 23 jaar die uitstromen uit de (jeugd)zorg. In zowel de prestatieafspraken als in de Huisvestingsverordening³⁷ is de opdracht opgenomen om maximaal 50 procent van de mutaties in de sociale huur toe te wijzen aan urgenten. De huurdersbelangenverenigingen hebben met hun inbreng gezorgd voor een *maximaal* aandeel van 50 procent toewijzing aan urgenten bij mutaties, waardoor ook zij hiermee akkoord konden gaan. Dit om 'reguliere' woningzoekenden niet uit te sluiten en om een gevreesde toename van overlast te voorkomen. Het toewijzen van (maximaal) 50 procent van de vrijkomende woningen aan urgenten (waaronder kwetsbare doelgroepen waarvan een deel overlast kan veroorzaken) kan op complex- of buurtniveau leefbaarheidsproblemen veroorzaken. Niet ieder wooncomplex of iedere buurt leent zich daarvoor.

Om doorstroming op gang te houden gaan woningcorporaties verder met de 'wooncoaches', mensen die bewoners helpen met het vinden van een nieuwe woning die qua grootte en kosten passender is. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente de helft van de kosten hiervoor voor haar rekening neemt. De kwetsbare doelgroep heeft veel begeleiding en maatwerk nodig bij huisvesting in de wijken. Om uitstroom beter te reguleren en om mensen een goede start te laten maken is directe bemiddeling (via wijkteams) ingevoerd.

³⁵ Regio Amersfoort (2021): Maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio Amersfoort

³⁶ De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Het heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

³⁷ Gemeente Amersfoort (2020) Huisvestingsverordening Amersfoort 2020-1

Realiseren van nieuw aanbod (structureel)

De kaders in het Deltaplan (minimaal 35 procent sociale huur in nieuwbouwprojecten) ondersteunen de woningcorporaties bij het realiseren van nieuw aanbod dat ook ten goede komt aan de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid. De kwantitatieve doelstelling is gerealiseerd en de woningcorporaties zijn optimistisch dat dit ook de komende jaren zo zal zijn. Er zijn meerdere structurele tussenhuizen gerealiseerd bij de corporaties zoals op de Watervlo en de Huisjesslak. Bovendien en wordt er momenteel concreet gewerkt aan een aantal nieuwe voorzieningen zoals de Skaeve Huse³⁸ en nieuwbouw op de locatie Zon en Schild. Voor structurele oplossingen is het vinden van een locatie en een sluitende business case lastig. In De Pionier en De Liendert en op de Lichtpenweg zijn gemengde woonvormen gerealiseerd.

Realiseren van tijdelijke woonvormen

Inmiddels zijn enkele projecten met tijdelijke woonvormen opgeleverd. Op de tijdelijke locaties De Liendert (voormalig woonzorgcentrum) en De Pionier³⁹ (in de Kop van Isselt) realiseerde Portaal gemengd wonen. Hierbij wonen mensen met en zonder ondersteunings- en zorgvraag samen en vormen een gemeenschap. De dragende bewoners betalen minder huur maar ondersteunen de vragende bewoners. Op deze wijze kunnen vooral jongere mensen een tussenstap maken naar geheel zelfstandig wonen. Uit de gemeentelijke inventarisatie is gebleken dat er weinig geschikte (tijdelijke) locaties zijn om dergelijke woonvormen te realiseren.

Effectiviteit van de maatregelen

Het overleg tussen de verschillende maatschappelijke partners wordt als positief ervaren en de maatregelen zijn recent en met instemming van alle partijen vastgesteld. Deze evaluatie komt te vroeg om de effectiviteit van het recent vastgestelde uitvoeringsprogramma (februari 2021) te meten, maar uit de interviews komt geen rooskleurig beeld naar voren van de (verwachte) voortgang en doelrealisatie. De geïnterviewde betrokkenen zien drie problemen:

- **Conflicterende doelstellingen:** de beleidsdoelstellingen en maatregelen voor de kwetsbare doelgroep zijn in verschillende documenten opgenomen. Daarin zijn ook andere doelstellingen geformuleerd over andere doelgroepen van het woonbeleid, die met elkaar kunnen conflicteren. Zo gaat het toewijzen van (maximaal) 50 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen aan kwetsbaren ten koste van de beschikbaarheid van deze woningen voor reguliere woningzoekenden. En als locaties beschikbaar gesteld worden voor het tijdelijk of permanent huisvesten van kwetsbaren, dan zijn die niet meer beschikbaar om door middel van bijvoorbeeld een knarrenhofje⁴⁰ de doorstroming van senioren te bevorderen.
- **Maatregelen kunnen niet allemaal uitgevoerd worden:** de maatschappelijke partners verwachten dat niet alle maatregelen uitgevoerd kunnen worden. Dit heeft te maken met een tekort aan geschikte locaties voor tijdelijke en permanente woonvormen voor de doelgroep, een tekort aan capaciteit bij alle maatschappelijke partners om alle maatregelen uit te voeren en een tekort aan financiële middelen. Het tekort aan geschikte locaties is ambtelijk en bestuurlijk onderkend. Ook blijkt uit de ambtelijke interviews dat de uitvoering van de afspraken vertraging oploopt, mede als gevolg van personeelstekorten bij de verschillende partijen in de keten. De woningcorporaties hebben een lastige financiële positie, met name door de Verhuurderheffing. Bovendien zijn er tekorten in het sociaal domein, waardoor problemen achter de voordeur niet tijdig gezien worden en maatschappelijke partners moeite hebben om de doelgroep te begeleiden. Het gaat dus om (nationale) problemen op zowel de woningmarkt als in de zorg. De maatregel woningdeling is moeilijk te realiseren. Om kwetsbaren gemakkelijker te kunnen huisvesten, bijvoorbeeld in mantelzorgwoningen of in

³⁸ <https://hetccv.nl/onderwerpen/high-impact-crimes/hic-preventiewijzer/geweld/hufterwoning-of-skaeve-huse/>

³⁹ <https://www.portaal.nl/projecten/de-pionier-gemengd-wonen/>

⁴⁰ <https://knarrenhof.nl/wat-is-knarrenhof/>

een gedeelde woning, zouden de landelijke regelingen van de kostendelersnorm⁴¹ aangepast moeten worden.

- **De maatregelen zijn niet afdoende voor het probleem:** De algemene indruk uit de interviews is dat de aanvullende maatregelen uit het uitvoeringsprogramma (als ze allemaal uitgevoerd zouden worden) niet genoeg zijn om de huisvestingsproblemen van de kwetsbare doelgroepen op te lossen. De jaarlijkse uitstroom van 420 kwetsbaren zou hier niet mee kunnen worden opgevangen. De kwetsbare ouderen (zie paragraaf 2.2) maken geen onderdeel uit van deze groep, voor hen zijn aanvullende maatregelen nodig.

Inwonerperspectief op kwetsbare doelgroepen

De ervaring is dat de huisvesting van kwetsbaren weerstand oproept. Soms vanuit beleidsmatig oogpunt, als een wijk al kwetsbaar is, soms vanuit inwonersperspectief, als mensen vrezen voor overlast of voor de waarde van hun woning. De sociaaleconomisch sterkere wijken zouden veerkrachtiger zijn en daardoor gemakkelijker extra kwetsbare doelgroepen kunnen huisvesten⁴². Tegelijkertijd zouden in de sociaaleconomisch sterkere wijken mondige mensen wonen die in staat zijn om processen te beïnvloeden of om projecten tegen te houden. Iets wat in wijken met veel sociale huurwoningen minder het geval zou zijn, is de ervaring van diverse geïnterviewden (ambtelijke en externe stakeholders in het maatschappelijk veld). Uit de peiling voor dit rekenkameronderzoek in het AmersfoortPanel (zie bijlage 4) komt een iets genuanceerder beeld naar voren. Inwoners kunnen zich goed vinden in de algemene doelstelling om in alle wijken voldoende passende woningen voor kwetsbare doelgroepen van woonbeleid te realiseren. Een kwart van de panelleden heeft in de afgelopen vijf jaar gemerkt dat er kwetsbare doelgroepen in de buurt zijn komen wonen. Inwoners van Vathorst en de Amersfoort-Vernieuwt-wijken merkten dit iets vaker dan gemiddeld. Inwoners die hebben gemerkt dat er in de afgelopen jaren kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid in hun buurt zijn komen wonen, staan daar vaak neutraal tegenover. De inwoners van Amersfoort-Vernieuwt-wijken zijn gemiddeld vaker blij met de realisatie van extra woonruimte voor de kwetsbare doelgroepen dan inwoners van andere gebieden. Het verschil tussen de ervaringen in de praktijk en de peiling kan verklaard worden met twee mechanismen: het georganiseerde protest tegen concrete projecten vertegenwoordigt niet (altijd) de meerderheid en achteraf blijkt de gevreesde overlast (soms) mee te vallen.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de norm *De raad stelt kaders als +/-*. De raad zet in op een inclusieve stad waar iedereen kan wonen, ook de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid. In de Huisvestingsverordening, de prestatieafspraken, het Deltaplan en het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023 geven de raad, het college en de maatschappelijke partners aan welke maatregelen zijn nemen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten. Het zou gaan om jaarlijks 420 benodigde woningen, maar actuele cijfers ontbreken. Bovendien is de huisvesting van kwetsbare ouderen in deze cijfers niet meegenomen, omdat ook daarvoor aanvullende maatregelen nodig zijn. De cijfers voor de overige kwetsbare doelgroepen worden momenteel geactualiseerd met een doorvertaling van de op 21 september door de raad vastgestelde regiovisie op beschermd wonen. De betrokkenen geven aan dat de huidige maatregelen waarschijnlijk niet voldoende zijn om de ambitie te realiseren. Dat maakt de beleidsdoelen beperkt specifiek, acceptabel en realistisch. Daarom beoordeelt de rekenkamer de norm *De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd* als -. De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave* en *De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol* als +/- . De grote opgaven maken de afspraken binnen de keten noodzakelijk en de gemeente zet vanuit haar formele en projectmatige rol haar instrumenten

⁴¹ <https://www.divosa.nl/nieuws/divosa-kostendelersnorm-aanpassen-maar-niet-afschaffen>

⁴² In.Fact.Research en CIRCUSVIS (2020). Veerkracht in het corporatiebezit De update: een jaar later, twee jaar verder...

in. Voorbeelden van de projectmatige rol zijn de bijdrage aan het project van de wooncoaches en de actieve zoektocht naar geschikte locaties. Het faciliteren van maatschappelijke- en privé-initiatieven om kwetsbare doelgroepen te huisvesten is geen onderdeel van het beleid. Hoewel alle partijen die betrokken zijn geweest, hebben ingestemd met de maatregelen en de opgave beschouwen als een gedeelde opgave (met een trekkersrol voor de maatschappelijke partners bij specifieke onderdelen), geven de betrokkenen aan dat de opgave te groot is.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren* als +/- . Woningcorporaties vinden het lastig om (maximaal) 50 procent van de gemuteerde sociale huurwoningen toe te wijzen aan urgenten. Daartegen is weerstand in de wijken, het verhoogt de wachttijd voor andere woningzoekenden en een clustering van kwetsbare doelgroepen kan invloed hebben op de leefbaarheid. Niet ieder wooncomplex of iedere buurt leent zich daarvoor. Woningcorporaties hebben door een tekort aan capaciteit, locaties en financiën moeite met het ontwikkelen van nieuwe (tijdelijke) woonvormen en van niet-zelfstandige woonvormen (woningdeling). Er is sprake van meerdere, soms conflicterende, ambities in combinatie met verouderde cijfers over de omvang van de doelgroepen (door een niet-recente meting en door landelijke stelselwijzigingen waardoor de omvang van de doelgroep verandert). Betrokkenen betwijfelen of de maatregelen gerealiseerd kunnen worden. Meerdere betrokkenen wijzen erop dat de huisvesting van kwetsbare doelgroepen een kwalitatieve opgave is: wat er nodig en mogelijk is, verschilt van persoon tot persoon. Landelijke regels, generiek gemeentelijk beleid en financiering zijn hierbij een knelpunt. Dat maakt dat de huidige kwantitatieve doelstellingen wringen met wat er daadwerkelijk nodig is en met wat er gerealiseerd wordt of kan worden. Daarom beoordeelt de rekenkamer de normen *Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren* en *Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren* als -. Er is sprake van constructief overleg en de gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van de externe actoren. Daarom beoordeelt de rekenkamer de norm *De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren* en *Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren* als +.

Normenkader huisvesting kwetsbare doelgroepen	Beoordeling
De raad stelt kaders.	+/-
De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd.	-
De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol.	+/-
De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.	+/-
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	-
Het is aannemelijk dat externe actoren hun eigen doelstellingen kunnen realiseren.	-
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	+
Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren.	+

4.4 Doeltreffendheid raadsinformatie en bijsturing

Deelvraag 11
Hoe doeltreffend is de informatievoorziening aan de gemeenteraad, zodanig dat de raad kan bijsturen?

Veel en frequent informatie

De raad wordt door het college via raadsinformatiebrieven regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de doelstellingen van het Deltaplan en de uitwerkingsprogramma's. Twee keer per jaar zijn er raadsinformatiebrieven over de voortgang van de woningbouwopgave. Er zijn raadsinformatiebrieven over deelthema's zoals Wonen en Zorg en de prestatieafspraken met de woningcorporaties. De raad wordt bij grote ontwikkelingen (bijvoorbeeld Langs Eem en Spoor, De Hoef, Zonnehof, Bovenduist) regelmatig geïnformeerd, bijgepraat of krijgt voorstellen voor besluitvorming en wordt daarmee actief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De raad wordt ook actief op de hoogte gebracht van participatiebijeenkomsten bij grotere ontwikkelingen, zodat ze zich via deelname een beeld kunnen vormen van wat zowel voor- als tegenstanders vinden.

Kwalitatieve en kwantitatieve aspecten

De informatie, onder andere gebaseerd op een gemeentelijk monitoringssysteem, is actueel, toegankelijk en uitgebreid. Zo wordt bijvoorbeeld bij 'voortgang woningbouw' zowel de woningproductie en gereedmeldingen als de prognose van de projecten vergeleken met de ambities en wensen in het Deltaplan. Daarmee krijgt de raad inzicht of en in hoeverre de uitvoering van het Deltaplan aan gestelde randvoorwaarden (in aantallen en segmentering) voldoet en of de gewenste jaarlijkse woningproductie wordt gehaald. De raadsinformatiebrieven bevatten ook kwalitatieve aspecten, zie bijvoorbeeld het citaat dat is opgenomen in paragraaf 3.3 over onverwachte neveneffecten.

Uit het groepsgesprek met raadsleden kwam naar voren dat de raad de raadsinformatiebrieven te kwantitatief van aard vindt. De kwalitatieve aspecten (gewenste woning op de juiste plek, bijzondere woonvormen, bijzondere doelgroepen, huisvesting gezinnen in sociale huur, ruimtelijke kwaliteit, bouwkwaliteit, duurzaamheid) worden in de raadsinformatiebrieven alleen aangeroerd als mogelijke knelpunten. De raadsleden willen weten in welke mate de hardheid van de doelstellingen van 35 procent sociale huur en de 20 procent middensegment per project ervoor zorgen dat dergelijke aspecten 'kind van de rekening' worden of leiden tot vertraging. De raadsleden die aanwezig waren bij het groepsgesprek willen hier meer informatie over ontvangen.

