



Regio
Amersfoort

CONCEPT-VERSLAG

Agendapunt xx

Vergadering: Ambtelijk Overleg Wonen Regio Amersfoort

Datum: 18 november 2025

Aanwezig: Bart Meuwese en Gerard van der Tol (Amersfoort), Hans van Tellegen (Bunschoten), Tessa van der Hart en Daan van Drunen (Eemnes), Kirsten Hekman (Leusden), Peter van Straalen (Nijkerk), Eric Terlien (Provincie), Sharon Servais (Soest), Anes Fila en Yari Baars (Woudenberg), Frans Parren (VRO), Willy-Anne van der Heijden (coördinator Woondeal BRA) en Démiéncke Brinkman (voorzitter BRA)

Afwezig: Joke van der Kwast (Alliantie), Marieke Pouw (Baarn), Arna de Jong (Leusden), Anouk Braham (Provincie) en Berend-Jan Brijder (VRO)

1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda

Vanwege een aantal nieuwe gezichten wordt het overleg gestart met een korte voorstelronde.

Twee collega's gaan de regio verlaten en hebben hun opvolging meegenomen.

Tessa van der Hart vertrekt uit Eemnes en wordt de komende tijd vervangen door Daan van Drunen. Anes Fila vertrekt uit Woudenberg. Vaste vervanger is Yari Baars. In verband met de vakantie van Berend-Jan Brijder schuift vandaag Frans Parren van het Ministerie van VRO aan.

Doorgestuurd op 13 oktober jl. is de mail van de Provincie over de start van de voorbereiding van het PPWW2026 met de planning van het proces tot december 2026.

De planning is in onderstaande tabel nader uitgewerkt.

Wanneer	Wat
2025	
Juli	Kader PPWW in GS
Sept/okt	Afstemmen planning met gemeenten en regio's
Sept/okt	Kader PPWW Vaststelling door PS
Sept/okt	Snelkooksessie 28/10
Okt/nov	Gesprekken over de planregistratie
Dec	Opstellen kwantitatief woonprogramma per gemeente/ totaal per regio zonder nieuwe uitleglocaties
Dec	Uitvraag aan alle gemeenten welke locaties zij opgenomen willen hebben in PPWW26
2026	
Jan/1e week feb.	Bestuurlijke afstemming over mogelijk te programmeren uitbreidingslocaties in afstemming met regio's
Feb/mei	Concept OPPWW26 en PlanMER opstellen met regio's ambtelijk
Feb/mei	PlanMER
Mei/Juni	Bespreken OPPWW26 en PlanMER met regio's bestuurlijk
Juli	Ontwerp Provinciaal programma Wonen en Werken 26 Vaststelling door GS



Regio
Amersfoort

Augustus/September	Ter inzagelegging OPPWW26 (6 weken)
September/oktober	OPPWW 26 bespreken in commissie
Dec	PPWW26 en Nota van Beantwoording Vaststelling door GS

Voor algemene vragen over het proces en het programmeren kan contact worden opnemen met Anouk Braham anouk.braham@provincie-utrecht.nl

Voor vragen over het onderdeel wonen kan contact worden opgenomen met eric.terlien@provincie-utrecht.nl

2. Conceptverslag AOW 2 september en BOW 25 september 2025

Het verslag van het AOW van 2 september wordt ongewijzigd vastgesteld en het conceptverslag van het BOW van 25 september jl. wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Begeleid Wonen in de huisvestingsverordening

In het AO WOZO wordt vanmiddag het voorstel besproken om de groep uitstroom uit begeleid wonen als urgentiecategorie op te nemen in de huisvestingsverordening. Gemeenten Amersfoort en Soest hebben dit al en ook in Leusden ligt er inmiddels een wijzigingsverzoek ter vaststelling voor aan de raad. Het AOW bespreekt de route van aanpassing van de regionale model huisvestingsverordening op het moment dat het voorstel met een positief advies van het AO WOZO wordt doorgeleid naar de bestuurlijke tafel.

De kleinere gemeenten twijfelen over de aanpassing. Het gaat om zo weinig aantallen dat het toepassen van de hardheidsclausule volstaat indien de situatie zich voordoet. Daarnaast is het verzoek om alle wijzigingen in één keer aan de raden voor te leggen in plaats van iedere aanpassing afzonderlijk. Wellicht moet er na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ook nog een wijziging plaatsvinden. Beter om dit dan gelijktijdig te doen.

