CONCEPT-VERSLAG **Agendapunt 2**

Vergadering:	**Bestuurlijk Overleg Wonen**
Datum:	29 oktober 2026
Aanwezig:	Mevrouw M. Jansen (voorzitter), de heer J. Bulthuis (Amersfoort), de heer S. Bremmer (Baarn), de heer A. van de Groep (Bunschoten), mevrouw M. Havinga (Eemnes), de heer B. van Os (Leusden), de heren. R. van Muilekom en E. Terlien (Provincie), de heer R. Voskuilen (Soest), mevrouw F. Imming (SWEV), de heer F. Parren (VRO), de heer M. Eijbaard (Woudenberg), mevrouw D. Brinkman (secretaris) en mevrouw S. ten Donkelaar (programmamanager Woondeal BRA)
Afwezig:	mevrouw E. Heutink-Wenderich (Nijkerk)

CONCEPT VERSLAG

1. Opening en mededelingen

De voorzitter verwelkomt de deelnemers, de vervanger van de heer Suna, de vertegenwoordiger van het Rijk en de nieuwe vertegenwoordiger van SWEV. Zij kondigt aan rond 15.30 uur te vertrekken; de heer Bulthuis neemt het voorzitterschap over. De overdracht vindt plaats na de behandeling van de Woondealonderwerpen, voorafgaand aan de afrondende reflectie van het Rijk.

Mededelingen:

- **Vaste indeling bestuurlijke Regiodagen** Er komt een vaste clusteragenda voor de regiodagen fysiek domein. Het Bestuurlijk Overleg Wonen vindt plaats van 14.30 tot 16.00 uur, aansluitend gevolgd door het Bestuurlijk Overleg Wonen en Zorg. Dit geeft duidelijkheid voor de agenda's, maar vraagt ook om het bewaken van de beschikbare vergadertijd.

- **Provinciaal volkshuisvestingsprogramma** De 80 procentversie is ter consultatie gedeeld. De provincie verwerkt de reacties. De formele zienswijzeprocedure start naar verwachting in januari 2027. De provincie geeft aan signalen bij voorkeur voorafgaand aan de formele procedure op te halen en waar mogelijk te verwerken.

- **Snelkooksessie PPWW 2028** De najaarssessie 2026 wordt samengevoegd met de voorjaarssessie 2027 en staat gepland op 16 februari 2027. Gemeenten kunnen locaties aanleveren tot en met donderdag 19 november 2026 om 12.00 uur. Voor PPWW 2028 zijn er daarnaast mogelijkheden in de najaarssessie 2027, met indiening in september. Voor complexe plannen kan een afzonderlijk tussentijdsoverleg met de provincie worden georganiseerd om provinciale aandachtspunten vroegtijdig te verkennen.

- **Strategische Agenda Regio Amersfoort** Het startdocument is opgesteld en gesprekken met stakeholders lopen. De uitkomsten en actuele documenten vormen de basis voor een eerste opzet. Bespreking vindt plaats in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen in november en december 2026. Een verwerkte conceptagenda gaat in het eerste kwartaal van 2027 naar de gemeenten voor behandeling in de colleges en consultatie van de gemeenteraden.

- **Bereikbaarheidsmaatregelen** Er is € 15,5 miljoen beschikbaar voor bereikbaarheidsmaatregelen in Regio Amersfoort. De brief van Gedeputeerde Staten wordt ook met Wonen gedeeld vanwege de samenhang met de woningbouwopgave. De oproep is snel met voorstellen te komen. In het overleg wordt gevraagd om regionale coördinatie en afstemming tussen Wonen en Bereikbaarheid, in plaats van alleen afzonderlijke gemeentelijke aanvragen. De precieze werkwijze en eventuele prioritering worden nog nagevraagd.