Waar stuurt de raad op

De raad stuurt via moties actief op het woonbeleid op gemeentelijk niveau. Vanuit haar rol om omgevingsplannen vast te stellen, is de raad ook actief betrokken bij (grotere) nieuwbouwprojecten, door het vaststellen van kaderstellende notities en ontwikkelkaders. Daarin worden de kaders uit het Deltaplan onverkort toegepast. In de interviews is vaker benoemd, zowel door externe actoren als door ambtelijk betrokkenen, dat de rolverdeling tussen college en raad niet altijd helder lijkt. Waar externen verwachten dat de raad stuurt op algemene kaders op stedelijk en gebiedsniveau ('het wat'), het college verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan ('het hoe') en de raad het college hierop controleert, zou de raad in concrete projecten zaken naar zich toetrekken die binnen de verantwoordelijkheid van het college vallen. Recente voorbeelden daarvan zijn het betrokken willen zijn bij de college-inzet voor de nieuw op te stellen prestatieafspraken met woningcorporaties, de participatie rondom het verkeersplein de Nieuwe Poort en de sloopplannen van de Alliantie van een woonwijk. Dit zou tot een nog vollere raadsagenda en daarmee tot vertraging in besluitvorming leiden, aldus diverse betrokkenen. Uiteraard is de raad het hoogste orgaan van de gemeente en besluit zij zelf waarop zij wil sturen.

Oordeel rekenkamer

De rekenkamer beoordeelt de norm *De informatie voor de raad is vindbaar, actueel, relevant en begrijpelijk* als +. De Raadsinformatie is zeer uitgebreid, frequent en zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. De raad geeft aan dat binnen de verstrekte informatie het 'verhaal achter de cijfers' ontbreekt. De rekenkamer heeft deze informatie wel gezien in de raadsinformatiebrieven (zie bijvoorbeeld paragraaf 3.3 met een citaat uit de RiB over kwalitatieve aspecten en neveneffecten

rondom de realisatie van projecten of paragraaf 4.2 met een citaat uit de RiB over de realisatie van sociale huurwoningen). Wat sterker naar voren kan komen in de RiB's zijn handelingsperspectieven voor de raad of opties voor aanscherping, aanvulling of versoepeling van beleid, op basis van dergelijke kwalitatieve (en kwantitatieve) aspecten. Ondanks het positieve oordeel over de raadsinformatie is er op dat punt verbeterpotentieel.

De rekenkamer beoordeelt de norm *Het college voorziet de raad actief van informatie* als +.

De raad ontvangt regelmatig via raadsinformatiebrieven informatie over de voortgang van de uitvoering van het Deltaplan en de uitwerkingsprogramma's, de prestatieafspraken en participatietrajecten van grotere ontwikkelingen. De rekenkamer beoordeelt de norm *De raad vraagt actief om informatie* als +. Er is sprake van een van oudsher actieve raad.

De rekenkamer beoordeelt de norm *De raad stuurt bij* als +. Vanuit die actieve betrokkenheid wordt met het college een actief debat gevoerd. Om tot bijsturing te komen neemt de raad daarin soms het voortouw. De raad is het hoogste orgaan van de gemeente en besluit uiteraard zelf waarop zij stuurt. Recente voorbeelden ondersteunen wel het beeld van een actieve raad die verder wil gaan dan haar formele rol. Dit zou kunnen zorgen voor vertraging in besluitvorming en in projectrealisatie en daarmee de doeltreffendheid van het Deltaplan in termen van realisatie van de hoofddoelstelling kunnen ondermijnen.

Normen Informatievoorziening en bijsturing gemeenteraad	Beoordeling
De informatie voor de raad is vindbaar, actueel, relevant en begrijpelijk.	+
Het college voorziet de raad actief van informatie.	+
De raad vraagt actief om informatie.	+
De raad stuurt bij.	+

HOOFDSTUK 5 ANTWOORD CENTRALE ONDERZOEKSVRAAG

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de centrale onderzoeksvraag:

Binnen welke ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context opereert de gemeente Amersfoort op de woningmarkt?

En 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?

Na beantwoording van deze vragen volgt in hoofdstuk 6 de hoofdconclusie van dit rekenkameronderzoek.

5.1 Ruimtelijk-juridische context en rollen van de gemeente Amersfoort op de woningmarkt

De gemeente Amersfoort is verantwoordelijk voor voldoende woningen (bestaande voorraad en nieuwbouw) binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en is verantwoordelijk voor de huisvesting van doelgroepen van het woonbeleid. De realisatie gebeurt door (markt)partijen. Gemeenten kunnen aan deze realisatie nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen. De rijksoverheid is verantwoordelijk voor het stelsel van wetten en regels, bevoegdheden en instrumenten van de verschillende partijen op de woningmarkt. De provincie is verantwoordelijk voor de integratie, afstemming en afweging van gemeentelijk woonbeleid in het geheel aan ruimtelijke opgaven op provinciaal en/of regionaal niveau.

De gemeente kan via haar formele rol (vanuit Wro/Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet), de informele rol en de projectmatige rol invloed uitoefenen op het realiseren van voldoende woningen die voldoen aan landelijke regelgeving en de huisvesting van doelgroepen. De gemeente heeft daarvoor verschillende instrumenten tot haar beschikking:

1. woonbeleid, namelijk: Deltaplan, uitwerkingsprogramma's en flankerend beleid
2. bestemmingsplannen/Omgevingsplannen
3. grondbeleid
4. prestatieafspraken
5. huisvestingsverordening
6. lobby

Een relatief eenvoudige manier van sturen is via actief grondbeleid. De gemeente Amersfoort heeft echter weinig grondposities. In Vathorst is de gemeente Amersfoort wel voor 50 procent aandeelhouder van de ontwikkelingsmaatschappij. De grootste opgave van het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 ligt in het bestaand stedelijk gebied. Ondanks de beperkte grondposities in het bestaand stedelijk gebied, hanteert de gemeente Amersfoort een breed scala aan instrumenten om te sturen op de woningbouwopgave die gerealiseerd wordt door marktpartijen en woningcorporaties. De gemeente Amersfoort realiseerde door lobby een regionale Woondeal, waarmee de gemeente toegang krijgt tot rijksoverheidsmiddelen om financiële knelpunten in complexe projecten op te kunnen lossen. Ook heeft ze een proces ingericht om plannen van initiatiefnemers te begeleiden tot realiseerbare projecten die voldoen aan het gemeentelijke (woon)beleid zoals vastgelegd in het Deltaplan, de uitwerkingsprogramma's en flankerend ruimtelijk beleid. De focus van het woonbeleid

ligt met name op realisatie van nieuwbouw en niet op de bestaande bouw (en behoud of verduurzaming daarvan).

5.2 Doeltreffendheid Deltaplan Woonopgave 2019-2030 op stedelijk niveau

Deze paragraaf gaat allereerst in op de doeltreffendheid op stedelijk niveau in de beleidsvormingsfase, de uitvoeringsfase en de realisatiefase. Daarna volgt de doeltreffendheid van enkele specifieke aspecten van het woonbeleid.

Beleidsvorming en sturing: heldere kaders voor marktpartijen op stedelijk niveau

De ambitie van de raad is een aantrekkelijke en inclusieve stad. Voor het woonbeleid is de ambitie dat er in 2030 voor iedereen een passende en betaalbare woning is. Op basis van huishoudensprognoses en woonwensenonderzoeken is dit geoperationaliseerd in uitwerkingsdoelstellingen die neerkomen op het realiseren van 1.000 nieuwbouwwoningen per jaar tot 2030 waarvan 35 procent sociale huur en 20 procent middensegment voor Amersfoort als geheel. Deze doelstellingen wordt algemeen herkend als relevant en noodzakelijk voor de Amersfoortse woningmarkt en als belangrijk om het tekort aan betaalbare woningen te verminderen. Echter, in het Deltaplan zelf is al aangegeven dat dit niet voldoende is voor de huisvesting van de zogenaamde kwetsbare doelgroepen ofwel de doelgroepen van het woonbeleid. En dat terwijl de huisvesting van deze doelgroepen een verantwoordelijkheid is van de gemeente. In het Deltaplan is daarom al opgenomen dat er aanvullend een Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg komt. Dit is in 2021 vastgesteld.

Het Deltaplan zorgt ervoor dat de gemeente Amersfoort kan sturen op welke woningen worden toegevoegd. Het geeft helderheid aan de markt en leidt tot projecten die voldoen aan de doelstelling. Het Deltaplan zelf is afgestemd met de woningcorporaties. De uitvoeringsprogramma's van het Deltaplan (Actieplan huisvesting Middeninkomens, Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023) zijn tot stand gekomen in afstemming met de betrokken externe partijen. De gemeenteraad stuurt actief op het woonbeleid en in specifieke projecten onder andere via kaderstellende notities en via moties. Deze moties hebben mede geleid tot de vaststelling van het Deltaplan, vaststellen van uitwerkingsplannen, aanpassing van de Huisvestingsverordening en van de onderwerpen van de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Betrokken ambtenaren en externe partijen geven aan dat de snelheid waarmee het gemeentelijk beleid wordt aangescherpt (gedurende de looptijd van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten), in sommige projecten leidt tot vertraging in de planvormingsfase vanwege veranderende uitgangspunten.

Beleidsuitvoering: te weinig flexibiliteit

Alle nieuwbouwplannen moeten voldoen aan alle voorwaarden. Dit leidt in de praktijk tot problemen omdat ontwikkelaars en woningcorporaties moeite hebben om hun businesscase rond te krijgen waardoor het kan gebeuren dat gewenste ontwikkelingen niet doorgaan. Ook kan het zijn dat plannen wel voldoen aan de (op stedelijk niveau geformuleerde) voorwaarden, maar geen goede toevoeging vormen op de bestaande voorraad in het betreffende gebied. Hoewel op stedelijk niveau passend, werken de kaders op projectniveau niet altijd goed uit omdat er geen ondergrens in het aantal woningen in een project is. Of omdat de eisen niet volledig passen bij de locatie of bij de samenstelling van de bestaande voorraad binnen een wijk. Het ontbreekt in of aanvullend aan het Deltaplan aan een gebiedsgerichte visie over wat waar wenselijk zou zijn om bijvoorbeeld de doorstroming te bevorderen of om op gebiedsniveau inclusief te wonen. In het Deltaplan is aandacht voor gebiedsgericht maatwerk maar dat komt in de praktijk niet goed van de grond. Er ontbreekt hiervoor een mandaat, afwegingskader of afwijkingsroute om op projectniveau gemotiveerd af te kunnen wijken van het zeer gedetailleerde beleid waaraan ieder project moet voldoen. Dit leidt tot ongewenste neveneffecten:

vertraging of zelfs afstel van projecten, steeds kleinere sociale huurwoningen en geen gewenste starterskoopwoningen in projecten.

De gemeente Amersfoort zet haar instrumenten in op een combinatie van mogelijkheden vanuit de formele rol, de informele rol en de projectmatige rol. Ondanks een beperkte grondpositie lukt het de gemeente om ontwikkelingen te sturen. Een kanttekening hierbij is dat de focus op de informele rol in de projectgroepen (stimuleren aanvullende beleidswensen zonder gemeentelijk budget) in de praktijk kan leiden tot vertraging in de ontwikkelplannen en tot ongewenste neveneffecten (bijvoorbeeld kleinere woningen). De sterke invulling van de informele rol in ontwikkelplannen kan daarmee de effectiviteit van het Deltaplan in termen van aantallen gerealiseerde woningen en/of de passendheid van de toevoeging voor het betreffende gebied ondermijnen. In het proces zou de integrale toetsing van plannen, mede op basis van gebiedsgerichte kaders zoals bedoeld in de Omgevingswet (dit als tegenhanger van sectorale toetsing waarbij ieder plan aan alle voorwaarden moet voldoen) versterkt kunnen worden.

Realisatie: goed in beeld, maar steeds onzekerder

De raad wordt door het college via raadsinformatiebrieven regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de doelstellingen van het Deltaplan en de uitwerkingsprogramma's. Twee keer per jaar ontvangt de raad informatie over de kwalitatieve en kwantitatieve voortgang van het Deltaplan. De definities van woningaantallen zijn SMART, algemeen bekend en er bestaan geen wisselende ideeën over. Er is intensief contact met de ontwikkelaars en woningcorporaties op projectniveau en via de prestatieafspraken (woningcorporaties) en de woontafels (ontwikkelaars, investeerders en makelaars). Het Deltaplan is effectief als het gaat om voldoende bouwen (1.000 per jaar waarvan 35 procent sociale huur) op de korte termijn maar voor de toekomst kan dit onder druk komen te staan door marktontwikkelingen en doordat de locaties steeds complexer worden. Het realiseren van betaalbaar bouwen lukt als het gaat om huur, maar niet als het gaat om betaalbare koop. Als het gaat om passend bouwen dan ontbreekt het aan uitgangspunten en monitoring. Het is voor ontwikkelaars en woningcorporaties lastig om projecten economisch haalbaar te krijgen met alle eisen aan bouwplannen en met de huidige marktsituatie.

Woningcorporaties zijn blij dat het Deltaplan hen 'in positie' brengt om de ontwikkeling van sociale huurwoningen op zich te nemen bij projecten. Dat maakt het voor hen gemakkelijker om de prestatieafspraken te halen.

5.3 Doeltreffendheid Deltaplan Woonopgave 2019-2030 op specifieke aspecten

Binnenstedelijk bouwen en uitbreidingslocaties: geen gebiedsgerichte kaders

Er zijn in het Deltaplan geen gebiedsgerichte kaders gesteld. Betrokkenen missen deze, met name voor bestaande wijken. De raad stelt per initiatief wel een kaderstellende notitie vast, maar die notitie houdt geen rekening met de bestaande woningvoorraad. De rekenkamer kan de beleidsdoelen op gebiedsniveau (in termen van plancapaciteit per gebied) niet beoordelen. Hoewel er algemene instemming is over de doelen op stedelijk niveau, worden ze als (te) ambitieus gezien om toe te passen op ieder project. Het ontbreekt aan de mogelijkheid voor gebiedsgericht maatwerk of een gebiedsgerichte afwijkingsmogelijkheid.

De recent gesloten Woondeal is als instrument passend bij de opgave, specifiek voor binnenstedelijke locaties. Ondanks de Woondeal is het onzeker of de realisatie voor de middellange termijn haalbaar is. Algemeen verwacht men vertraging in de uitvoering door marktomstandigheden en doordat de projecten complexer worden. Daarnaast ontbreekt het bij alle ketenpartners aan voldoende capaciteit (menskracht en specifieke deskundigheid) en aan voldoende financiële middelen in combinatie met een gebrek aan 'makkelijke' locaties. De gemeentelijke organisatie heeft goed zicht op de voortgang, zoals blijkt uit de regelmatige updates die het college hierover deelt met de gemeenteraad.