Kantekening is datum inwerkingtreding Wvrv. Als de nieuwe Wet ingaat voor de gemeenteraadsverkiezingen volgend jaar dan kan er begin 2026 nog een wijzigingsvoorstel aan de raden worden voorgelegd. Is dat niet het geval dan is het toch raadzaam om de wijzigingsvoorstellen nog voor te leggen aan de raden die hebben ingestemd met de huisvestingsverordening en niet te wachten op de nieuwe raden.

4. Eigenaarschap handboek uitvoering huisvestingsverordening

Voor de uitvoering van de huisvestingsverordening is onder begeleiding van RIGO een Handboek opgesteld. Het Handboek moet actueel worden gehouden en bij wijzigingen van de regionale model huisvestingsverordening worden aangepast. Het AOW bespreekt hoe ze het eigenaarschap van het Handboek wil organiseren en komt tot het volgende besluit:

1. Stand van zaken huisvestingsverordening en handboek wordt 2x per jaar geagendeerd in het AOW (10 februari en 6 oktober 2026);
2. Gerard van der Tol (gemeente Amersfoort) bereidt mutaties en wijzigingen voor samen met Monique Bouman (coördinator woonruimteverdeling regio Eemvallei)

5. Middenhuur sleutel tot een sterkere woningmarkt

Op 16 september jl. publiceerde Binnenlands Bestuur een interessant artikel over middenhuur als sleutel tot een sterkere woningmarkt. In het artikel staat een uitspraak dat begin 2026 wellicht middenhuur al onder een DAEB-constructie (Dienst van algemeen en economisch belang) zou kunnen vallen. Het AOW neemt kennis te nemen van de inhoud en wisselt van gedachten over de mogelijke consequenties. Het AOW deelt haar zorgen over de investeringscapaciteit van de corporaties.



Regio
Amersfoort

Frans Parren geeft aan dat hier oog voor is vanuit de directie Wonen van VRO. Zij proberen investeringsruimte voor de corporaties te creëren in de nieuwe kabinetsformatie.

Frans merkt tevens op dat onderzoek uitwijst dat de veronderstelling dat er doorstroming plaatsvindt tussen de verschillende segmenten (sociaal, midden en koop) niet klopt. Doorstroming zien we vooral binnen de segmenten.

Eric vult aan dat we in het verleden 'duur' zijn blijven bouwen maar te weinig sociaal hebben toegevoegd. Hier ligt het grootste knelpunt. Er moet veel meer sociaal worden toegevoegd.

6. Regionale samenwerking voorkomen leegstand

Het aangenomen amendement op de Fiscale Verzamelwet 2026 biedt gemeenten een belangrijke nieuwe bevoegdheid: het invoeren van een leegstandsbelasting op woningen. Dit geeft regiogemeenten de kans om gezamenlijk op te treden tegen langdurige leegstand, wat bijdraagt aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Een gezamenlijke aanpak vergroot de effectiviteit, voorkomt belastingontwijking tussen gemeenten, en zorgt voor helderheid richting inwoners en vastgoedeigenaren. Het BOW heeft gevraagd om een voorstel hoe de regiogemeenten hierin samen kunnen optrekken. Om de omvang van deze opgave te kunnen bepalen verkent het AOW de reikwijdte van de bestuurlijke ambities.

De gemeente Amersfoort is al actief aan de slag met het voorkomen van leegstand. Een interne taskforce (veiligheid, burgerzaken, belastingen & wonen) heeft de opgave voor de gemeente Amersfoort in kaart gebracht en diverse acties uitgezet om woningeigenaren te benaderen. Dit heeft inmiddels al aanzienlijk resultaat opgeleverd. Daarnaast wordt voor de jaarwisseling een leegstandsverordening vastgesteld. Amersfoort ziet dan ook vooralsnog geen meerwaarde in regionale samenwerking te meer daar zij vooralsnog niet voornemens is om te gaan handhaven en/of bestuurlijke boetes op te leggen.

De kleine gemeenten twijfelen over de inzet versus het rendement. Als je een verordening vaststelt zou je ook moeten gaan handhaven. Daar moet dan wel capaciteit voor zijn.

Frans adviseert om het vraagstuk eerst helder in beeld te krijgen en dit te scheiden van het politieke sentiment. Hoe groot is het probleem nu echt van hoeveel leegstand is lokaal sprake?