- **Terugkoppeling overleg met de minister op 15 oktober** De heer Van Muilekom licht de hoofdlijnen toe. De regio heeft aandacht gevraagd voor ondersteuning van woningbouw, ook waar locaties niet expliciet als grootschalige locatie in de Nota Ruimte zijn benoemd. De minister heeft volgens de terugkoppeling uitgenodigd ondersteuningsvragen toch voor te leggen. Daarnaast is aandacht gevraagd voor netcongestie, de samenloop met ontwikkelingen van Defensie en de randvoorwaarden voor woningbouw. Knelpunten moeten per project concreet worden gemaakt, inclusief de partij die aan zet is.
  In het gesprek met de minister is ook de stapeling van eisen en ambities aan bod gekomen. Toekomstbestendig bouwen vraagt om een bewuste afweging per project. De provincie benadrukt het onderscheid tussen vroegtijdig aandacht geven aan een onderwerp en aanvullende harde uitvoeringsvereisten. Deelnemers wijzen erop dat een instructieregel in de praktijk wel als verplichting kan worden ervaren. Duidelijke formulering en een integrale benadering aan de voorkant zijn daarom van belang.

Besluit en conclusie De mededelingen worden behandeld en voor kennisgeving aangenomen.

Actie Regiobureau / afstemming met Bereikbaarheid: nagaan hoe de regionale coördinatie van bereikbaarheidsvoorstellen wordt georganiseerd.

Actie Provincie / *deelnemer aan het overleg met de minister*: de hoofdlijnen van 15 oktober schriftelijk delen voor toevoeging bij het verslag.

2. Verslag van 24 september 2026

Er worden geen inhoudelijke wijzigingen besproken.

Besluit en conclusie Het verslag wordt zonder inhoudelijke opmerkingen behandeld en kan met aanvulling van de aanwezigen worden vastgesteld.

3. Bestuurlijke vertegenwoordiging Woondeal en Bestuurlijk Trekker Overleg

Na de vorming van de nieuwe colleges worden de vertegenwoordigende rollen opnieuw verdeeld. Amersfoort vertegenwoordigt de regio voor de Woondeal; Bunschoten en Nijkerk bezetten de twee regionale plaatsen in het Bestuurlijk Trekker Overleg. Omdat Nijkerk na de actualisatie niet meer deelneemt aan de Woondeal Regio Amersfoort, komt die plaats vrij. De vertegenwoordiging geldt gedurende ten minste de actualisatie; de uitvoeringsstructuur kan daarna wijzigen.

De heer Bulthuis en de vertegenwoordiger van Bunschoten, de heer Van de Groep, geven aan hun rol te willen voortzetten. Voor de vrijgekomen plaats meldt zich de heer Eijbaard van de gemeente Woudenberg.

De voorzitter vraagt of er andere belangstellenden zijn en constateert instemming met het voorgestelde driemanschap.

Besluit en conclusie Instemming met voortzetting van de vertegenwoordiging door Amersfoort (de heer Bulthuis) en Bunschoten (de heer Van de Groep) en invulling van de vrijgekomen Nijkerkse plaats door de gemeente Woudenberg (de heer Eijbaard).

Aanvullend bespreekpunt Bij de bespreking van de Woondeal wordt aandacht gevraagd voor de verbinding tussen het Bestuurlijk Overleg Wonen en het Bestuurlijk Trekker Overleg. Van belang zijn een duidelijk mandaat, wederzijdse terugkoppeling en het ophalen en inbrengen van regionale standpunten.

Actie Regiobureau / vertegenwoordiging Woondeal administratief vastleggen.

4. Actualisatie Woondeal en generieke conceptteksten

De provincie is penvoerder van het generieke deel van de Woondeal 2027–2036. Het provinciale volkshuisvestingsprogramma vormt daarvoor een basis. De regionale uitwerking en samenwerkingsafspraken komen terug bij punt 6. De provincie benadrukt dat de Woondeal een gezamenlijk product van gemeenten, corporaties, provincie en Rijk moet zijn, met concrete verantwoordelijkheden en afspraken die uitvoering en versnelling ondersteunen.