Realiseren minimaal 35 procent sociale huur: lukt tot nu toe goed, niet altijd wenselijk

De voorwaarde om in ieder project minimaal 35 procent sociale huur te realiseren bestaat als sinds 2017. Het is duidelijk waaraan ontwikkelaars en woningcorporaties moeten voldoen en het is een goed meetbaar doel. Woningcorporaties geven aan dat het hen in positie brengt om de nodige sociale huurwoningen te realiseren. Ontwikkelaars onderschrijven de noodzaak om op stedelijk niveau de doelstelling van minimaal 35 procent sociale huur te realiseren. Gezien de lange en snel opgelopen wachttijden in de sociale huur is het verplicht toevoegen van een relatief hoog percentage sociale huur passend. De gemeente is in het realiseren van deze afspraak afhankelijk van marktpartijen en woningcorporaties. Binnen dat gegeven zet de gemeente haar formele rol (prestatieafspraken, ruimtelijke planontwikkeling) en informele rol (overtuigen van ontwikkelaars in de ruimtelijke planontwikkeling, het gesprek aangaan en partijen bij elkaar brengen) goed in. Bijna alle actoren geven aan dat het op sommige locaties beter is om niet aan de norm voor sociale huur te hoeven voldoen, bijvoorbeeld in de nu al meer kwetsbare wijken. Er ontbreken echter gebiedsgerichte kaders om deze afweging te maken. Er zijn voorbeelden van projecten waarin wel is afgeweken van de kaders, op basis van overeenstemming tussen ontwikkelaars/corporaties, het college en de raad. Een gemeentelijk instrument (de compensatieregeling) dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen moet stimuleren wordt zeer beperkt gebruikt.

Tot nu toe lukt het om de doelstellingen (1.000 woningen per jaar waarvan 35 procent sociale huur) te halen en op basis van de plancapaciteit lijkt dat ook de komende jaren te gaan lukken. Voor de langere termijn verwachten betrokkenen dat het steeds lastiger wordt om exploitaties rond te krijgen. Het college informeert de raad regelmatig over de prestatieafspraken.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen: opgave te groot, doelstellingen niet gehaald

De raad zet in op een inclusieve stad waar iedereen kan wonen, ook de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid. In de Huisvestingsverordening, de prestatieafspraken, het Deltaplan en het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023 geven de raad, het college en de maatschappelijke partners aan welke maatregelen zij nemen om kwetsbaren te huisvesten. Het zou gaan om jaarlijks 420 benodigde woningen. De cijfers worden momenteel geactualiseerd met een doorvertaling van de op 21 september 2021 door de raad vastgestelde regiovisie op beschermd wonen. De doelgroep kwetsbare ouderen, waarvoor ook aanvullende maatregelen nodig zijn, maken geen onderdeel uit van de doelgroep kwetsbaren en ook niet van het uitvoeringsprogramma.

De grote opgave maakt de afspraken binnen de keten noodzakelijk en de gemeente zet vanuit haar informele, formele en projectmatige rol haar instrumenten in. Voorbeelden van de projectmatige rol zijn de bijdrage aan het project van de wooncoaches en de actieve zoektocht naar geschikte locaties. Hoewel alle partijen betrokken zijn geweest, hebben ingestemd met de maatregelen en de opgave beschouwen als een gedeelde opgave (met een trekkersrol voor de maatschappelijke partners bij specifieke onderdelen), geven de betrokkenen aan dat de opgave te groot is. Woningcorporaties vinden het lastig om (maximaal) 50 procent van de gemuteerde sociale huurwoningen toe te wijzen aan urgenten. Daartegen is weerstand in de wijken, het verhoogt de wachttijd voor andere woningzoekenden en een clustering van kwetsbare doelgroepen kan invloed hebben op de leefbaarheid. Niet ieder wooncomplex of iedere buurt leent zich daarvoor. Woningcorporaties hebben door een tekort aan capaciteit, locaties en financiën moeite met het ontwikkelen van nieuwe (tijdelijke) woonvormen en van niet-zelfstandige woonvormen (woningdeling). Er is sprake van meerdere, soms conflicterende, ambities in combinatie met verouderde cijfers over de omvang van de doelgroepen (door een niet-recente meting en door landelijke stelselwijzigingen waardoor de omvang van de doelgroep verandert). Betrokkenen betwijfelen of de programma's gerealiseerd kunnen worden. Bovendien geven de maatschappelijke partners aan dat de geformuleerde maatregelen (als ze al allemaal uitgevoerd zouden worden) niet voldoende zijn om de problematiek op te lossen. Meerdere betrokkenen wijzen erop dat de huisvesting van kwetsbare doelgroepen een kwalitatieve opgave is: wat er nodig en mogelijk is, verschilt van persoon tot persoon. Landelijke regels, generiek gemeentelijk beleid en financiering zijn hierbij een knelpunt. Dat maakt dat de huidige kwantitatieve doelstellingen onrealistisch zijn en wringen met wat er daadwerkelijk nodig is en met wat er

gerealiseerd wordt of kan worden. Er is sprake van constructief overleg en de gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van de externe actoren.

Raadsinformatie voor sturing: actieve raad uitgebreid geïnformeerd

De raad ontvangt regelmatig via raadsinformatiebrieven informatie over de voortgang van de uitvoering van het Deltaplan en de uitwerkingsprogramma's, de prestatieafspraken en participatietrajecten van grotere ontwikkelingen. De raadsinformatie is zeer uitgebreid, frequent en zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. De raad geeft aan dat binnen de verstrekte informatie soms het 'verhaal achter de cijfers' ontbreekt. De rekenkamer heeft deze informatie wel gezien in de raadsinformatiebrieven. Mogelijk mist de raad handelingsperspectieven of opties voor aanscherping, aanvulling of versoepeling van beleid, op basis van de kwalitatieve aspecten.

Er is sprake van een van oudsher actieve raad. Vanuit die actieve betrokkenheid wordt met het college een actief debat gevoerd. Om tot bijsturing te komen neemt de raad daarin soms het voortouw. De raad is het hoogste orgaan van de gemeente en besluit uiteraard zelf waarop zij stuurt. Recente voorbeelden ondersteunen wel het beeld van een actieve raad die verder wil gaan dan haar formele rol. Dit zou kunnen zorgen voor vertraging in besluitvorming en in projectrealisatie en daarmee de doeltreffendheid van het Deltaplan in termen van realisatie van de hoofddoelstelling kunnen ondermijnen.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusie

De rekenkamer vindt dat de resultaten uit het onderzoek een positief beeld geven over de effectiviteit van het woonbeleid binnen de context waarin de gemeente opereert. Er zijn wel winstwaarschuwingen voor wat betreft woningbouwproductiecijfers voor de (nabije) toekomst en voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waaronder ook kwetsbare ouderen. De rekenkamer komt tot de volgende conclusies:

- Het Deltaplan richt zich met name 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).
- De ambitie en de uitwerkingsdoelstellingen van het Deltaplan worden algemeen herkend, doch deze zijn onvoldoende om de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid allemaal te huisvesten.
- De gemeente zet (succesvol) verschillende instrumenten in aanvulling op elkaar in. Het detailniveau van het beleid in combinatie met de (deels) locatiegebonden complexiteit maken de effectiviteit voor de (nabije) toekomst onzeker.
- De maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2030 lijken onrealistisch en te beperkt.
- Hoewel op stedelijk niveau passend, werken de kaders in het Deltaplan op projectniveau niet altijd goed uit omdat er geen ondergrens in het aantal woningen in een project is of omdat de eisen niet volledig passen bij de locatie.
- Het ontbreekt aan een (integrale) gebiedsgerichte visie die het mogelijk maakt om het (in het Deltaplan) gewenste gebiedsgerichte maatwerk te bieden. Onder meer door het ontbreken van mandaat, afwegingskader en de mogelijkheid gemotiveerd af te wijken.
- De grote snelheid waarmee het gemeentelijk beleid wordt aangescherpt, leidt in sommige projecten tot vertraging in de planvormingsfase.
- Het geheel aan beleid en instrumenten geeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen, daarbij zijn er vereenvoudigingen en verbijzonderingen denkbaar die de effectiviteit van het woonbeleid kunnen verbeteren.

Toelichting

De ambitie van de raad is een aantrekkelijke en inclusieve stad. Voor het woonbeleid is de ambitie dat er in 2030 voor iedereen een passende en betaalbare woning is. Dit is vastgelegd in het Deltaplan. Op basis van huishoudensprognoses en woonwensenonderzoeken is dit geoperationaliseerd in uitwerkingsdoelstellingen die neerkomen op het realiseren van 1.000 nieuwbouwwoningen per jaar tot 2030 waarvan 35 procent sociale huur en 20 procent middensegment voor Amersfoort als geheel. Deze doelstelling wordt algemeen herkend als relevant en noodzakelijk voor de Amersfoortse woningmarkt en als belangrijk om het tekort aan betaalbare woningen te verminderen. Toch is bij vaststelling van het Deltaplan al geconstateerd dat deze uitwerkingsdoelstellingen onvoldoende zijn om de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid allemaal te huisvesten. Het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2030 zou hiervoor moeten zorgen. Daarnaast zijn er aanvullende maatregelen nodig om kwetsbare ouderen te huisvesten.

Binnen de context waarin de gemeente Amersfoort opereert, heeft de gemeente beleid geformuleerd en zet het de verschillende instrumenten in aanvulling op elkaar in. Het samenspel met de

(markt)partijen is constructief. Het geheel aan beleid en instrumenten geeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen, ondanks een beperkte grondpositie. Het detailniveau van het beleid in combinatie met de deels locatiegebonden complexiteit van (binnenstedelijke) ontwikkelingen, maken de effectiviteit van het woonbeleid voor de (nabije) toekomst onzeker. Ontwikkelaars hebben moeite om alle randvoorwaarden te vertalen in een sluitende businesscase. De gesloten regionale Woondeal is een succes dat een deel van de financiële knelpunten kan oplossen. Daarnaast zijn in het beleid en in de instrumenten op basis van dit rekenkameronderzoek vereenvoudigingen en verbijzonderingen denkbaar die de effectiviteit van het woonbeleid voor de (nabije) toekomst kunnen verbeteren.

Hoewel een evaluatie voor de kwetsbare doelgroepen te vroeg komt, lijken de maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2030 onrealistisch en te beperkt voor de omvang van de problematiek. De geprognosticeerde jaarlijkse woningvraag van kwetsbare doelgroepen overstijgt de jaarlijkse realisatie van sociale huurwoningen. Bovendien hebben de maatschappelijke partners moeite om de afgesproken maatregelen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten te realiseren. Ook de huisvesting voor kwetsbare ouderen vraagt om extra aandacht.

6.2 Aanbevelingen

De rekenkamer komt naar aanleiding van het onderzoek tot een aantal aanbevelingen aan de gemeenteraad. Daarbij is een onderscheid gemaakt in beleid en koers enerzijds en instrumenten anderzijds om de effectiviteit van het woonbeleid te verbeteren, rekening houdend met de invloed die de gemeente heeft op de lokale woningmarkt. Daarbij zijn verbeteringen mogelijk in de rolverdeling tussen college en raad.

Beleid en koers

Stel een integrale visie vast op de woonopgave. Houd daarbij rekening met de volgende aspecten:

- *Verbreed het woonbeleid naar de bestaande woningen en woongebieden: breng in samenwerking tussen college, raad, (markt)partijen, bewoners en andere betrokkenen in beeld welke specifieke ontwikkelingsrichting wenselijk is per gebied.*
- *Formuleer gebiedsgerichte opgaven die niet alleen sturen op nieuwbouw maar ook op bijvoorbeeld verduurzaming, doorstroming en inclusief wonen. Zoek hiervoor aansluiting bij de Omgevingsvisie waarin alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang een plek krijgen.*
- *Betrek hierin recente prognoses, recente berekeningen van de kwetsbare doelgroepen van woonbeleid, inclusief kwetsbare ouderen, en recente realisatiecijfers.*
- *Maak de opgave om kwetsbare doelgroepen te huisvesten een integraal onderdeel van het woonbeleid.*
- *Op uitvoeringsniveau kan een 'Deltaplan 2.0' richting geven aan eisen voor de nieuwbouw en transformatie per gebied.*
- *Maak in een dergelijk 'Deltaplan 2.0' ook duidelijk hoe de gemeente initiatieven van maatschappelijke organisaties en privépersonen die willen bijdragen aan de doelstelling om kwetsbare doelgroepen te huisvesten kan faciliteren.*
- *Sluit waar mogelijk lopende initiatieven uit van aanvullend (verzwarend) beleid om vertraging in de realisatie te voorkomen.*
- *Stuur als raad op kaders en afspraken en op realisatie van doelen van het woonbeleid op stedelijk niveau (zoals vastgelegd in het coalitieakkoord, het Deltaplan en flankerend ruimtelijk*

beleid). Geef het college ruimte voor maatwerk op projectniveau (dus de ruimte om op onderdelen gemotiveerd af te wijken van de gestelde kaders)⁴³.

Instrumenten

Aanbevolen instrumentarium voor de nabije toekomst:

- *Mandateer het college om (gebiedsgericht) maatwerk op projectniveau te leveren.*
- *Stel een ondergrens in van een nader te bepalen aantal woningen voor projecten waarop de eisen van het Deltaplan van toepassing zijn. Er zijn gemeenten die een ondergrens van 20 of 50 woningen per project hanteren. Wees daarbij alert op mogelijke (negatieve) neveneffecten van een ondergrens (voorkom dat ontwikkelaars projecten ‘opknippen’ in meerdere kleine projecten).*
- *Sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet om initiatieven integraal in plaats van sectoraal te toetsen. Laat het college in dat kader onderzoeken of de inzet van de ambtelijke projectgroep in de begeleiding van initiatieven efficiënter kan.*
- *Evalueer de compensatieregeling sociale huur en de voorwaarden in de bijbehorende rekentool. Overweeg om de regeling te vereenvoudigen zodanig dat te regeling ten goede komt aan de toekomstbestendigheid van de sociale huurwoningen.*
- *Overweeg op basis van de actualisatie van het onderzoek naar de omvang van de kwetsbare doelgroep en op basis van landelijke ontwikkelingen rondom de financiële positie van woningcorporaties en andere maatschappelijke partners om de gemeentelijke inspanningen en/of budgetten voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen te vergroten. Zet via lobby in op een landelijke oplossing en op aanvullende budgetten vanuit de rijksoverheid om de gemeentelijke verantwoordelijkheid op dit beleidsterrein waar te kunnen maken. Blijf gebruik maken van landelijke ontwikkelingen en inzichten (handvatten Huisvestingswet/zelfbewoningsplicht, programmering tijdelijke locaties et cetera).*

⁴³ Dit is in de geest van de Omgevingswet, waarin uitgegaan wordt van integraal in plaats van sectoraal toetsen van initiatieven. Participatie is daarvan een onderdeel: ontwikkelaars en woningcorporaties kijken samen met bewoners wat een buurt/wijk nodig heeft, waarbij het college de behoeftes van de gehele stad betreft in haar afweging en borgt in beleid en uitvoering. De raad beoordeelt het resultaat op basis van de vastgelegde kaders en afspraken.