Het AOW spreekt af dat de gemeenten in het kader van de Wvrv eerst afzonderlijk de lokale situatie inzichtelijk gaan maken en dat het onderwerp dan terugkomt op de agenda van het AOW in voorjaar 2026. Afhankelijk van de uitkomsten van de lokale inventarisaties kan dan worden besproken of een regionale aanpak passend of wenselijk is.

7. Realisatiestimulans

In het AOW van 2 september jl. is VRO gevraagd om een toelichting te geven op de realisatiestimulans. Frans Parren van het Ministerie van VRO is aanwezig om een presentatie te geven en vragen te beantwoorden. De presentatie wordt nagezonden.

N.a.v. de presentatie en toelichting komen de volgende (aandachts)punten ter sprake:

- Hoe gaat het straks met de financiering van medeoverheden (gemeenten en regio's)? Wordt er van gemeenten verwacht dat zij de benodigde ambtelijk inzet financiert vanuit de realisatiestimulans of komen er aanvullende middelen beschikbaar? En hoe zit dat met de regio's? Worden de Woondeals en daarmee de Woondealgelden voor de regio's verlengd of komt er met inwerkingtreding Wvrv additioneel budget beschikbaar? Frans zegt toe dit na te gaan.
- Beoogde ingangsdatum van de realisatiestimulans is 1 januari 2026 en daarmee aan te vragen voor gerealiseerde woningen in 2025.



Regio
Amersfoort

- Bart deelt Amersfoortse zorgen om de administratieve lasten die gepaard gaan met de regeling. Er zitten nog veel haken en ogen aan de monitoring en de verantwoording. We registreren de geplande woningen in de planregistratie van de Provincie. Maar de planmonitor is geen realisatiemonitor. Het vraagt nog veel handwerk om de realisatiecijfers boven tafel te krijgen. Eric vult aan dat er een optie zit in de planmonitor om gerealiseerde woningen af te vinken.
Op de vraag of de realisatie ook gefaseerd kan worden geregistreerd moet Eric het antwoord verschuldigd blijven. Dat gaat hij navragen. Frans zegt toe dit zorgpunt mee terug te nemen naar het ministerie.
- Kirsten deel zorgen vanuit de zorgpartijen die willen weten met welk bedrag ze kunnen rekenen voor hun businesscase. Aangezien de inkomsten vrij besteedbaar zijn voor gemeenten is de zorg dat gemeenten hier verschillend mee om gaan.
- Frans informeert het AOW dat in geval van grote vertragingen bij bouw c.q. oplevering oude regelingen inwisselbaar zijn voor de realisatiestimulans.
- Frans roept op dat de gemeenten regie moeten gaan voeren op de realisatie.
- De realisatiestimulans loopt formeel t/m 2029 (kabinetsperiode). Of het VRO lukt om ook voor de periode daarna middelen te reserveren is afhankelijk van het Ministerie van Financiën.

8. Stand van zaken Woondeal Regio Amersfoort

Mondelinge toelichting door Willy-Anne van der Heijden en Eric Terlien over de laatste stand van zaken Woondeal Regio Amersfoort:

a. Realisatiecijfers Woondeal

Willy-Anne roept de gemeenten die dat nog niet gedaan hebben op om per ommekeer de realisatiecijfers 2024 van de betaalbaarheidsopgave door te sturen. Deze cijfers zijn nodig voor het Bestuurlijk Trekkers Overleg Woondeal (BTO). Willy-Anne spreekt haar zorgen uit over het feit dat de realisatiecijfers (veel) lager zijn dan voorgaande jaren.

Frans geeft aan dat er in februari 2026 een Woondeal overleg met de Minister plaatsvindt. In dat overleg wordt ook gesproken over verlenging van de Woondeals tot 2036. Daarnaast ziet het er naar uit dat Barneveld en Nijkerk gaan overstappen naar Woondealregio Food Valley. Dit heeft consequenties voor de Woondealafspraken in Regio Amersfoort. De Provincie zal de regio hierover informeren.

b. Publiek Private Monitor en procesvoorstel signalering

Eric informeert het AOW dat donderdag 16 oktober de PPM op de Versnellingsstafel (VT) wordt gepresenteerd. Daarbij ligt een signaleringsvoorstel om de grootste vertraagde projecten ter bespreking te agenderen op de VT. Een eerste selectie is gemaakt vanuit de planregistratie en wordt ná de VT gedeeld met de ambtelijke collega's. Eric roept alle gemeenten op om uiterlijk 27 oktober de planregistratie in te vullen. Hij onderstreept daarbij om ook vooral te kijken naar de gerealiseerde projecten en deze af te vinken in het systeem.