Uitvoerbaarheid en investeringsruimte SWEV onderschrijft de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van corporaties bij sociale woningbouw. Tegelijkertijd overstijgt de opgave hun financiële mogelijkheden. Gevraagd wordt de beschikbare investeringscapaciteit en haalbaarheid expliciet te verbinden aan de ambities. Een opeenstapeling van wensen vanuit verschillende beleidsvelden kan projecten vertragen en financieel onuitvoerbaar maken. Prioritering en integrale afstemming aan de voorkant zijn nodig.

Aandachtsgroepen en ouderenhuisvesting Meerdere deelnemers vragen om scherpere afspraken over aandachtsgroepen, ouderenhuisvesting en doorstroming. Beschrijf wat van welke partij wordt verwacht en welke bijdrage gemeenten gezamenlijk leveren. De opgave concentreert zich mede in Amersfoort en vraagt om een regionale benadering. De bestaande voorraad moet daarbij worden betrokken, naast nieuwbouw.

Kleine kernen en kleinere projecten Deelnemers vragen om zichtbare aandacht voor de betekenis van kleinere projecten in kleine gemeenten. Een ontwikkeling van enkele honderden woningen kan lokaal zeer omvangrijk zijn, ook als deze op provinciaal of rijksniveau niet als grootschalig geldt. Beschikbaarheid van ondersteuning en prioritering mogen deze opgaven niet uit beeld drukken.

Beter benutten van de bestaande voorraad De generieke teksten leggen volgens deelnemers veel nadruk op nieuwbouw. Gevraagd wordt meer aandacht te geven aan het benutten van bestaande woonruimte, waaronder woningdelen en andere vormen van intensiever gebruik. Dit kan bijdragen aan beschikbaarheid en beperking van ruimtebeslag. De praktische en organisatorische belemmeringen moeten daarbij worden erkend.

Leefbaarheid en wijkopgaven Amersfoort vraagt om een verbinding met de opgaven in wijken en buurten waar leefbaarheid onder druk staat. Er wordt gewezen op het ontbreken van een aansluiting bij het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De Woondeal zou een aanknopingspunt moeten bieden om deze opgaven en ondersteuning te verbinden. Dit is een verzoek voor de uitwerking, geen toezegging van programmadeelname of financiering.

Programmering en monitoring Deelnemers vragen om flexibiliteit bij jaarschijven en tussentijdse actualisatie, met name bij kleine en binnenstedelijke projecten met een minder voorspelbaar verloop. Monitoring moet naast woningaantallen ook de randvoorwaarden, ouderenhuisvesting en de bestaande voorraad kunnen volgen. Het volgen van de uitvoering van samenwerkingsafspraken vraagt een eigen herkenbare plek, in samenhang met de realisatiemonitor.

Wederkerigheid en ondersteuning De Woondeal moet aantoonbaar helpen meer en passende woningen te realiseren. Gevraagd wordt om concrete ondersteuning van gemeenten met beperkte capaciteit en om afspraken die bijdragen en verwachtingen van alle partners inzichtelijk maken. De provincie wijst erop dat ook financiële grenzen van corporaties over de tienjarige looptijd tijdig met het Rijk moeten worden besproken.

Besluit en conclusie Het overleg herkent in hoofdlijnen de richting en opgave. De conceptteksten worden als tussenproduct besproken; de volledige generieke Woondeal wordt niet definitief vastgesteld. De genoemde aandachtspunten worden meegegeven voor verdere uitwerking. Aanvullende schriftelijke opmerkingen zijn welkom.

Actie Provincie als penvoerder, samen met programmanager en Woondealpartners / de bestuurlijke inbreng verwerken in de volgende conceptversie en de samenhang met het regionale deel bewaken. Vervolgbehandeling voorzien in december 2026.

5. Betaalbaarheidsafspraken Woondeal 2027 tot en met 2036

Voorstel Iedere gemeente programmeert en realiseert ten minste twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huur. De afspraken worden concreet verwerkt in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma voor 2027–2036, met een programmering per jaarschijf.

Steun voor de uitgangspunten Deelnemers ondersteunen de betaalbaarheidsambitie. Amersfoort verwelkomt dat iedere gemeente bijdraagt aan sociale huur en betaalbaarheid. De relatief grote betaalbare opgave in Amersfoort legt druk op de financiële haalbaarheid van projecten. Een evenwichtige regionale bijdrage is daarom belangrijk.

