CONCEPTVERSLAG

Agendapunt 2

Vergadering: **Ambtelijk Overleg Wonen**
Datum: 6 oktober 2026
Aanwezig: Bart Meuwese (Amersfoort), Lisette van Hulst (Baarn), Hans van Tellegen (Bunschoten), Kirsten Hekman (Leusden), Eric Terlien en Sigrid Hogendorp (Provincie), Sharon Servais (Soest), Joke van der Kwast en Diana Paarlberg (SWEV), Yari Baars (Woudenberg), Dirk Wijkstra (VRO/BZK), Helma Ubels (projectleder actualisatie Woondeal BRA) en Démiencke Brinkman (voorzitter BRA)
Afwezig: Nick Hendriks (Gemeente BEL combinatie), Peter van Straalen en Frank de Bruin (Nijkerk)

---

1. **Opening en mededelingen**

   De voorzitter opent het overleg en heet de aanwezigen welkom. Vanwege enkele nieuwe deelnemers vindt een korte voorstelronde plaats. Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

   - *Consultatie provinciaal volkshuisvestingsprogramma*. Het programma is kort voor het overleg gedeeld en kent een korte informele reactietermijn. Het is daardoor niet haalbaar om nu een gezamenlijk gedragen regionale reactie op te stellen. Gemeenten die willen reageren, doen dit individueel en rechtstreeks richting provincie en delen relevante reacties/signalen met de regio. Op 15 oktober om 15.00 uur organiseert de provincie een digitale bijeenkomst. Bij de formele consultatie in november wordt opnieuw bezien of een gezamenlijke regionale reactie wenselijk en haalbaar is.
   - *Snelkooksessie PPWW2028*. De snelkooksessie in oktober vervalt en wordt samengevoegd met een sessie in het voorjaar/februari 2027. De deadline voor het aanleveren van locaties is 16 november. Ook eerder afgewezen locaties kunnen opnieuw worden ingediend. In de volgende overlegcyclus wordt gedeeld welke gemeenten locaties hebben ingediend of dit voornemens zijn, zodat eventuele gevoeligheden vooraf kunnen worden besproken.
   - Gemeenten worden opgeroepen hun planregistratie en voorgenomen locaties tijdig met corporaties af te stemmen, zodat aantallen en fasering zoveel mogelijk overeenkomen.
   - De save-the-date voor de Regionale Marktbijeenkomst Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) op 2 november wordt onder de aandacht gebracht.
   - Aanvullend wordt gesproken over de voordracht van rollen voor bestuurlijke overleggen. Met de nieuwe colleges worden de rollen eenduidiger ingericht als bestuurlijk vertegenwoordiger. Nijkerk wil zijn positie in het bestuurlijk trekkersoverleg overdragen in verband met het verlaten van de Woondeal. Gemeenten wordt gevraagd dit met hun portefeuillehouder te bespreken. Een evenwichtige vertegenwoordiging van grotere en kleinere gemeenten wordt wenselijk gevonden.

   Afspraken: Gemeenten reageren desgewenst individueel op het provinciaal volkshuisvestingsprogramma. Een eventuele regionale reactie wordt bij de formele consultatie opnieuw bezien. De locatie-uitvraag PPWW2028 komt terug in de volgende AO/BO-cyclus.

   Actiepunten: Gemeenten bewaken de deadline van 16 november, stemmen locaties tijdig af met corporaties en bespreken de bestuurlijke vertegenwoordiging met hun portefeuillehouder.

2. **Verslag AOW 1 september**

   Het verslag wordt per pagina doorgenomen. Er worden enkele administratieve correcties op namen gemeld. Naar aanleiding van het verslag wordt uitgebreider stilgestaan bij de verschillende woningbehoefteramingen die worden gebruikt.