BIJLAGE 1 DEELVRAGEN

Context woningmarkt (informerend)

1. Hoe is de werking van de woningmarkt, wat zijn de rollen van de gemeente Amersfoort op de woningmarkt en hoe verhouden de rollen van de gemeente Amersfoort zich tot de rollen van andere actoren op de woningmarkt?
2. Welke beleidsdoelen heeft de gemeente Amersfoort voor de woningmarkt? Wat is daarbij de omvang van verschillende doelgroepen van woningmarktbeleid?
3. Welke instrumenten heeft de gemeente Amersfoort ter beschikking voor de bestaande woningvoorraad en voor nieuwbouw? Welke instrumenten zet de gemeente Amersfoort in (en welke niet)?
4. Hoe geeft de gemeente Amersfoort (samen met relevante actoren: projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, makelaars, bewonersorganisaties) uitvoering aan haar beleid en instrumenten?

Mogelijke doeltreffendheid (verdiepend)

Beleidsvorming

5. Hoe functioneert het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 als richtinggevend document voor de beleidsuitvoering door de gemeente en door betrokken actoren?
6. Op welk(e) moment(en) in het voorbereidingsproces is besluitvorming cruciaal en kan de raad bijsturen?

Instrumenten, uitvoering en realisatie

7. Hoe doeltreffend zijn de uitvoering en instrumenten van het Deltaplan Woonopgave 2019-2030 voor binnenstedelijke gebieden en uitleglocaties?
8. Hoe doeltreffend is de aangenomen motie om in nieuwbouw 35 procent sociale huur te bouwen?
9. Hoe doeltreffend zijn de afspraken met woningcorporaties omtrent het voorzien in woningen voor kwetsbare doelgroepen?
10. Zijn er belemmeringen die hebben geleid tot vertraging van de uitvoering van het beleid, zo ja welke belemmeringen en wat kan de gemeente doen om deze weg te nemen?

Raadsinformatie en bijsturing

11. Hoe doeltreffend is de informatievoorziening aan de gemeenteraad, zodanig dat de raad kan bijsturen?

BIJLAGE 2 NORMENKADER

De normen zijn ontleend aan de normen voor overheidsbeleid in alle fasen van de beleidscyclus.

Normen met betrekking tot de beleidsvorming

- De raad stelt kaders.
- De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd.
- De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren.

Normen met betrekking tot de instrumenten en uitvoering van het beleid

- De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave.
- De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol.
- De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.

Normen met betrekking tot de realisatie

- Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.
- Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.
- De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.
- Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren.

Normen met betrekking tot toegankelijkheid van raadsinformatie

- De informatie voor de raad is vindbaar, actueel, relevant en begrijpelijk.

Normen met betrekking tot bijsturing door de raad

- Het college voorziet de raad actief van informatie.
- De raad vraagt actief om informatie.
- De raad stuurt bij.

Op de volgende pagina staat een overzicht van de deelvragen en de normen die daarop van toepassing zijn. De eerste vier deelvragen (over de context van de woningmarkt) zijn verkennend en worden niet getoetst aan het normenkader.

Onderzoeksthema	Deelvraag	Normen
Beleidsvorming	5 t/m 9	<ul style="list-style-type: none"> • De raad stelt kaders. • De beleidsdoelen zijn SMART geformuleerd. • De kaders en beleidsdoelen worden gedragen door externe actoren.
Instrumenten & uitvoering	5 t/m 10	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de opgave. • De vastgestelde instrumenten en afspraken zijn passend bij de gemeentelijke rol. • De vastgestelde instrumenten en afspraken worden gedragen door de betrokken externe actoren.
Realisatie	7 t/m 10	<ul style="list-style-type: none"> • Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren. • Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren. • De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren. • Er is sprake van gedeelde definities over monitoring bij de actoren.
Toegankelijkheid raadsinformatie	11	<ul style="list-style-type: none"> • De informatie voor de raad is vindbaar, actueel, relevant en begrijpelijk.
Bijsturing door de raad	11	<ul style="list-style-type: none"> • Het college voorziet de raad actief van informatie. • De raad vraagt actief om informatie. • De raad stuurt bij.

BIJLAGE 3 ONDERZOEKSOPZET EN VERANTWOORDING

Het rekenkameronderzoek kent vier fasen: de aankondiging, de deskresearch, de verdieping en tot slot de analyse en rapportage.

Fase 1: Aankondiging

Het onderzoek startte in week 28 van 2021 met een aankondigingsgesprek bij de portefeuillehouder en de ambtelijk contactpersonen⁴⁴ voor dit onderzoek. Naast een toelichting op de uitgangspunten van het onderzoek werd dit gesprek benut om praktische afspraken te maken over het verkrijgen van relevante informatie, planning van de interviews en groepsbijeenkomsten, te interviewen externe actoren en overige zaken.

Fase 2: Deskresearch

Voor dit onderzoek zijn relevante landelijke onderzoeken geraadpleegd over de woningmarkt, de rol van de gemeente in relatie tot andere stakeholders en de (effectiviteit van) beschikbare gemeentelijke instrumenten voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Voor het verdiepende deel naar de effectiviteit van het Amersfoortse woonbeleid zijn gemeentelijke documenten geraadpleegd die samenhangen met het Deltaplan Wonen: het Deltaplan zelf, de verschillende uitwerkingsplannen van het Deltaplan Wonen, Prestatieafspraken met woningcorporaties, de Huisvestingsverordening en de beleidsnota Amersfoort Inclusieve stad. Om zicht te krijgen op realisatie, monitoring en bijsturing is een analyse gemaakt van de relevante raadsinformatiebrieven en collegeberichten uit 2019, 2020 en 2021, en is een (beknopte) cijfermatige analyse gemaakt van bevolkings- en huishoudensprognoses, gemeentelijke onderzoeken naar migratie, verhuisbewegingen en bevolkingsontwikkeling, (prognose) van ontwikkeling van wijken en buurten, de monitor Wonen en van de omvang van de benoemde doelgroepen van het woonbeleid. Een lijst met geraadpleegde bronnen is opgenomen in Bijlage 7.

Fase 3: Verdieping

In week 34 tot en met week 39 vonden interviews plaats met ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen en met externe actoren. Een lijst met geïnterviewde personen is opgenomen in Bijlage 6. Daarnaast is het AmersfoortPanel ingezet om het perspectief van de huidige inwoners op te halen met betrekking tot hun ervaringen ten aanzien van:

- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.
- Bekendheid met het actuele woonbeleid.
- De effecten van nieuwbouw voor binnenstedelijke locaties en uitbreidingsgebieden.
- De effecten van nieuwbouw voor de doelgroepen van het beleid / de doelstellingen van een inclusieve stad.
- Ervaringen met wijkvernieuwing.

De uitkomsten van de peiling zijn opgenomen in bijlage 4.

Tegen het einde van de veldwerkperiode (in week 39) vond een groepsgesprek plaats met de gemeenteraad om hen specifiek te bevragen op toegankelijkheid van de informatievoorziening in relatie tot de doelstellingen van het Deltaplan Woonopgave. In het groepsgesprek worden ook enkele eerste bevindingen uit de fasen Deskresearch en Verdieping voorgelegd aan de raadsleden om te toetsen welk belang zij daaraan hechten.

⁴⁴ Het betrof de wethouder wonen, voorzitter van de rekenkamer, secretaris van de rekenkamer, senior-adviseur wonen en strategisch adviseur bestuur.

Fase 4: Analyse en rapportage

In deze fase zijn de uitkomsten van het onderzoeken geanalyseerd om te komen tot de beantwoording van de deelvragen en onderzoeksvraag. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in een conceptrapport. Deze is door de rekenkamer voor technisch wederhoor bij de betrokkenen neergelegd. Vervolgens zijn, na eventuele aanpassingen uit het technisch wederhoor, de conclusies en aanbevelingen toegevoegd aan het rapport.

BIJLAGE 4 UITKOMSTEN PEILING AMERSFOORTPANEL

Om het inwonersperspectief mee te nemen in dit rekenkameronderzoek is een peiling uitgezet in het AmersfoortPanel. Het gaat om hun perspectief op:

- de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen;
- bekendheid met het actuele woonbeleid;
- ervaringen met wijkvernieuwing en stadsvernieuwing;
- ervaringen met kwetsbare doelgroepen;
- ervaringen met participatie en inspraak.

Onderzoeksverantwoording

De AmersfoortPanel is via de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente Amersfoort van 13 september tot 20 september 2021 geraadpleegd. O&S heeft 4.453 leden uit het AmersfoortPanel benaderd, waarvan 2.694 hebben gereageerd. Dit is een respons van 60 procent. O&S heeft de ruwe data in SPSS verwerkt en vervolgens heeft I&O Research deze data naar geslacht, leeftijd en woongebied gewogen tot een representatieve steekproef van de gemeente Amersfoort, waarbij binnen de groep 18-54-jarigen de 40-54-jarigen zijn oververtegenwoordigd. In het AmersfoortPanel en daarmee ook in de respons zijn mensen met een lagere opleiding, een lager inkomen en mensen in een sociale huurwoning ondervertegenwoordigd.

Tabel 1 Responsoverzicht onderzoek met AmersfoortPanel

	populatie		benaderd N	respons ongewogen		respons gewogen	
	N	%		N	%	N	%
mannen	63.033	49%	2.611	1.525	57%	1.323	49%
vrouwen	65.292	51%	2.217	1.168	43%	1.370	51%
18 t/m 54 jaar	82.469	64%	2.188	1.123	42%	1.731	64%
54 jaar en ouder	45.856	36%	2.265	1.571	58%	963	36%
Vathorst	15.986	12%		282	10%	335	12%
Amersfoort- Vernieuwt-wijken*	41.414	32%		819	30%	869	32%
elders in Amersfoort	70.925	55%		1.593	59%	1.489	55%
totaal	128.325	100%	4.453	2.694	100%	2.694	100%

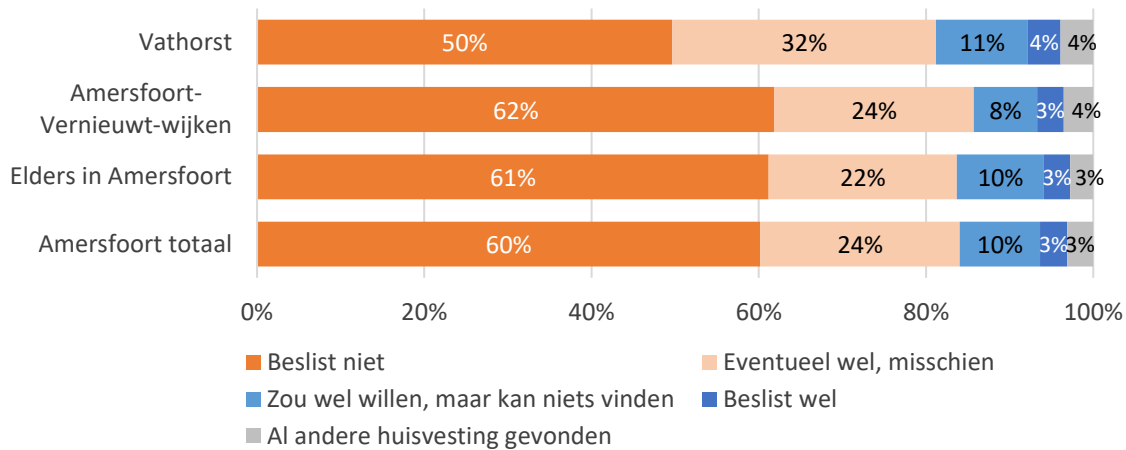
* Soesterkwartier, Koppel, Kruiskamp, Liendert, Rustenburg, Vermeerkwartier, Schuilenburg en Randenbroek

Uit de open antwoorden is per vraag een selectie opgenomen die de breedte van de reacties laat zien.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

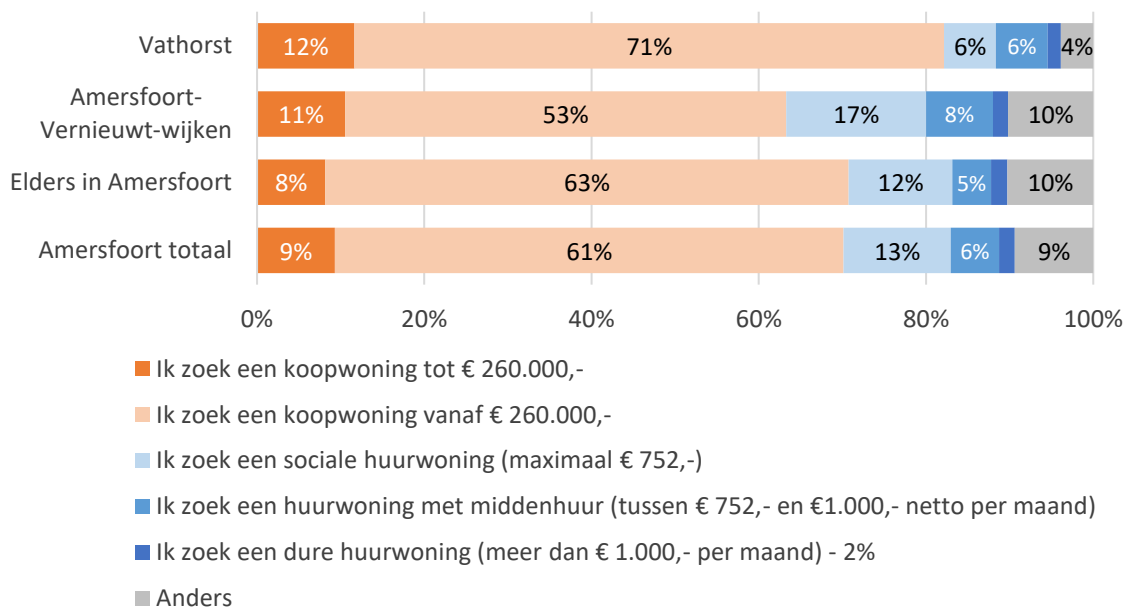
Van alle panelleden heeft 40 procent in sterkere of minder sterke mate een verhuisplan. Binnen deze groep zijn ook mensen die wel zouden willen verhuizen, maar die niets kunnen vinden (10%). De verhuisgeneigdheid van inwoners van Vathorst is iets hoger dan gemiddeld in Amersfoort.