Bestaande plannen en maatwerk Breed wordt gevraagd bestaande afspraken en harde plannen te respecteren. Het alsnog aanpassen van lang voorbereide plannen kan projecten vertragen of onhaalbaar maken. Ook het compenseren van lagere percentages in bestaande plannen via zeer hoge percentages in toekomstige projecten kan op grenzen stuiten. De provincie erkent dat plannen niet moeten vastlopen op de toepassing van nieuwe percentages. Voor toekomstige plannen blijft het behalen van de betaalbaarheidsdoelen de inzet.

Jaarschijven en looptijd Gemeenten vragen om beoordeling over een meerjarige periode en ruimte om verschillen tussen projecten en jaren op te vangen. Kleine en binnenstedelijke ontwikkelingen kunnen niet altijd zelfstandig aan alle percentages voldoen. Gemeentelijke financiële bijdragen of fondsen kunnen helpen elders aanbod te realiseren, maar zijn niet zonder meer met terugwerkende kracht inzetbaar. Netcongestie kan bovendien maken dat compensatie pas later mogelijk is. Monitoring moet deze ontwikkeling over de jaren zichtbaar kunnen maken.

Controle van cijfers Mevrouw Havinga herkent de gepresenteerde cijfers niet in de gemeentelijke programmering van Eemnes en geeft aan wel twee derde betaalbaar te programmeren. Ook wordt verwezen naar een combinatie van sociale huur en betaalbare koop. Besproken wordt dat categorieën en invoer in de planmonitor gecontroleerd moeten worden.

Regionale verevening en huisvesting van urgente groepen Amersfoort vraagt voor de langere termijn een gesprek over een eerlijke verdeling van de opgave en mogelijke verevening. Genoemd worden programmatische afspraken en financiële bijdragen aan onrendabele sociale woningbouw. Voor de korte termijn wordt om meer gezamenlijke inzet bij de huisvesting van urgente aandachtsgroepen gevraagd, ook in de bestaande voorraad.

Provinciale toelichting De provincie wil in haar programma voor iedere gemeente uitgaan van minimaal twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huur. Zij wijst op het verschil met landelijke regels voor gemeenten met een relatief hoog bestaand aandeel sociale huur en de betekenis daarvan voor het middensegment. Gemeenten die meer sociale huur willen bouwen moeten daarvoor ruimte houden. De juridische en praktische uitwerking vraagt nog aandacht.

Besluit en conclusie Bestuurlijk draagvlak voor de voorgestelde uitgangspunten van twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huur per gemeente. Daarbij worden nadrukkelijk maatwerk voor bestaande plannen, meerjarige uitvoerbaarheid, flexibiliteit in de jaarschijven en controle van de cijfers meegegeven.

Actie Provincie en gemeente Eemnes / afwijkende cijfers en categorisering in de planmonitor controleren en terugkoppelen.

6. Knelpunten en randvoorwaarden van het regionale deel

Mevrouw Ten Donkelaar licht de inventarisatie toe als eerste stap naar concrete samenwerkingsafspraken. Alle Woondealpartners konden knelpunten aandragen. Ook is input uit andere ambtelijke en bestuurlijke overleggen betrokken. De inventarisatie vormt de basis voor oplossingsgerichte afspraken. In december worden het generieke deel en het regionale deel samengebracht in één conceptdocument.

Steun voor de inventarisatie en regionale samenwerking Deelnemers herkennen de knelpunten en ondersteunen het gebruik van de inventarisatie als basis. Afspraken moeten zowel de relatie met het Rijk als de samenwerking tussen gemeenten, SWEV en provincie omvatten. Ook lokale partners, waaronder zorgorganisaties en ontwikkelaars, moeten waar relevant bij de oplossing worden betrokken. SWEV geeft aan de uitkomsten intern nog te willen bespreken; dit is geen afzonderlijk definitief corporatiecommitment aan alle uitwerkingsafspraken.