- De provincie licht toe dat het provinciale woningbehoefteonderzoek van Companen en de rijksramingen van ABF op hetzelfde achterliggende PRIMOS-model zijn gebaseerd. Een relevant verschil is dat het provinciale woningbehoefteonderzoek geprognosticeerde sloop niet meeneemt. ABF geeft daarmee meer zicht op de bruto woningbouwopgave.
- Voor de actualisatie van de Woondeal wordt daarom op dit moment ABF gehanteerd. Voor ouderenhuisvesting en huisvesting van aandachtsgroepen zijn de regionale afspraken gebaseerd op het woonzorgbehoefteonderzoek van Companen.
- Op regionaal niveau zijn er volgens de toelichting voldoende plannen om zowel binnen de Companen- als de ABF-ramingen de behoefte aan de relevante woonzorgcategorieën op te vangen. Op gemeentelijk niveau kunnen de verschillen groter zijn.
- Voor de monitor Wonen en Zorg kan worden aangesloten bij de Companen-prognoses waarop de regionale afspraken zijn gebaseerd. Wanneer in de toekomst andere ramingen worden gehanteerd, moet expliciet worden gemarkeerd wat dit betekent voor de gemaakte afspraken en monitoring.

Besluit: Het verslag van het AOW van 1 september wordt vastgesteld, met verwerking van de genoemde administratieve correcties.

Aandachtspunt: Bij toekomstige actualisaties van behoeftecijfers wordt duidelijk gemaakt welke bron wordt gebruikt en wat eventuele verschillen betekenen voor regionale afspraken en monitoring.

3. Actualisatie Woondeal: Betaalbaarheidsafspraken

De provincie licht het voorstel toe om in de te actualiseren Woondeal vast te leggen dat iedere gemeente minstens twee derde betaalbaar en 30% sociale huur programmeert en realiseert, en deze afspraak concreet te vertalen naar de gemeentelijke programmering. Het AO bespreekt de uitgangspunten, uitvoerbaarheid, jaarschijven en punten die bestuurlijke bespreking vragen.

- Er is brede steun voor het uitgangspunt dat iedere gemeente in beginsel twee derde betaalbaar en minimaal 30% sociaal programmeert. Dit sluit aan bij de wettelijke lijn en bij eerder gemaakte afspraken in de Woondeal.
- De koppeling met Wonen en Zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen wordt belangrijk gevonden. De 30% sociale huur is niet alleen nodig om aan wettelijke betaalbaarheidseisen te voldoen, maar ook om de regionale opgave voor aandachtsgroepen te kunnen realiseren.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de bestaande planvoorraad. Reeds vergevorderde plannen kunnen niet zonder meer worden opengebroken. Nieuwe plannen moeten wel bijdragen aan de afgesproken percentages. Waar externe omstandigheden realisatie onmogelijk maken, blijft maatwerk en gesprek tussen gemeenten, provincie en Rijk noodzakelijk.
- Meerdere deelnemers plaatsen vraagtekens bij het verplicht vastleggen van de volledige programmering 2027–2036 op jaarschijf in een statisch volkshuisvestingsprogramma. Voor de eerste jaren is een redelijk concrete planning mogelijk; verder in de tijd neemt de onzekerheid sterk toe. Voor monitoring van de feitelijke bouwstroom en planvoorraad wordt een dynamisch instrument zoals PPWW/planregistratie geschikter gevonden.
- Gemeenten verschillen in de cyclus en looptijd van hun volkshuisvestingsprogramma. Het AO vraagt ruimte om de afspraken te verwerken bij de eerstvolgende actualisatie of, indien juridisch mogelijk, via een passende aanvulling of bijlage.
- Voor de bestuurlijke bespreking wordt gevraagd de context scherper neer te zetten: de bestaande Woondeal bevat al afspraken over 30% sociaal; sloop en verkoop drukken op de netto sociale voorraad; en de betaalbaarheidsafspraken moeten worden bezien in samenhang met randvoorwaarden voor realisatie.
- De reden waarom dit onderdeel nu vooruitlopend op de bredere actualisatie van de Woondeal bestuurlijk wordt voorgelegd, moet in het memo explicieter worden toegelicht vanwege de tijdsdruk op de besluitvorming.

Conclusie: Het AO kan zich vinden in het uitgangspunt van twee derde betaalbaar en minimaal 30% sociaal per gemeente. Bij de concrete borging in volkshuisvestingsprogramma's en de voorgestelde jaarschijven zijn nog aandachtspunten. Deze worden in het memo voor het BO verwerkt.