Figuur 1 Wilt u binnen twee jaar verhuizen? (N=2.694)



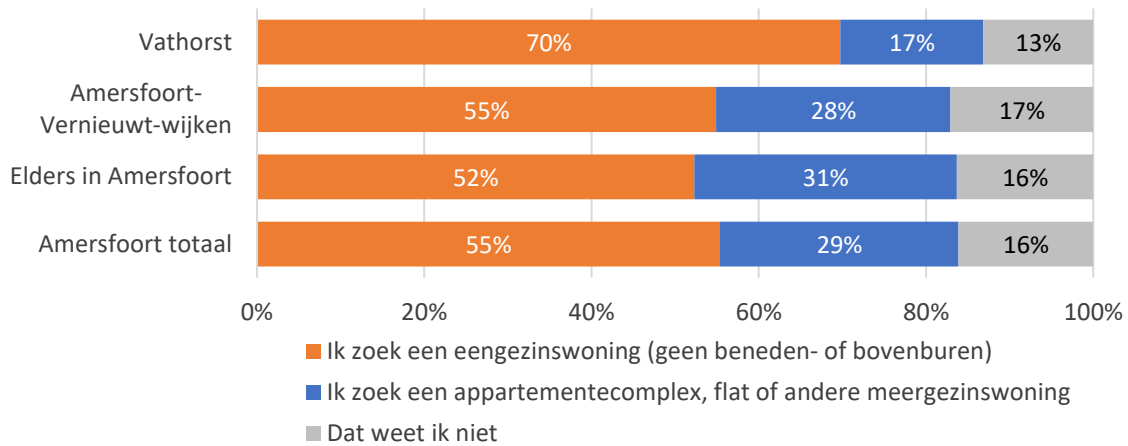
Van alle verhuigeneigden zoekt bijna twee derde (61%) een koopwoning vanaf € 260.000,- , zoekt een op de acht (13%) een sociale huurwoning en een op de tien (9%) een koopwoning tot € 260.000,- . Inwoners van de Amersfoort-Vernieuwt-wijken zoeken vaker een sociale huurwoning (17%) dan inwoners van Vathorst (6%). De vraag naar huurwoningen is vermoedelijk in werkelijkheid hoger, vanwege de ondervertegenwoordiging van mensen met een lage opleiding en een laag inkomen in het AmersfoortPanel.

Figuur 2 Zoekt u een huurwoning of koopwoning? (N=968)



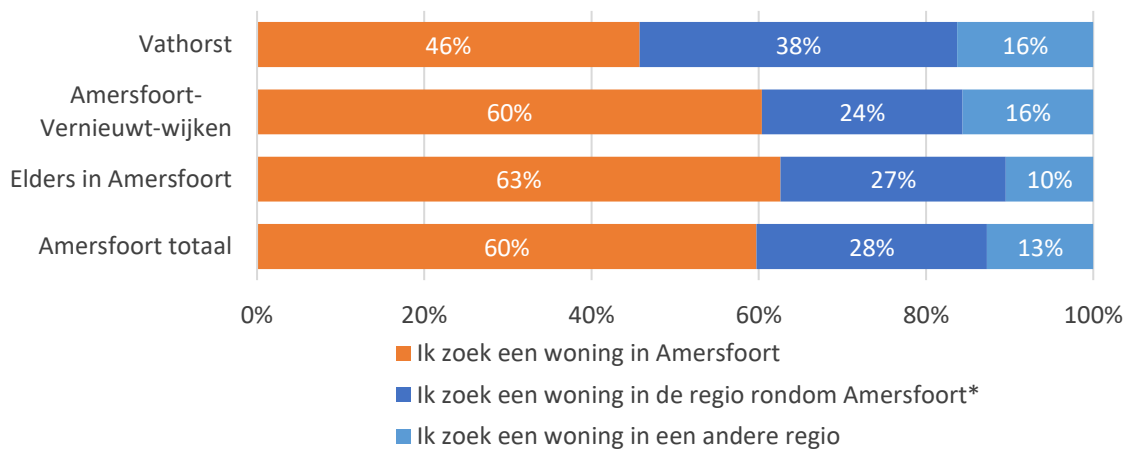
Van alle verhuigeneigden zoekt meer dan de helft (55%) een eengezinswoning. Inwoners van Vathorst zoeken vaker een eengezinswoning (70%), terwijl elders in Amersfoort slechts vijf op de tien dit zoeken (52%). Elders in Amersfoort zoekt men eerder een flat/appartement (31%). Het gaat hier vaker om senioren die willen verhuizen.

Figuur 3 Zoekt u een eengezinswoning of een flat/appartement? (N=968)



Zes op de tien verhuiscandidate zoeken een woning in Amersfoort en een kwart (28%) zoekt een woning in de regio. Inwoners van Vathorst zijn vaker georiënteerd op de regio (38%).

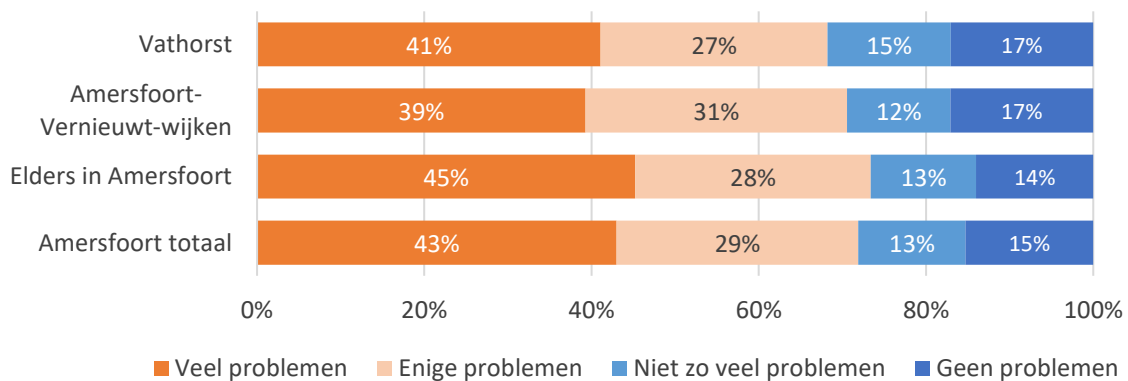
Figuur 4 Waar zoekt u een woning? (N=968)



* De regio rondom Amersfoort bestaat uit Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg

Van alle verhuiscandidate hebben ruim vier op de tien (43%) veel problemen bij het vinden van een woning. Bijna drie kwart (72%) heeft enige tot veel problemen. De mensen die niet in Vathorst wonen en niet in de Amersfoort-Vernieuwt-wijken ondervinden het vaakst problemen om een passende woning te vinden.

Figuur 5 In hoeverre heeft u problemen bij het vinden van de woningen die u zoekt? (N=968)



Het belangrijkste probleem dat woningzoekenden noemen, is dat er te weinig aanbod is van woningen die men zoekt (75%), dat de prijzen van de woningen snel stijgen (48%) en dat woningen snel verkocht worden, waardoor je er moeilijk tussen kan komen (45%). Andere problemen zijn te hoge huurprijzen (17%), lange wachttijden voor een sociale huurwoning (16%) en het krijgen van een hypotheek (12%).

Figuur 6 Welke problemen heeft u bij het vinden van een woning die u zoekt? (N=820)



Open antwoorden beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen:

De prijzen zijn te hoog

“De vraagprijzen voor koopwoningen zijn erg hoog, en er wordt enorm overboden.”

Er is te veel krapte op de woningmarkt

“We willen een kavel in Vathorst. Niet tussen te komen!!”

“Wil graag een woning in een groepswonenproject. Dit komt niet van de grond.”

“Ik zoek een appartement in een rustige omgeving, maar is dat niet te vinden. Elk stukje groen wordt volgebouwd. Ergens bouwen ze zelfs 2 torens. Weg stukje groen.”

Er wordt te veel overboden op woningen

“Het overbieden weerhoudt ons van het zoeken naar een andere woning.”

“Je moet belachelijk veel geld overbieden.”

Er is te weinig aandacht voor ouderen

“Aanbod van seniorenwoningen is zeer beperkt.”

“Er is niet gedacht aan ouderenbeleid. We willen het liefst een patio. De woningmarkt is een schande.”

Persoonlijke financiële redenen

“Ik wil kopen, maar ik kan geen hypotheek krijgen.”

“Mijn loon is te hoog voor sociale huur en over 2 jaar ga ik met pensioen. Dan zit ik nog net te hoog [voor sociale huur].”

Anderen krijgen voorrang

“[We] staan 21 jaar ingeschreven en statushouders gaan voor. Bah.”

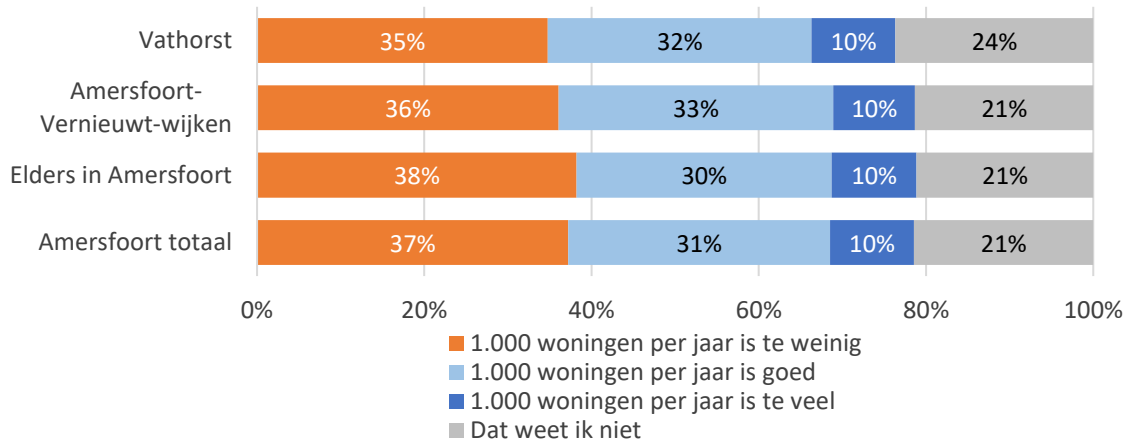
“[Ik] stond 8-9 jaar ingeschreven op Woningnet, maar dat was niet lang genoeg om een woning te krijgen. Veel woningen werden toegewezen aan mensen met urgentie. Sinds kort kom ik niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.”

Doelstelling woonbeleid Amersfoort

Ruim een derde van de panelleden (37%) vindt de gemeentelijke doelstelling om 1.000 woningen per jaar te weinig. Een derde (31%) vindt de doelstelling een passende doelstelling voor Amersfoort. Tien

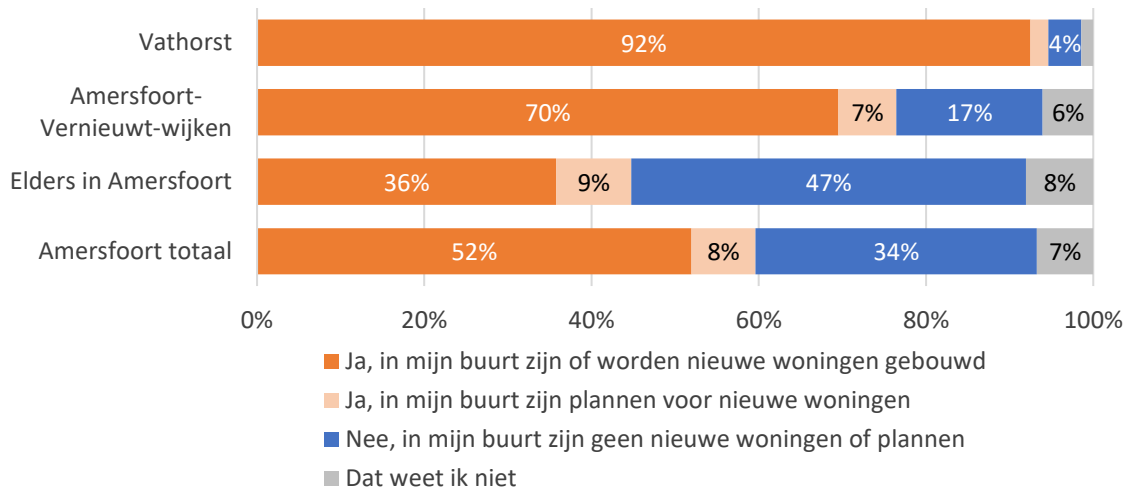
procent vindt de doelstelling te hoog en de rest kan dit niet beoordelen. Er is hier geen verschil naar het gebied waar men woont.

Figuur 7 Wat vindt u van het doel van de gemeente om elk jaar 1.000 woningen te (laten) bouwen? (N=2.694)



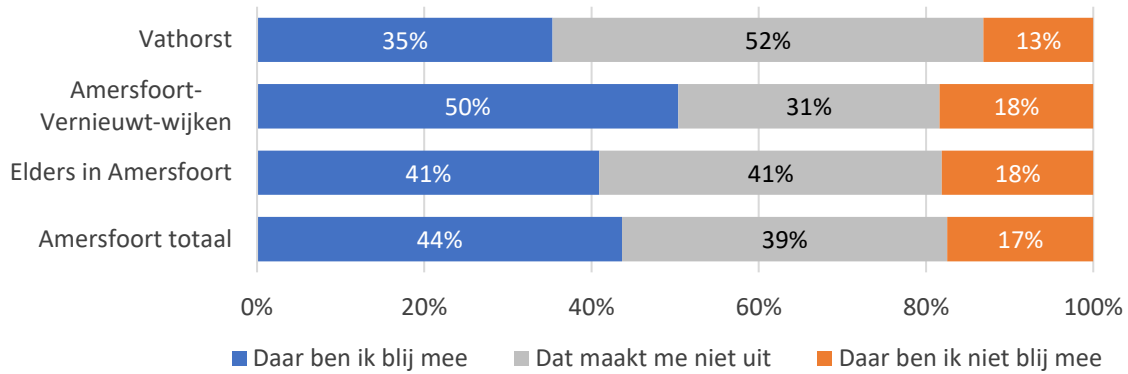
Ongeveer de helft van de panelleden (52%) geeft aan dat er in hun buurt nieuwe woningen zijn of worden gebouwd. In Vathorst geven negen op de tien (92%) inwoners aan dat er in hun buurt recent woningen zijn of binnenkort worden gebouwd. Ook in de Amersfoort-Vernieuwt-wijken zien inwoners vaak een toevoeging van nieuwbouw dan gemiddeld in Amersfoort.

Figuur 8 Zijn er in de afgelopen vijf jaar of worden er binnenkort woningen gebouwd in uw buurt? (N=2.661)



Van alle panelleden die te maken hebben met nieuwbouwplannen in de buurt is 44 procent blij met de bouw of planning van extra woningen in haar/zijn buurt. Bewoners van de Amersfoort-Vernieuwt-wijken zijn gemiddeld vaker positief over de komst van nieuwe woningen (50% van hen die nieuwbouwprojecten in de buurt heeft, is er blij mee). De bewoners van Vathorst (52%) maakt het vaker niet uit dat extra woningen komen of kwamen.

Figuur 9 Wat vindt u ervan dat er in uw buurt extra woningen komen of kwamen? (N=1.757)



Open antwoorden wat kan de gemeente Amersfoort doen om te zorgen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen?

