Concept
Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036

Met opmerkingen [St1]: Aandachtspunt: Dit document betreft een concept waar nog aan gewerkt wordt. Dus de opmaak en ook structuur kunnen nog veranderen. Voor nu gaat het om de inhoud.

CONCEPT

Datum: 10 november 2026 (v.1.)

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Woningbouwopgave 6
3. Betaalbaarheid 9
4. Aandachtsgroepen 13
5. Ruimte voor woningbouw 16
6. Versnellingsafspraken waar niet al benoemd in onderdeel randvoorwaarden! 17
7. Samenwerkingsafspraken 20
8. Governance en monitoring 32
9. Bijlage A Gemeentelijke woningbouwprogrammering 36
10. 39
11. 40
12. 40
13. Bijlage B Begrippenlijst 40
14. = PM voor def versie 40

CONCEPT

PM voorwoord, samenvatting, ondertekening

Met opmerkingen [St2]: De maatschappelijke opgave staat voorop (versnelling om woningen te bouwen). Hier moet de tekst nog op aangepast worden cq. In de inleiding op ingegaan worden

CONCEPT

1. Inleiding

De regio Amersfoort heeft als het hart van Nederland een belangrijke positie binnen de nationale ruimtelijke en economische ontwikkeling. De sterke economie, goede bereikbaarheid en hoge kwaliteit van wonen en leven maken de regio aantrekkelijk voor zowel inwoners als bedrijven. Deze aantrekkingskracht brengt naast kansen ook een grote opgave met zich mee: het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen in een prettige leefomgeving voor huidige en toekomstige inwoners. In de afgelopen jaren hebben het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Utrecht, de gemeenten in de regio Amersfoort en corporaties samengewerkt aan deze opgave binnen de Woondeal van de regio Amersfoort. De positieve ervaringen met deze samenwerking en de blijvende urgentie van de opgave vormen aanleiding om de samenwerking voort te zetten in de komende jaren. Met deze geactualiseerde woondeal tot en met 2036 onderschrijven partijen opnieuw de gezamenlijke ambities en leggen zij vast hoe zij hier de komende jaren uitvoering aan geven.

Forse opgave, realistische ambities

Om een nieuwe gezamenlijke stip op de horizon te kunnen zetten brengt deze Woondeal de opgave tot en met 2036 in beeld. Daarbij gaat het niet alleen om de kwantitatieve opgave, maar ook om de betaalbaarheid en de huisvesting van ouderen, studenten en andere aandachtsgroepen.
Tegelijkertijd constateren partijen dat de opgave fors is, en de praktijk waarin deze gerealiseerd wordt weerbarstig. Factoren als netcongestie, stikstof, beperkte ambtelijke capaciteit, financiële haalbaarheid en mobiliteit zijn slechts een greep uit de diverse uitdagingen bij de realisatie van woningbouwprojecten. Met deze woondeal committeren partijen zich daarom aan een *realistische woningbouwprogrammering*. De geactualiseerde woondeal bevat daarom niet alleen afspraken over de woningbouwopgave, maar ook de randvoorwaarden die nodig zijn om de opgave te realiseren.

Met opmerkingen [St3]: Algemeen geldt: Gele teksten zijn aanpassingen t.o.v. eerder gedeelde teksten. Aanpassing is n.a.v. plancapaciteit gedaan (nieuwe inzichten)

Voortbouwen op bestaande afspraken

Deze woondeal bouwt voort op de woondeal die partijen in 2023 hebben ondertekend en de afspraken die sindsdien gemaakt zijn, zoals de herijking op aantallen in 2025 en de toevoeging van afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. De afspraken in deze geactualiseerde woondeal staan bovendien niet op zichzelf en sluiten zo goed mogelijk aan bij de nationale, provinciale en gemeentelijke gestelde kaders, beleid en (prestatie)afspraken. Waar deze kaders uitdagingen opwerpen in de uitvoering van de gezamenlijke ambities, zetten partijen zich in om deze belemmeringen te signaleren en te zoeken naar oplossingen

Sinds de woondeal 2022-2030 is de context veranderd. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is ~~er~~ een nieuw kader waarmee gemeenten en provincies een wettelijke verantwoordelijkheid hebben gekregen om voldoende, betaalbare en passende woningen te realiseren. Deze woondeal geeft invulling aan de regionale verankering van de afspraken en opgaven die voortvloeien uit deze Wet. Deze afspraken worden tevens uitgewerkt in de volkshuisvestingsprogramma's. Deze woondeal geeft invulling aan de regionale samenwerking die nodig is om deze opgave te realiseren en vormt een aanvulling op de volkshuisvestingsprogramma's en andere wettelijke instrumenten.
Kenmerkend voor de woondeal blijft het wederkerige karakter van de samenwerking. Partijen spreken elkaar niet alleen aan op resultaten, maar zetten zich ook gezamenlijk in om belemmeringen weg te nemen, randvoorwaarden te organiseren en kansen voor woningbouw te benutten.