Naar aanleiding van het invullen van de planregistratie informeert Sharon bij de overige leden van het AOW:

- Hoe om te gaan met sloop?
- Vanaf welk moment zet je bouwplannen in de planregistratie? Bij ideevorming of pas als er een collegebesluit ligt?

Eric geeft aan dat het gaat om **bruto** afspraken. Sloop wordt dus niet geregistreerd. Hij geeft aan dat het voor de Provincie ook van belang is om inzicht te krijgen in ideeplannen (12 jaar vooruit). De voorzitter constateert dat er onduidelijkheid is over de definiëring en eenduidige instructie hoe de planregistratie moet worden ingevuld ontbreekt en roept de Provincie op om te komen met een duidelijke instructie.



Regio
Amersfoort

9. Agenda BOW 6 november 2025

De voorzitter constateert dat er te weinig agendapunten zijn om het BOW op 6 november a.s. door te laten gaan. Het voorstel uitstroom begeleid wonen komt op de WOZO-tafel en Woondealaangelegenheden komen in het BTO dat ook op 6 november plaatsvindt.

10. Rondvraag en sluiting

- Bart constateert dat voor de presentatie over Netbewust Bouwen Marrit verhinderd is. Willy-Anne geeft aan dat Marrit wordt vervangen door Joël. Bart vraagt of e.a. kan worden afgestemd met Remco Spoelstra.
- Jari geeft aan dat hij kennismakingsafspraken aan het inplannen is om de regio beter te leren kennen.
- Eric informeert dat het subsidieoverzicht gereed is en inmiddels is doorgestuurd aan de leden van het AOW.

De voorzitter sluit het overleg om 11.57 uur.

Verzamelde actiepuntenlijst:

	Toezegging/actiepunt	Actor
2 sept.	Delen longlist subsidiemogelijkheden woningbouw met regiogemeenten	Marije Spithoven/Eric Terlien
2 sept.	Presentatie Slimmer kopen in een volgend AOW (14 oktober of 18 november 2025)	Bart Meuwese
2 sept.	Zodra beschikbaar delen antwoordbrief VRO instandhouding DIWI met regiogemeenten.	Tim van der veen
1.	Onduidelijkheden of vragen die voortkomen uit het gebruik van het handboek of uit de uitvoering van de huisvestingsverordening mailen aan Gerard van der Tol van de gemeente Amersfoort zodat deze halfjaarlijks kunnen worden besproken in het AOW	Regiogemeenten/ corporaties
2.	Het AOW spreekt af dat de gemeenten de lokale situatie ten aanzien van leegstand inzichtelijk gaan maken en dat het onderwerp dan terugkomt op de agenda van het AOW in voorjaar 2026. Afhankelijk van de uitkomsten van de lokale inventarisaties kan dan worden besproken of een regionale aanpak passend of wenselijk is	Regiogemeenten
3.	Presentatie Realisatiestimulans VRO doorsturen	BRA
4.	Nagaan financiering medeoverheden Wet versterking regio	Frans Parren
5.	Delen met VRO zorgpunt van de gemeente Amersfoort toenemen administratieve lasten door realisatiestimulans	Frans Parren
6.	Nagaan of invullen gefaseerde realisatie in planregistratie Provincie mogelijk is	Eric Terlien
7.	Regio Amersfoort informeren over wijziging indeling Woondealregio Amersfoort	Provincie Utrecht
8.	Uiterlijk 27 oktober 2025 planregistratie Provincie invullen en daarbij ook gerealiseerde projecten afvinken in het systeem	Regiogemeenten
9.	Eenduidige instructie delen hoe de planregistratie moet worden ingevuld	Provincie
	Besluiten	



**Regio
Amersfoort**

1.	Het AOW besluit om: 1. stand van zaken huisvestingsverordening en handboek 2x per jaar te agenderen in het AOW (10 februari en 6 oktober 2026); 2. Gerard van der Tol (namens gemeenten) bereidt mutaties en wijzigingen voor samen met Monique Bouman (namens corporaties).	
----	--	--