Prioritering en inhoudelijke accenten Netcongestie, financiële haalbaarheid, stikstof en ontwikkellocaties worden genoemd als belangrijke knelpunten. Ook water en klimaatadaptatie krijgen nadrukkelijk aandacht. Ouderenhuisvesting, doorstroming, wonen en zorg en passende woonvormen maken deel uit van de opgave. Prioritering moet gaan over de impact van het oplossen van een knelpunt en mag kleinere projecten niet uitsluiten.

Leefbaarheid als afwegingscriterium Amersfoort en andere deelnemers benadrukken dat woningaantallen niet het enige criterium mogen zijn. Het gaat ook om leefbare wijken en buurten en de maatschappelijke betekenis van projecten. Schaarse capaciteit vraagt om keuzes, maar de leefbaarheidsopgave moet zichtbaar blijven in de prioritering.

Van inventarisatie naar doorbraak Gevraagd wordt niet te blijven hangen in algemene probleemomschrijvingen en standpunten. Per knelpunt moet duidelijk worden welke oplossing wordt nagestreefd, welke partij nodig is en waaraan partners zich verbinden. Ook de samenloop van regels en ambities vraagt aandacht: het oplossen van één belemmering kan een volgend knelpunt zichtbaar maken. Er worden voorbeelden uit natuur- en soortenbescherming genoemd.

Besluit en conclusie Het overleg ondersteunt de inventarisatie als basis voor de samenwerkingsafspraken, het opnemen van afspraken tussen regionale partijen en prioritering op impact. Daarbij worden kleine projecten, leefbaarheid en concrete wederkerigheid nadrukkelijk als aandachtspunten meegegeven.

Actie Woondealcoördinator mevrouw Ten Donkelaar en programmateam / inventarisatie vertalen naar concrete oplossingsrichtingen en conceptafspraken. Een ambtelijke werksessie is aangekondigd voor de dinsdag na het overleg, dus 3 november 2026.

Actie Woondealcoördinator mevrouw Ten Donkelaar en programmateam / concept samenwerkingsafspraken en een samengevoegd concept van de Woondeal voorleggen in december 2026.

Actie SWEV / de uitkomsten intern bespreken en betekenis voor de corporaties bepalen.

6a. Reflectie van het Rijk en verdere uitwerking

Na de Woondealpunten reflecteert de vertegenwoordiger van het Rijk op de bespreking. Hij herkent de steun voor de ambities en betaalbaarheid, maar ook de grote en samenhangende uitvoeringsproblemen. De woningbouwopgave kan niet uitsluitend bij gemeenten worden neergelegd. Binnen het Rijk is meer samenwerking tussen ministeries nodig om projecten daadwerkelijk verder te helpen.

Kleine gemeenten en plancapaciteit Het Rijk onderschrijft aandacht voor kleinere gemeenten en projecten. Ook een project van enkele honderden woningen kan lokaal een grote opgave zijn. Daarnaast wordt opgeroepen de plancapaciteit, vooral na 2030, te versterken. De vertegenwoordiger stelt dat de provincie Utrecht een grote opgave combineert met relatief beperkte plancapaciteit.

Bestaande plannen Het Rijk wil voorkomen dat bestaande afspraken opnieuw volledig worden opengebroken en daardoor vertraging ontstaat. De betaalbaarheidsdoelen blijven gelden als ambitie, maar de praktische toepassing vraagt zorgvuldigheid. Volgens de heer Parren werken beleidscollega’s aan de vraag hoe hiermee moet worden omgegaan.

Uitvoering en bestuurlijke rol De partners vragen om afspraken die daadwerkelijk resultaat opleveren. Het moet duidelijk zijn wat op welke tafel thuishoort, wanneer bestuurlijke inzet nodig is en welke partijen elkaar op voortgang aanspreken. Vanwege beperkte capaciteit kunnen niet alle knelpunten tegelijk worden aangepakt. Het vervolg moet daarom naast inhoud ook focus, rolverdeling en uitvoering zichtbaar maken.

Besluit en conclusie De reflectie van het Ministerie wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de Woondeal.