Meer betaalbare woningen bouwen

"Betaalbare woningen bouwen op een milieuvriendelijke manier"

Beleggers en investeerders aanpakken

"Beperkingen opleggen aan de zogenaamde huisjesmelkers"

"Verbieden dat beleggers huizen kopen"

Leegstand meer aanpakken

"Lege kantoorpanden ombouwen tot woningen of appartementen"

Woningen voor diverse doelgroepen bouwen

"We hebben meer starterswoningen nodig"

Woningen bouwen die aansluiten op de vraag

"Evenwichtig bouwen, dus woningaanbod afstemmen op (toekomstige) vraag"

Meer woningen bouwen

"Meer hoogbouw bouwen, zoals bij Amerena"

"Meer sociale woningbouw realiseren i.p.v. luxe villa's en koopwoningen"

Prijzen moeten omlaag

"De woningen moeten in elke sector betaalbaar blijven."

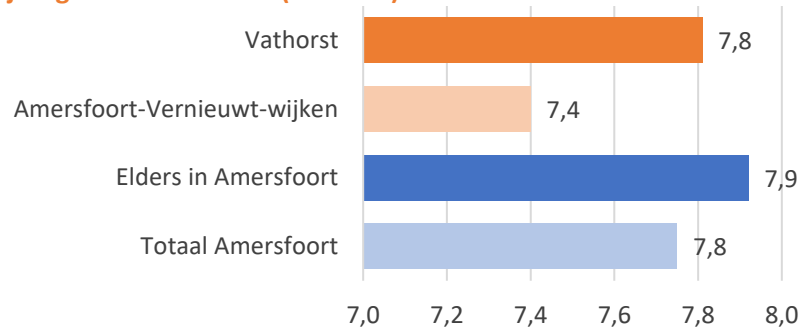
Doorstroming bevorderen

"Ouderen laten doorstromen uit eengezinswoningen; kunnen hier gezinnen in."

Ervaringen met wijkvernieuwing en stadsuitbreiding

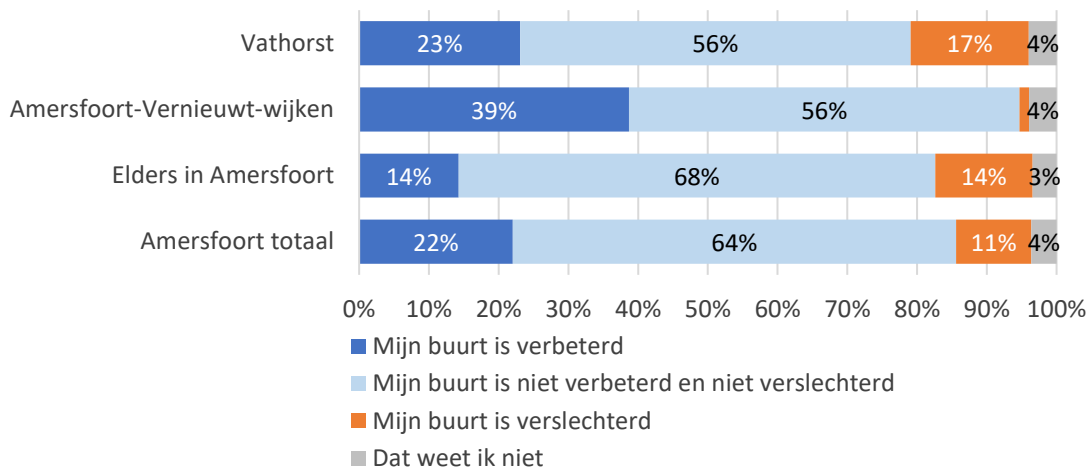
De panelleden geven hun buurt gemiddeld een 7,8 als rapportcijfer. De Amersfoort-Vernieuwt-wijken krijgen gemiddeld een lagere beoordeling, maar wel een ruime voldoende (7,4). Vathorst en de overige wijken scoren zoals het stedelijk gemiddelde.

Figuur 10 Welk rapportcijfer geeft u uw buurt? (N=2.694)



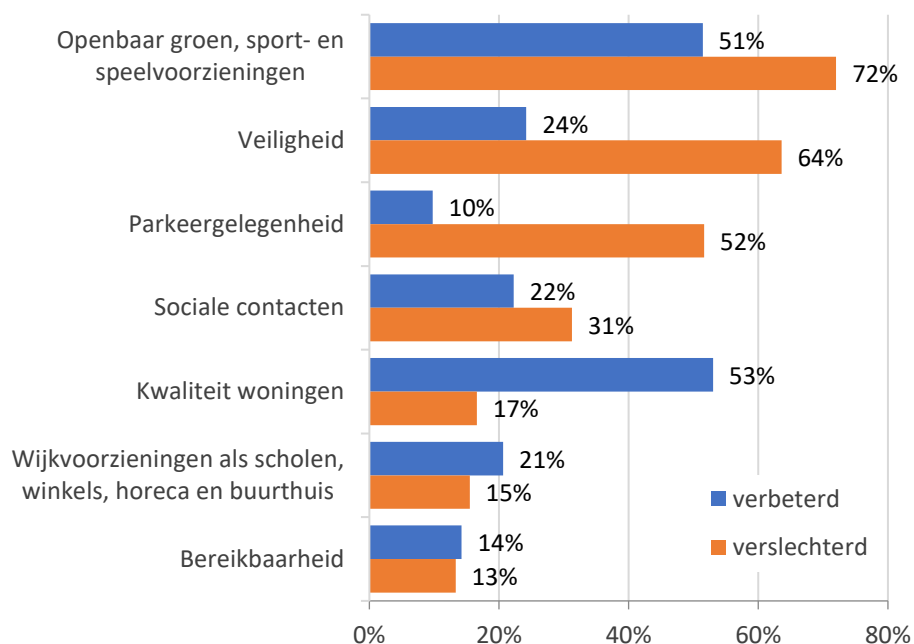
Van alle panelleden vindt twee derde (64%) dat de buurt niet verbeterd of verslechterd is in de afgelopen vijf jaar. Twee op de tien vinden de buurt verbeterd (22%) en een op de tien verslechterd (11%). In de Amersfoort-Vernieuwt-wijken ziet een grote groep (39%) een verbetering van de buurt en slechts enkelen een verslechtering.

Figuur 11 – Hoe is uw buurt in de afgelopen vijf jaar veranderd? (N=2.560)



De panelleden die een verbetering of een verslechtering zagen, vinden dat het openbaar groen, sport- en speelvoorzieningen in hun buurt het vaakst zijn verslechterd (72%), terwijl ook een groot aandeel (51%) dit juist vindt verbeterd. Het aspect veiligheid is vaak genoemd als een verslechtering (64%), net als de parkeergelegenheid in de buurt (52%). De kwaliteit van de woningen is volgens de panelleden het vaakst verbeterd (53%).

**Figuur 12 – Kunt u aangeven op welke aspecten uw buurt is verbeterd of verslechterd?
(n verbeterd = 562; n verslechterd = 368)**



Open antwoorden woonbeleid en woningbouw Amersfoort

Vathorst

"De woningmarkt zit vast, er zijn meer woningen nodig."

"De wijk is al vol en de infrastructuur kan meer bewoners niet aan."

"Mooi dat er woningen zijn, maar Vathorst heeft een park nodig."

Amersfoort-Vernieuwt-wijken

"Dan worden eindelijk die braakliggende stukken gebruikt."

"Alleen maar hoogbouw. En de buurt barst al uit zijn voegen. Hoop koop en particuliere huur."

"Als wij er maar geen hinder van hebben."

Elders in Amersfoort

"3.500 reacties op 45 beschikbare woningen?! Dat is toch een "indicatie" dat er wat aan de hand is, niet?"

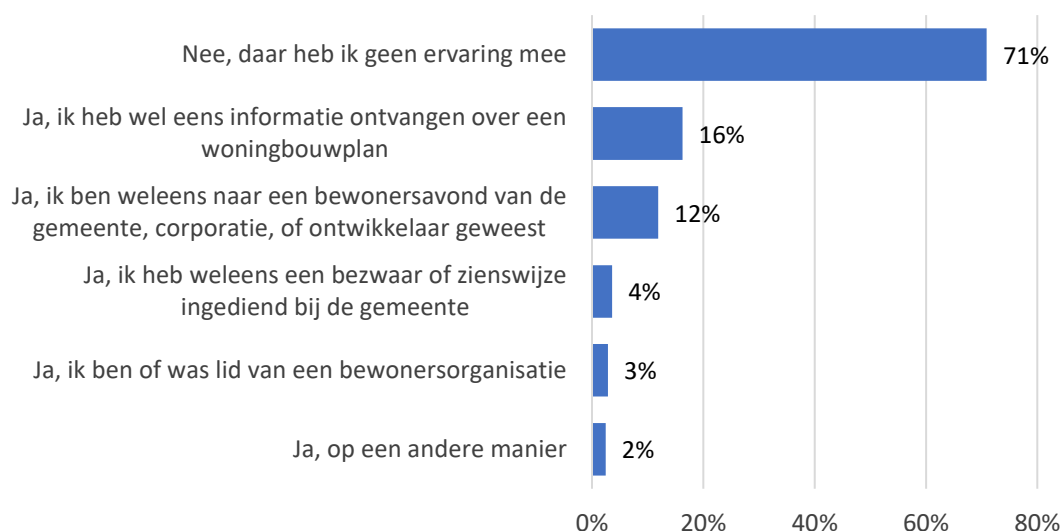
"De stad wordt te groot en te druk terwijl de infrastructuur en de leefbare omgeving niet meegroeit."

"Ik ben wel een beetje bang voor nog verdere parkeerproblemen."

Ervaring met participatie en inspraak

Van alle panelleden heeft bijna drie kwart (71%) in de afgelopen vijf jaar geen ervaring opgedaan met participatie of inspraak over woningbouwplannen. Mensen die hier wel ervaring mee hebben, hebben met name informatie ontvangen (16%) of een bewonersavond bezocht (12%).

Figuur 13 Heeft u in de afgelopen vijf jaar ervaring met participatie en inspraak over woningbouwplannen? (N=2.654)



Open antwoorden vormen van participatie en inspraak

Ik heb een petitie getekend

"[Ik heb een] petitie getekend tegen woningbouw in park Schothorst."

Ik ben samen met andere bewoners actief

"[Ik heb] mee vergaderd over woningverbetering met buurtbewoners en de Alliantie."

"[Ik ben] actief lid van protestbeweging "Behoud Park Schothorst" tegen de komst van woningen in Park Schothorst."

"[Ik heb samen met andere bewoners een] avond georganiseerd waarbij de gemeente was uitgenodigd om deel te nemen."

"[Ik heb een] brief geschreven over aanmerking van "welstandsvrije wijk", waardoor er een enorme wildgroei aan bouwsels is ontstaan, waar menige "schoonheidscommissies" zich voor zouden schamen. Meegedacht en gekozen voor beter groen, naderhand een fiasco toen bleek dat vervuilde aard was geleverd i.p.v. mooie groenvoorziening."

Ik heb een informatieavond bezocht

"[Ik heb] een bijeenkomst over de autoluwe binnenstad bijgewoond [en heb informatie gekregen].

[Ik ben] heel blij met de autoluwe binnenstad!"

Ik doe niet mee aan participatie en/of inspraak

"Ik geloof niet dat er echt geluisterd wordt en ik geloof ook niet dat echt eerlijke informatie vooraf gegeven wordt. Inspraak is daarmee zinloos wat mij betreft. De meerderheid van de raad kiest een wijk die geslachtofferd wordt en daarmee is het een democratisch besluit. Daar valt toch niets tegen te doen."

"[Dat] is altijd in de avonduren en dan werk ik."

Ik doe niet mee, maar ik volg de ontwikkelingen wel

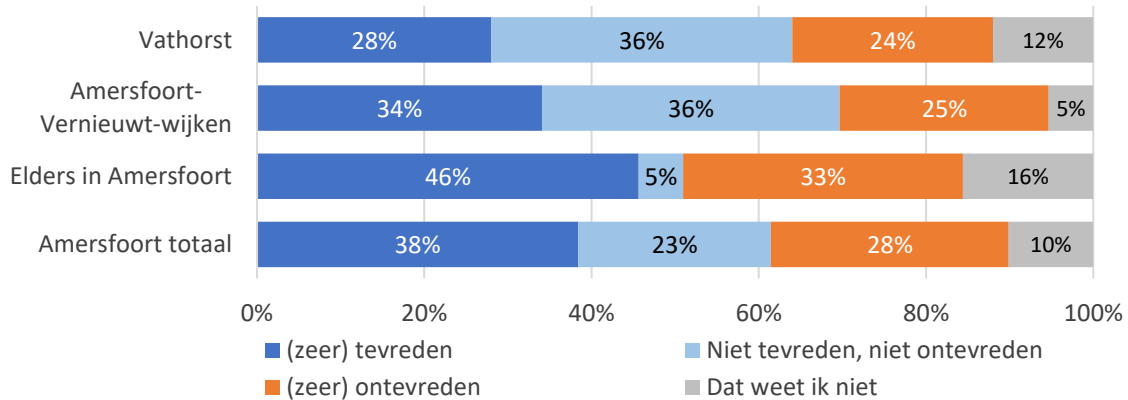
"Ik volg de ontwikkelingen rondom onze buurt en wijk. Ook wat via mail gedeeld wordt."

"Ik volg de park Schothorst perikelen in de stad Amersfoort."

Van alle panelleden die in de afgelopen vijf jaar ervaring hebben met participatie en inspraak is 38 procent (zeer) tevreden en 28 procent (zeer) ontevreden over de participatiemogelijkheden. De inwoners die niet in Vathorst en niet in de Amersfoort-Vernieuwt-wijken wonen, zijn het meest uitgesproken: zij zijn het vaakst tevreden (46%) en ook ontevreden (33%). De inwoners van Vathorst of

de Amersfoort-Vernieuwt-wijken zijn vaker neutraal in hun mening over de participatiemogelijkheden van woningbouwplannen (allebei 36%).

Figuur 14 Hoe tevreden bent u over de mogelijkheden om mee te kunnen denken met woningbouwplannen? (N=633)



Open antwoorden ervaring met participatie en inspraak

Vathorst

"Goed dat men kan meedenken, ik heb dit zelf nog niet gedaan."

"De communicatie betreffende informatieavonden kan wel wat duidelijker."

"Alles lijkt al vast te liggen en "inspraak" is een grote wassen neus."

"Het besluit is altijd al genomen. Buurtgesprekken zijn voor de Bühne."

Amersfoort-Vernieuwt-wijken

"Het is fijn, om als je ideeën hebt, deze te mogen en kunnen delen."

"Plezierig hoe plannen in een vroeg stadium voorgelegd worden."

"Burgerparticipatie staat nog in de kinderschoenen."

"Er wordt slecht geluisterd, want de sociale woningbouw moet door gaan."

Elders in Amersfoort

"Inspraak verhoogt woongenot."