Samenwerkende partijen

Deze woondeal is een overeenkomst tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Utrecht, de gemeenten in de regio Amersfoort en de woningcorporaties in de

regio. Iedere partij heeft vanuit haar eigen rol, verantwoordelijkheden en instrumenten een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de gezamenlijke ambities. De woondeal verandert niets aan de wettelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen. Wel biedt zij een gezamenlijk kader voor samenwerking, monitoring, afstemming en bijsturing. Binnen dit kader werken partijen aan de uitvoering van de afspraken en het nastreven van gezamenlijke ambities, bespreken zij knelpunten, benutten zij elkaars kennis, middelen en invloed om de voortgang van de volkshuisvestelijke opgave te bevorderen. Daarbij wordt ook aan de regionale Versnellingstafels afstemming gezocht met de marktpartijen. Op deze manier geven partijen gezamenlijk invulling aan hun gedeelde verantwoordelijkheid voor voldoende, betaalbare en passende huisvesting in de regio.

Status van de woondeal

De woondeal 2022-2030 liep vooruit op de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), die in juli 2026 in werking is getreden. Met deze wet hebben de provincie en gemeenten een wettelijke verantwoordelijkheid voor het borgen van voldoende, betaalbare en passende woningbouw. De Wvrv en het omgevingsbeleid van de verschillende bestuurslagen zijn daarmee leidend en borgen een deel van de woondealafspraken. Tegelijkertijd blijft de woondeal een belangrijk verbindend instrument voor de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk om de woningbouw te stimuleren.

Om de stap van afspraken naar de daadwerkelijke realisatie van woningen te versnellen, ligt het voor de hand om in te zetten op gezamenlijke intenties en samenwerking. De woningbouwopgave is omvangrijk en kan enkel in gezamenlijkheid opgepakt worden. Daarbij staat het realiseren van de woningbouwopgave centraal. De afspraken in deze woondeal moeten daarom worden gezien als intenties en inspanningen van de betrokken partijen om vanuit ieders verantwoordelijkheden en bevoegdheden maximaal bij te dragen aan de realisatie van de woningbouwopgave.

Looptijd en werkingsgebied

Deze woondeal is een bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst met een looptijd vanaf 2027 tot en met 2036. De afspraken worden in principe elke drie jaar geactualiseerd. Gezien de samenhang van de woondeal met de volkshuisvestingsprogramma's en regionaal programmeringsinstrumentarium (waar afwijkende actualisatiecycli op van toepassing zijn) kan afgeweken worden van de driejaarscyclus indien nodig.

Met opmerkingen [SH4]: Dirk en Frans hadden aangegeven dat dit al ondervangen wordt door 'in principe'. Voor mij geen probleem als deze zin er dan uit gaat.

De woondeal is van toepassing op de woondealregio Amersfoort. Naast de samenwerking in woondealregioverband worden onder de Wvrv ook woningbouw- en marktregio's onderscheiden. In woningbouwregio's maken gemeenten afspraken met elkaar over het aantal te bouwen woningen, hoe er invulling gegeven wordt aan de betaalbaarheidseisen en de bouwopgave voor specifieke doelgroepen. In de woningmarktregio wordt de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden geregeld. In de regio Amersfoort zijn de werkingsgebiden van woondeal-, woningbouw- en woningmakrtregio's nagenoeg gelijk aan elkaar. Uitzonderingen zijn de gemeente Nijkerk die ook deel uitmaakt van de woningmarktregio Amersfoort. De gemeenten Nijkerk en Barneveld – die eerder onder de woondeals van Foodvalley en Amersfoort vielen – gaan bij de actualisatie van de woondeals enkel verder in de regio Foodvalley.

2. Woningbouwopgave

Woningbouwbehoefte

Het huidige woningtekort in de regio Amersfoort is groot en de behoefte aan woningen groeit verder door in de komende jaren. Voor het vaststellen van de woningbouwbehoefte hanteren partijen de door het Rijk gecommuniceerde cijfers als gemeenschappelijke feitenbasis. Dit behoeftecijfer betreft het totaal aantal nieuw te realiseren woningen exclusief het effect van sloop, ook wel de bruto woningbouwbehoefte genoemd. Het gaat om zelfstandige woningen. Onzelfstandige wooneenheden zijn geen (volledige) woningen en worden dus niet meegeteld. Op grond van deze prognose bedraagt de woningbehoefte in de provincie Utrecht in de periode 2025 tot en met 2036 in totaal circa 114.300 woningen. Een deel van deze behoefte wordt ingevuld door reeds gerealiseerde woningen in 2025 en de verwachte woningbouwproductie in 2026. Na aftrek van deze gerealiseerde en voorziene toevoegingen resteert voor de periode 2027 tot en met 2036 een woningbouwbehoefte van 98.665 woningen in de provincie Utrecht, waarvan 18.865 in de regio Amersfoort.