7. Rondvraag en sluiting

Vergaderplanning Gevraagd wordt de overleggen tijdig in de agenda’s op te nemen. Aangegeven wordt dat de planning voor 2027 inmiddels beschikbaar is met de vaste clusterindeling.

Woningbouwaantallen in het generieke deel Toegelicht wordt dat aantallen kunnen afwijken van eerder bekende overzichten doordat de tijdsperiode opschuift: een gerealiseerd jaar vervalt en 2036 wordt toegevoegd. De aantallen sluiten volgens de toelichting aan op de onderliggende programmering.

Raad van State Gemeenten worden opgeroepen woningbouwplannen die al langere tijd bij de Raad van State liggen aan te leveren, zodat deze onder de aandacht kunnen worden gebracht. Er wordt erkend dat de invloed op de procedure beperkt is.

Na de rondvraag wordt het overleg gesloten om 15.50 uur.

Actie Gemeenten / langdurig bij de Raad van State liggende woningbouwplannen melden bij de heer Terlien van de Provincie en woondealcoördinator mevrouw Ten Donkelaar

Overzicht besluiten en actiepuntenoverzicht

Punt	Besluit of afspraak
2	Verslag van 24 september jl. wordt vastgesteld
3	De heer Bulthuis (Amersfoort) wordt aangewezen als bestuurlijk vertegenwoordiger Woondeal Regio Amersfoort en de heren Van de Groep (Bunschoten) en Eijbaard (Woudenberg) worden aangewezen als gemeentelijke deelnemers aan het Bestuurlijk Trekkers Overleg Woondeal Regio Amersfoort
4	Het BO Wonen herkent in hoofdlijnen de richting en opgave in het generiek deel Woondeal RA. De conceptteksten worden als tussenproduct besproken en de genoemde aandachtspunten worden meegegeven voor verdere uitwerking
5	Het BO Wonen geeft aan in te kunnen stemmen met de voorgestelde uitgangspunten van twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huur per gemeente. Daarbij worden nadrukkelijk maatwerk voor bestaande plannen, meerjarige uitvoerbaarheid, flexibiliteit in de jaarschijven en controle van de cijfers meegegeven
6	Het BO Wonen kan zich vinden in de inventarisatie als basis voor de samenwerkingsafspraken voor de nieuwe Woondeal RA, het opnemen van afspraken tussen regionale partijen en prioritering op impact. Daarbij worden kleine projecten, leefbaarheid en concrete wederkerigheid nadrukkelijk als aandachtspunten meegegeven

Nr.	Actie of procesmoment	Verantwoordelijke actor	Termijn
1	Coördinatie bereikbaarheidsvoorstellen bij strategen bereikbaarheid navragen	Regiobureau	z.s.m.
1	Hoofdlijnen overleg minister van 15 oktober schriftelijk delen	Provincie / dhr. Bulthuis	z.s.m.
1	Locaties snelkooksessie aanleveren indien van toepassing	Gemeenten; procesoproep	19 november 2026 12.00 uur
1	Eerste opzet SARA bespreken en verwerken	Regiobureau met gemeenten; aangekondigd proces	November-december 2026; colleges en raden Q1 2027

3	Bestuurlijke vertegenwoordiging Woondeal Regio Amersfoort administratief vastleggen	Regiobureau	Na akkoord BORA
4	Inbreng deelnemers BO Wonen verwerken in generieke conceptteksten	Provincie als penvoerder met Woondealpartners	Vervolg in december 2026
5	Cijfers en categorieën planmonitor controleren en terugkoppelen	Provincie / mevr. Havinga	z.s.m.
6	Concrete oplossingsrichtingen en afspraken regiospecifiek deel Woondeal verder uitwerken	Woondealcoördinator / programmateam	Werksessie 3 november 2026
6	Samengevoegde concept Woondeal en samenwerkingsafspraken voorleggen	Woondealcoördinator / programmateam	December 2026
7	Langlopende Raad van Statezaken aanleveren aan provincie en coördinator Woondeal	Gemeenten	z.s.m.