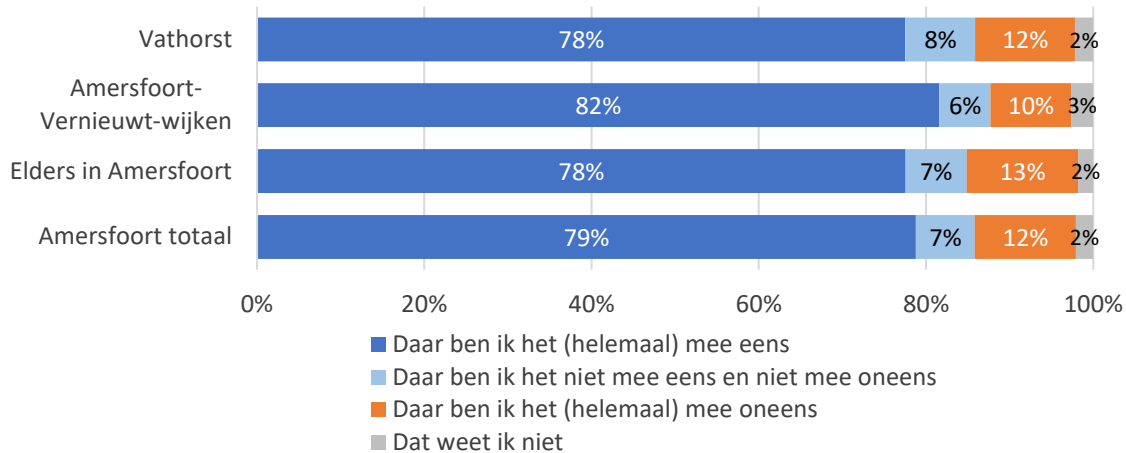
"De uiteindelijke invloed van inspraak is nihil, er is hooguit vertraging."

"Er wordt niets gedaan met suggesties."

Ervaringen met kwetsbare doelgroepen

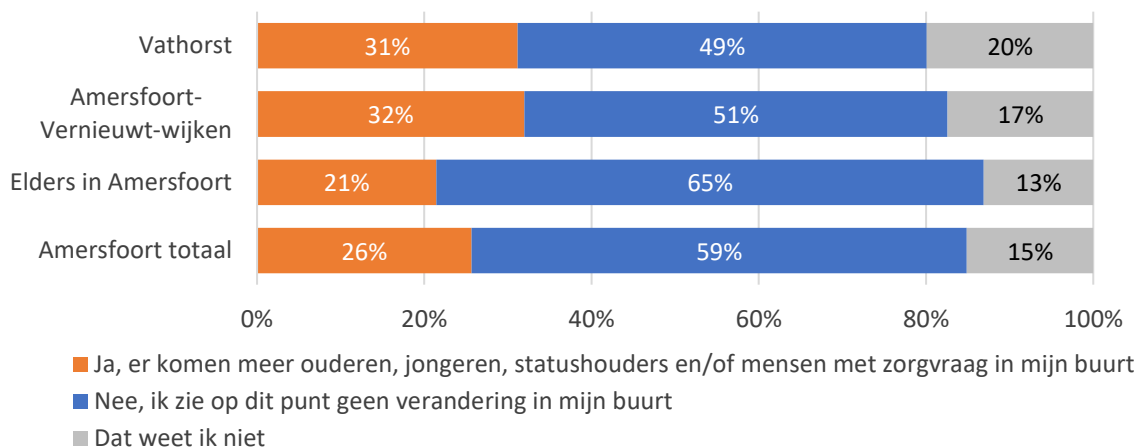
De panelleden kunnen zich goed vinden in de doelstelling om in alle wijken voldoende passende woningen voor kwetsbare doelgroepen van woonbeleid te realiseren: 79% is het (helemaal) eens met deze gemeentelijke doelstelling. Er is hier nauwelijks verschil naar woongebied.

Figuur 15 Wat vindt u van de doelstelling om in alle wijken voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid te realiseren? (N=2.633)



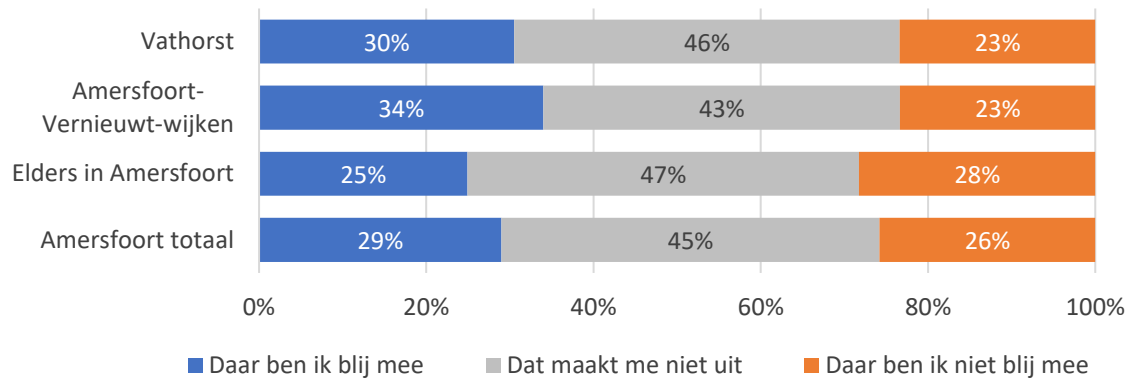
Een kwart van de panelleden heeft in de afgelopen vijf jaar gemerkt dat er kwetsbare doelgroepen in de buurt zijn komen wonen. Inwoners van Vathorst (31%) en de Amersfoort-Vernieuwt-wijken (32%) merkten dit iets vaker dan gemiddeld.

Figuur 16 Merkt u in uw buurt dat er in de afgelopen jaren kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid zijn komen wonen? (N=2.633)



Panelleden die hebben gemerkt dat er in de afgelopen jaren kwetsbare doelgroepen van het woonbeleid in hun buurt zijn komen wonen, staan daar vaak neutraal tegenover (45% maakt het niet uit). Ruim een kwart is daar blij mee (29%) en ruim een kwart is er niet blij mee (26%). De inwoners van Amersfoort-Vernieuwt-wijken zijn vaker blij met (de komst van) extra woonruimte voor de kwetsbare doelgroepen (34% van degenen die het hebben gemerkt dat ze er zijn). In de overige wijken is men vaker niet blij met de komst van kwetsbare doelgroepen (28% van degenen die het hebben gemerkt dat ze er zijn).

Figuur 17 Wat vindt u ervan dat er in uw buurt extra woonruimte is of komt voor deze groepen? (N=1.073)



BIJLAGE 5 UITWERKINGSPROGRAMMA'S EN FLANKEREND RUIMTELIJK BELEID

Deze bijlage bevat een uitgebreidere beschrijving van de uitwerkingsprogramma's van het Deltaplan plus een beschrijving van flankerend ruimtelijk beleid dat mede bepaalt welke typen woningen op welke locatie gerealiseerd worden. De uitwerkingsplannen bij het Deltaplan zijn:

- Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023
- Compensatieregeling bouw Sociale huur
- Actieplan huisvesting Middeninkomens

Flankerend ruimtelijk beleid dat mede bepaalt welke woningen waar gerealiseerd worden, is:

- Amersfoort Vernieuwt, wijkperspectieven en programma Vitale wijken
- Participatiegids
- Hoogbouwvisie
- Parkeernormen
- Duurzaamheidsbeleid: Transitievisie warmte en Leidraad duurzame nieuwbouw

Deze bijlage hoort bij paragraaf 2.3 ad 1.

Uitwerkingsprogramma's van het Deltaplan Woonopgave

Uitvoeringsprogramma Wonen & Zorg kwetsbare doelgroepen⁴⁵

Steeds meer mensen die ondersteuning en/of zorg nodig hebben, wonen zelfstandig of zouden zelfstandig willen of moeten wonen. Dit komt omdat mensen meer eigen regie willen en omdat door rijks- en gemeentebesluit mensen minder snel in aanmerking komen voor een indicatie van zorg met verblijf. De prioritering van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen is in belangrijke mate bepaald door de rijksoverheid.

De huisvesting in de wijk van doelgroepen in een kwetsbare situatie vraagt de nodige aanpassingen van de woningvoorraad, de leefomgeving, de ondersteuning en zorg en welzijn. Samen met de woningcorporaties, zorgaanbieders en andere partners werkt de gemeente Amersfoort eraan om inwoners zoveel mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen in een voor hen passende woning en woonvorm, en daar waar nodig met toereikende ondersteuning en zorg. De afspraken voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen zijn vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2020-2023. Onder kwetsbare doelgroepen vallen:

- Mensen die uitstromen uit en voorkoming van instroom in een zorginstelling of een andere vorm van wonen gekoppeld aan zorg;
- Jongeren die uitstromen uit en voorkomen van instroom in de jeugdzorg;
- Alleenstaande [voormalige] minderjarige vluchtelingen die een woonplek nodig hebben.
- Mensen die uitstromen en voorkoming van instroom in de maatschappelijke opvang of de vrouwenopvang.
- Mensen met een lichamelijke of een licht verstandelijke beperking.
- (toekomstig) Kwetsbare ouderen.

Onderzoeksbureau Companen heeft in 2018 berekend dat er voor kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte de komende jaren jaarlijks ongeveer 200-250 zelfstandige sociale huurwoningen nodig zijn. Zonder aanvullende maatregelen kon op korte termijn niet worden voldaan aan deze huisvestingsvraag. Daarom zet de gemeente in op het toevoegen van meer sociale huurwoningen én het bevorderen van doorstroming.

⁴⁵ Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-016 Uitvoeringsprogramma wonen en zorg kwetsbare doelgroepen

Doorstroming (toekomstige) kwetsbare ouderen

Senioren wonen nu vaak nog in (te) grote (gezins)woning. De gemeente Amersfoort wil deze doelgroep verleiden om te verhuizen naar een kleinere woning of appartement, al dan niet in een geclusterde woonvorm met zorg in de buurt. Dit brengt enerzijds doorstroming op gang, waardoor gezinnen een passende woning kunnen vinden. Anderzijds kan de verhuizing voorkomen dat ouderen (op termijn) zorg aan huis nodig hebben. Uit onderzoek van Companen⁴⁶ blijkt dat vraag en aanbod woningen waarbij ouderen geclusterd bij elkaar wonen op stedelijk niveau momenteel in kwantitatieve zin in evenwicht is. Er ontstaat echter een oplopend tekort van 2.690 tot 3.840 woningen in 2040. In kwalitatieve zin is er sprake van een mismatch: er is nu al een tekort aan deze geclusterde woonvormen in de vrije huur- en koopsector en in de wijken Bergkwartier-Bosgebied, Hoogland-Hoogland West, Leusderkwartier en Vermeerkwartier. De gemeente Amersfoort zet wooncoaches⁴⁷ en doorstroomregelingen⁴⁸ in om samen met de betrokkene te inventariseren welke woning past bij de (zorg) behoefte, in eerste instantie voor huurders van de woningcorporaties. Per 1 juni 2021 is een proef gestart met een wooncoach voor woningeigenaren of huurders in de vrije sector van 55 jaar en ouder.

Compensatieregeling bouw sociale huur

In 2017 heeft het college een 'Rekentool sociale woningbouw' vastgesteld.⁴⁹ Daarin is vastgelegd dat de gemeente een financiële bijdrage aan een plan kan leveren als naar het oordeel van het college bij het realiseren van het verplichte aandeel van 35% sociale woningbouw een tekort ontstaat dat niet ten laste van de initiatiefnemer zou moeten blijven. De maximale bijdrage is 17.500 euro per woning (in de eerste regeling was het maximale bedrag 12.500 euro met de invoering van het Deltaplan is dat verhoogd) uit de Reserve Sociale Woningbouw, met een plafond van 2,5 miljoen euro voor de gehele gemeente.

Actieplan huisvesting Middeninkomens⁵⁰

Het segment voor middeninkomens is schaars in Amersfoort, zo blijkt uit inventarisaties. Dit heeft gevolgen voor het behouden en aantrekken van een sociaaleconomisch belangrijke doelgroep (starters, zorgpersoneel, zzp'ers, politieagenten met een middeninkomen of flexibel arbeidscontract). Een ander ongewenst gevolg van een klein middensegment is dat de doorstroming stagneert, waardoor huurders die zouden willen kopen noodgedwongen in hun sociale huurwoning blijven wonen. De markt lost het zelf niet op, daarom vindt de gemeente Amersfoort ingrijpen noodzakelijk. De belangrijkste maatregel in dit actieplan is dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 20 procent van de woningen in het middensegment gerealiseerd wordt (waarvan de helft midden-laag en de helft midden-hoog). Ook zijn er voorwaarden voor het behoud van de woningen binnen het middensegment (instandhoudingstermijn). Het Actieplan Huisvesting Middeninkomen is tot stand gekomen in overleg met marktpartijen. De percentages zijn onderdeel van het Deltaplan Woonopgave 2019-2030. De gemeente Amersfoort stuurt hierop via privaatrechtelijke instrumenten (grondverkoop, anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars) en overleg (met woningcorporaties en ontwikkelaars). Er is in het kader van het Actieplan huisvesting Middeninkomens nagedacht om woningen van projectontwikkelaars deels toe te wijzen aan beroepsgroepen als onderwijzers en verplegers. De gemeente Amersfoort wilde hiervoor een verordening inzetten (Huisvestingsverordening of doelgroepenverordening) om het vast te kunnen leggen in bestemmingsplannen. Voor de uitvoering zou vervolgens een nieuw toewijzingssysteem ontwikkeld

⁴⁶ Companen (2020): onderzoeksrapport Ouderenhuisvesting Amersfoort

⁴⁷ <https://www.amersfoort.nl/wonen-en-verhuizen/to-5/wooncoaches-in-amersfoort.htm>

⁴⁸ <https://www.amersfoort.nl/wonen-en-verhuizen/to-5/doorstroomregelingen-in-amersfoort.htm>

⁴⁹ Gemeente Amersfoort (2017). Collegebesluit: Uitgangspunten rekentool sociale woningbouw. [Link](#).

⁵⁰ Gemeente Amersfoort (2019): Actieplan Huisvesting Middeninkomens

moeten worden. Dat kost geld (geschatte kosten 100.000 euro) en het vergroot het risico dat projecten niet tot stand komen als er nog meer eisen gesteld worden. Daarom wordt dit instrument nu niet ingezet in de Huisvestingsverordening. Wel kan de gemeente projectontwikkelaars vragen het aanbod eerst onder de aandacht te brengen bij Amersfoorters en specifieke doelgroepen. In het Actieplan Huisvesting Middeninkomens is afgesproken dat de doeltreffendheid na drie jaar wordt geëvalueerd.

Flankerend ruimtelijk beleid

Amersfoort Vernieuwt, wijkperspectieven en programma Vitale wijken

Amersfoort Vernieuwt⁵¹ is een samenwerking tussen de gemeente Amersfoort en de woningcorporaties de Alliantie en Portaal. Het doel is om het leven in de wijken op veel gebieden prettiger te maken. Het wonen bijvoorbeeld, maar ook het samenleven en de voorzieningen in de wijk. Bewoners en organisaties in de wijk hebben meegedacht over die plannen en worden zoveel mogelijk betrokken bij het verder uitwerken ervan. De zogenaamde Amersfoort-Vernieuwt-wijken zijn: Soesterkwartier, Koppel, Kruiskamp, Liendert, Rustenburg, Vermeerkwartier, Schuilenburg en Randenbroek. Woningbouwplannen binnen Amersfoort Vernieuwt zijn: Park Weelde (Kruiskamp), Hogekwartier (Schuilenburg/Liendert), Operaplein (Schuilenburg), Jericho (De Koppel), nieuwbouw Zwembad Liendert (Liendert) en Vogelbuurt Liendert (ontwikkeling stopgezet). Binnen het programma Amersfoort Vernieuwt zijn convenanten gesloten met de woningcorporaties in het kader van integrale wijkvernieuwing.