Actiepunten: Provincie/regio verwerkt de opmerkingen in het memo voor het BO Wonen van 29 oktober, waaronder de relatie met Wonen en Zorg, bestaande Woondealafspraken, sloop/verkoop, randvoorwaarden, fasering en de onderbouwing van jaarschijven. De provincie sluit op 29 oktober aan voor toelichting.

4. **Strategische Agenda**

Het startdocument voor de herijking van de Strategische Agenda Regio Amersfoort wordt toegelicht. De nieuwe agenda wordt opgavegericht en integraal opgebouwd. Het document vormt het begin van een breder traject waarin ook gesprekken met ambtenaren en bestuurders plaatsvinden.

- Leusden geeft aan dat een integrale strategische agenda ook om een integraal consultatieproces vraagt. Een reactie via afzonderlijke ambtelijke overleggen kan tot versnippering leiden; voorkeur is om gemeentelijke reacties integraal te organiseren.
- Andere gemeenten herkennen dit en geven aan intern afstemming met meerdere disciplines te organiseren.
- Het startdocument wordt als breed en redelijk compleet ervaren. Als aanvullende of zwaarder te positioneren thema's worden Wonen en Zorg en leefbaarheid genoemd. Met name de regionale samenwerking rond Wonen en Zorg wordt gezien als een onderwerp dat in de komende strategische agenda nadrukkelijker aandacht verdient.

Conclusie: Het proces voor de Strategische Agenda wordt voortgezet. De wens voor integrale gemeentelijke consultatie en de aandachtspunten Wonen en Zorg en leefbaarheid worden meegenomen.

Actiepunt: Gemeenten stemmen hun reactie waar mogelijk integraal intern af en leveren aanvullende aandachtspunten aan via het lopende proces.

5. **Agendapunten BO Wonen, 29 oktober**

De agenda voor het BO Wonen van 29 oktober wordt kort doorgenomen. Onder de actualisatie van de Woondeal staan onder meer het concept-generieke deel, de inventarisatie van randvoorwaarden en knelpunten en de afstemming over de betrokkenheid van gemeenteraden.

- De betaalbaarheidsafspraken worden onderdeel van de bestuurlijke bespreking. De provincie is gevraagd hierbij aanwezig te zijn voor toelichting.
- Er wordt gevraagd om samenhang tussen de verschillende onderdelen van de Woondealactualisatie en om één consistent verhaal richting bestuurders. De voorkeur is om uiteindelijk tot één document te komen waarop bestuurders commitment kunnen geven.
- Als richting wordt genoemd om in december een gecombineerd conceptdocument beschikbaar te hebben. Waar nodig worden tussentijds ambtelijk stappen gezet.
- De deadline voor het aanleveren van stukken voor het BO wordt afzonderlijk per mail bevestigd.

Actiepunt: Regio en provincie stemmen de stukken en planning voor het BO af en bewaken de samenhang tussen de verschillende onderdelen van de Woondealactualisatie.

6. **Rondvraag**

Er worden geen afzonderlijke inhoudelijke punten voor de rondvraag ingebracht. De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit het overleg.

Actiepuntenoverzicht

Wie	Actie	Termijn
Gemeenten	Individuele reacties/signalen op het provinciaal volkshuisvestingsprogramma delen met provincie en relevante punten met de regio.	Korte termijn
Regio/gemeenten	In november bezien of een gezamenlijke regionale reactie wenselijk en haalbaar is.	November 2026
Gemeenten	Locaties voor PPWW2028 aanleveren en afstemmen met corporaties.	Uiterlijk 16 november
Regio	In volgende AO/BO-cyclus inventariseren welke gemeenten locaties indienen of willen indienen.	Volgende cyclus
Gemeenten	Bestuurlijke vertegenwoordiging/rollen bespreken met portefeuillehouder.	Voor bestuurlijke invulling
Provincie/regio	Memo betaalbaarheidsafspraken aanpassen op basis van de bespreking.	Voor BO 29 oktober
Gemeenten	Reactie op Strategische Agenda waar mogelijk integraal intern afstemmen.	Lopend proces
Regio/provincie	Samenhang in stukken Woondealactualisatie bewaken en toewerken naar één consistent document.	Richting december