Voor de wijken Liendert en Soesterkwartier worden momenteel wijkperspectieven opgesteld⁵². Voor deze wijken is er behoefte aan een instrument dat op wijkniveau samenhang brengt tussen het gemeentelijk beleid, de diverse projecten en ontwikkelingen, en de specifieke aandachtspunten uit de wijk. Het Samenwerkingsverband Vitale wijken⁵³ levert een financiële bijdrage om via co-creatie met wijkbewoners tot een wijkperspectief te komen.

Participatiegids⁵⁴

De participatiegids is een uitwerking van het participatiebeleid van de gemeente: een document waarin voor ontwikkelende partijen de richtlijnen voor de vorm en inhoud van participatie met de omgeving zijn vastgelegd. De participatiegids maakt duidelijk wat er in welke fase van wie en door wie verwacht mag worden. Voor ontwikkelingen waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, is participatie verplicht. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie. Dat is in lijn met de Omgevingswet. Participatie vindt plaats voorafgaand aan een besluit en staat daarmee los van de formele procedures van bezwaar en beroep. De verwachting is wel dat goede participatie voorkomt dat belanghebbenden bezwaar of beroep zullen aantekenen. Op dit moment loopt een evaluatietraject van de participatiegids.

Hoogbouwvisie

De hoogbouwvisie⁵⁵ is in 2019 vastgesteld naar aanleiding van een vastgestelde motie in de raad bij de behandeling van de visie Stadshart waarin werd voorgesteld om in en om het Stadshart in hoge dichtheden woningen te gaan bouwen. Het doel was om bij te dragen aan de woningbouwopgave en tegelijkertijd draagkracht voor de voorzieningen in het Stadshart te vergroten. De hoogbouwvisie geeft

⁵¹ <https://amersfoortvernieuwt.nl/>

⁵² Gemeente Amersfoort (2021) Collegebesluit en RIB Wijkperspectief Soesterkwartier, februari 2021 en Gemeente Amersfoort (2021) Plan van Aanpak Wijkperspectief Soesterkwartier 20210701

⁵³ <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/regio-utrecht-amersfoort-slaat-handen-ineen-voor-aanpak-vitale-wijken>

⁵⁴ Gemeente Amersfoort (2020): Participatiegids Amersfoort

⁵⁵ Gemeente Amersfoort (2019): Hoogbouwvisie

aan in welke delen van de stad hoogbouw gestimuleerd of ontmoedigd wordt en aan welke (met name ruimtelijke) criteria hoogbouw moet voldoen. De hoogbouwvisie is geen uitwerking van het Deltaplan. Er zijn wel raakvlakken tussen beide, met name de urgentie voor woningbouw.

Parkeernormen

Parkeernormen worden gebruikt om te berekenen hoeveel parkeerruimte nodig is⁵⁶. De normen zijn alleen van toepassing op (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de locatie en het type woning. Parkeerplaatsen worden in beginsel aangelegd op eigen terrein. Een nieuwe ontwikkeling is Mobility as a Service (MaaS). Het college ontwikkelt beleid voor deelvervoer en anders parkeren, waardoor de parkeernormen omlaag kunnen⁵⁷. Deelvervoer bestaat bijvoorbeeld uit deelauto's, -fietsen en -scooters. Het college stelde in oktober 2021 voor aan de gemeenteraad, om het voldoen aan de mobiliteitsbehoefte leidend te laten zijn en niet een vaste norm voor het aantal parkeerplaatsen.

Duurzaamheidsbeleid: Transitievisie warmte en Leidraad Duurzame nieuwbouw

Om de opwarming van de aarde af te remmen, heeft Nederland het Klimaatakkoord van Parijs ondertekend. De afspraken uit dit akkoord zijn vertaald in de Klimaatwet die in 2020 in werking is getreden. Hierin is afgesproken wat de overheid doet om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Eén van de doelstellingen uit het klimaatakkoord is om in 2050 alle wijken in Nederland aardgasvrij te hebben. Gemeenten hebben daarom een Transitievisie warmte gemaakt waarin zij de stappen beschrijven die nodig zijn om tot aardgasvrije wijken te komen. De gemeente Amersfoort heeft de Transitievisie warmte⁵⁸ opgesteld in afstemming met woningcorporaties, netbeheerder Stedin, energiebedrijven, huurdersorganisaties, vertegenwoordigers van bedrijven(-terreinen), installatie- en bouwbedrijven, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers van duurzame bewonersinitiatieven. Daarin staat welke alternatieven er in welke wijken het meest haalbaar en betaalbaar zijn. Ook staat hierin een volgorde van wijken waar de gemeente met bewoners en bedrijven in gesprek gaan over een gasvrije toekomst en de stappen daar naartoe. Schothorst-Zuid is de eerste bestaande wijk die aardgasvrij moet worden. Nieuwbouw in Vathorst (Laakse Tuinen, De Velden 1F en het beoogde Vathorst Bovenduist) krijgt geen aansluiting meer op aardgas⁵⁹. De gemeenteraad van Amersfoort heeft op 12 oktober 2021 de Transitievisie warmte vastgesteld.

Daarnaast hanteert de gemeente Amersfoort de 'Leidraad Duurzame Nieuwbouw' waarmee initiatiefnemers gestimuleerd worden om bij te dragen aan de opgave om zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk te bouwen.

⁵⁶ <https://www.amersfoort.nl/parkeren-verkeer-en-vervoer/to/parkeernormen-1.htm>

⁵⁷ <https://www.amersfoort.nl/nieuws/ruimte-voor-woningen-door-meer-deelvervoer-en-anders-parkeren.htm>

⁵⁸ <https://www.amersfoort.nl/project/amersfoort-aardgasvrij-1.htm>

⁵⁹ <https://www.ad.nl/amersfoort/nieuwe-wijken-vathorst-woorden-aardgasvrij~a08ec05c/>

BIJLAGE 6 GEÏNTERVIEWDE PERSONEN

#	organisatie	functie
1	Gemeente Amersfoort	Wethouder Wonen
2	Gemeente Amersfoort	Wethouder Duurzaamheid, Omgevingswet en Ruimtelijke Ordening
3	Gemeente Amersfoort	Strategisch adviseur bestuur
4	Gemeente Amersfoort	Senior Adviseur Wonen
5	Gemeente Amersfoort	Afdelingsmanager Stad en Ontwikkeling
6	Gemeente Amersfoort	Afdelingsmanager Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
7	Gemeente Amersfoort	Afdelingsmanager Woon-Werkklimaat
8	Gemeente Amersfoort	Strategisch adviseur Woon-Werkklimaat, opsteller Deltaplan
9	Gemeente Amersfoort	Afdelingsmanager Programma's en Projecten
10	Gemeente Amersfoort	Programmamanager Wonen
11	Gemeente Amersfoort	Manager Wonen en Zorg
12	Gemeente Amersfoort	Adviseur Prestatieafspraken
13	OBV	Directeur OBV Vathorst
14	Schipper Bosch	Projectontwikkelaar
15	LATEI	Directeur LATEI
16	BPD	Senior Ontwikkelmanager regio Noord-Oost & Midden
17	Amvest	Manager Strategie & Research
18	Altera	Acquisitiemanager
19	De Alliantie	Directeur regio Amersfoort
20	Portaal	Regiomanager vastgoed Eemland
21	Omnia	Portefeuillemanager ad interim
22	Huurdersvereniging HBVA	Bestuurslid
23	Huurdersvereniging Hestia	Bestuurslid
24	Huurdersvereniging Show	Bestuurslid
25	Leefplezier 3812	Actief lid
26	Bezorgd Liendert	Bestuurslid
27	SGLA	Bestuurslid
28	Kwintes	Manager vastgoed
29	De Amerpoort	Clustermanager
30	Leger des Heils	Manager beschermd wonen en regiomanager Amersfoort
31	Woonvast	Directeur
32	Succes Makelaars	Makelaar

BIJLAGE 7 OVERZICHT GEBRUIKTE DOCUMENTEN

Landelijke bronnen

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad>

I&O Research (2020): Verkenning rollen op de woningmarkt

NSOB (20218) Effectief sturen met multi-level governance

Rekenkamer Oost-Nederland (2019): Infographic Bestuurlijke rolverdeling op de woningmarkt

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>

<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/ondersteuning/publicaties-omgevingswet-bzk/overzicht-downloads-infographics/infographic-flexibiliteit-afwegingsruimte/>

In.Fact.Research en CIRCUSVIS (2020). *Veerkracht in het corporatiebezit De update: een jaar later, twee jaar verder...*

<https://www.divosa.nl/nieuws/divosa-kostendelersnorm-aanpassen-maar-niet-afschaffen>

<http://www.gebiedseconomie.nl/content/o/onrendabele-top>

Regionale bronnen, websites en nieuwsberichten

Regiobureau Amersfoort (2021): U16-woondeal addendum voor de regio Amersfoort

<https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/regio-utrecht-amersfoort-slaat-handen-ineen-voor-aanpak-vitale-wijken>

<https://www.ad.nl/amersfoort/nieuwe-wijken-vathorst-woorden-aardgasvrij~a08ec05c/>

<https://www.ad.nl/amersfoort/kassa-amersfoort-krijgt-miljoenen-voor-woningbouw-zonder-die-extra-steun-woorden-duizenden-huizen-niet-gebouwd~a2e94e10/>

Regio Amersfoort (2021): Maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio Amersfoort

Gemeentelijke bronnen

Gemeente Amersfoort (2019): Raadsinformatiebrief 2019-064, Contingent woonurgenties

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-008, Voortgangsrapportage woningbouw

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-020, Koopwoningen

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-051, Prestatieafspraken 2021

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-084, Voortgangsrapportage woningbouwopgave 2020-1

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-092 Vervolg prestatieafspraken 2021

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-108 Aanvraag 2^e tranche woningbouwimpuls

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-119 Flexwonen tijdelijke woningen

Gemeente Amersfoort (2020): Raadsinformatiebrief 2020-120 Doorstroming op de woningmarkt

Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-009 Voortgangsrapportage woningbouwopgave 2020-2

Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-016 Uitvoeringsprogramma wonen en zorg

Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-020 Maatregelen dure scheefhuur

Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-044 Prestatieafspraken 2021 met corporaties en huurdersorganisaties

Gemeente Amersfoort (2019): Collegebericht 2019-103 Middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening

Gemeente Amersfoort (2019): Collegebericht 2019-175 Middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening deel 2

Gemeente Amersfoort (2020): Collegebericht 2020-146 Aanvraag woningbouwimpuls

Gemeente Amersfoort (2020): Collegebericht 2020-192 Voortgang van het gesprek met het Rijk over het afsluiten van een woondeal

Gemeente Amersfoort (2021): Collegebericht 2021-042 Onderzoek ouderenhuisvesting

Gemeente Amersfoort (2021): Collegebericht 2021-043 Toekenning aanvraag tweede tranche woningbouwimpuls

Gemeente Amersfoort (2021): Collegebericht 2021-048 Onderzoek 'verhuizingen van huishoudens en de Amersfoortse woningmarkt'

Gemeente Amersfoort (2019): Deltaplan Woonopgave Amersfoort, Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort

Gemeente Amersfoort (2020): Woningbouw in Amersfoort: het verhaal en de cijfers

Gemeente Amersfoort (2021): Amersfoort Inclusieve Stad, beleidskader 2021-2026

Gemeente Amersfoort (2021): Bijlage bij collegebericht 2021-042 Ouderenhuisvesting Amersfoort

Gemeente Amersfoort (2020): Bijlage bij Raadsinformatiebrief 2020-020 Onderzoek middeldure koop

Gemeente Amersfoort (2021): Bijlage bij Raadsinformatiebrief 2021-009 Factsheet voortgangsrapportage januari 2021

Gemeente Amersfoort (2021): Bijlage bij Raadsinformatiebrief 2021-016 Uitvoeringsprogramma 2020-2023

Gemeente Amersfoort afdeling onderzoek en statistiek (2020): Verhuizingen van huishoudens en de Amersfoortse Woningmarkt

Gemeente Amersfoort (2021): Notitie reikwijdte en detailniveau Omgevingsvisie Amersfoort

Gemeente Amersfoort (2017): Raadsvoorstel uitwerking strategie sociale woningbouw

Gemeente Amersfoort (2021): Prestatieafspraken Amersfoort 2021

Gemeente Amersfoort (2010): Notitie Rol van de raad in RO-procedures
<https://www.amersfoort.nl/bestuur-en-organisatie/to-3/stappenplan-voor-complexe-projecten.htm>

Gemeente Amersfoort (2021): Raadsinformatiebrief 2021-076 Voortgang woningbouwopgave 2021-1
<https://www.amersfoort.nl/project/amersfoort-aardgasvrij-1.htm>

Gemeente Amersfoort (2021): Leidraad duurzame nieuwbouw in Amersfoort

Gemeente Amersfoort (2021) Prestatieafspraken sociale woningbouw

Gemeente Amersfoort (2021) Huisvestingsverordening

Gemeente Amersfoort (2021) Uitvoeringsprogramma Wonen & Zorg kwetsbare doelgroepen

Gemeente Amersfoort (2019) Actieplan huisvesting Middeninkomens
Amersfoort Vernieuwt <https://amersfoortvernieuwt.nl/>

Gemeente Amersfoort (2019): Hoogbouwvisie
<https://www.amersfoort.nl/project/aan-de-slag-met-een-wijkperspectief-1.htm>

Gemeente Amersfoort (2021) Raadsinformatiebrief Stand van zaken Wijkperspectief Liendert, juli 2021

Gemeente Amersfoort (2021) Raadsinformatiebrief stand van zaken Wijkperspectief, juli 2021

Gemeente Amersfoort (2021) Collegebesluit en RIB Wijkperspectief Soesterkwartier, februari 2021

Gemeente Amersfoort (2021) Plan van Aanpak Wijkperspectief Soesterkwartier 20210701

Gemeente Amersfoort (2019) Prestatieafspraken 2020
https://amersfoortincijfers.nl/Jive?report=won_monitorwonen
<https://www.amersfoort.nl/parkeren-verkeer-en-vervoer/to/parkeernormen-1.htm>
<https://www.amersfoort.nl/nieuws/ruimte-voor-woningen-door-meer-deelvervoer-en-anders-parkeren.htm>
https://amersfoort.notubiz.nl/document/5492257/1/07_Uitgangspunten_rekentool_sociale_woningbouw
<https://amersfoort.begroting-2020.nl/p2453/financieel-overzicht>
<https://amersfoort.begroting-2021.nl/p3377/financieel-overzicht>