Afspraak 1: Rijk, provincie, gemeenten en corporaties hanteren een woningbouwbehoefte over de periode van 2027 tot en met 2036 van 98.665 woningen in de provincie Utrecht, waarvan 18.865 in de regio Amersfoort als gemeenschappelijke feitenbasis.

Realistische, randvoorwaardelijke ambities

In de afgelopen woondealjaren is er in de regio hard gewerkt aan de ambitie om 17.862 woningen in de regio Amersfoort te bouwen in de periode 2022 tot en met 2030. Het realiseren van deze ambitie bleek een grote uitdaging. Waar in de regio Amersfoort een gemiddeld bouwtempo van ongeveer 2.000 woningen per jaar nodig was om op koers te blijven, werden er jaarlijks gemiddeld ruim 1.500 toegevoegd. Met de inzet van de woondealpartners en marktpartijen, is het gelukt om het bouwtempo stabiel te houden. Het bouwtempo moet in de komende periode echter omhoog om de jaarlijkse woningbouwambities en daarmee voldoende woningen voor alle woningzoekenden te kunnen realiseren.

Met deze geactualiseerde woondeal houden partijen vast aan de werkwijze waarbij het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) de basis vormt voor de aantallen waar de gezamenlijke woondealpartners zich aan committeren. In het PPWW stelt de provincie elke anderhalf jaar samen met gemeenten een realistische woningbouwprogrammering op. Deze aantallen zijn realistisch, maar randvoorwaardelijk. Dat wil zeggen dat ze enkel haalbaar zijn als de benodigde knelpunten voor woningbouw opgelost worden. De afspraken die hierover gemaakt zijn, zijn terug te vinden in hoofdstuk 7.

Afspraak 2: Rijk, provincie, gemeenten en corporaties zetten zich in voor de realisatie van 16.074 woningen in de regio Amersfoort in de periode 2027 tot en met 2036, zoals vastgesteld in het PPWW.

Voldoende plancapaciteit
Waar het woningbouwprogramma (PPWW26) in 2027 enerzijds nog onvoldoende invulling geeft aan de behoefte zoals hiervoor beschreven, is er anderzijds sprake van voldoende plancapaciteit. Op dit moment is de plancapaciteit op regionaal niveau precies 130%. Onder de Wvrv worden provincies en woningbouwregio's onder de Wvrv verplicht om voldoende plancapaciteit (130% van de behoefte) te hanteren, omdat rekening gehouden wordt met 30% planuitval en/of -vertraging.

Afspraak 3: Partijen zetten zich in voor het op peil houden van de regionale plancapaciteit.

Afspraak: Rijk, provincie en gemeenten onderzoeken de mogelijkheden om woningbouwontwikkelingen die op langere termijn (na 2036) gepland zijn naar voren te halen en wat daarvoor nodig is. Daarnaast bespreken provincie en gemeenten in ieder geval in de halfjaarlijkse volkshuisvestingsgesprekken de gemeentelijke plancapaciteit en verkennen zij daarbij de mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe locaties en het intensiveren van het programma op bestaande woningbouwlocaties met als doel om de plancapaciteit binnen de woningbouwregio te vergroten. Om de voortgang te monitoren zal de ontwikkeling van de plancapaciteit een vast thema zijn op het BO Woondeal tussen Rijk, provincie en woondealregio's, waarbij de gezamenlijke inzet een positieve trend in het percentage plancapaciteit is.

Plancapaciteit opharden
Hoewel er bij de ondertekening van deze woondeal in 2027 voldoende plancapaciteit is voor de komende tien jaar, is het realistische woningbouwprogramma (PPWW27) lager dan de behoefte. Daarom is het noodzakelijk dat in de komende woondealjaren voldoende plannen opgehard worden. Op de totale looptijd van de woondeal is het percentage harde plannen 29%. Zoals blijkt uit tabel 1 zijn er op de korte termijn zijn meer plannen planologisch hard dan in de tweede helft van de looptijd van de woondeal. Het opharden van plannen vraagt daarom een aandacht van alle woondealpartners.

Afspraak 4: partijen zetten zich in voor een positieve trend in het percentage harde plannen. Om de voortgang te monitoren zal de ontwikkeling van het percentage harde plannen een vast thema zijn op het BO Woondeal tussen Rijk, provincie en woondealregio's.

Tabel 1: Woningbouwbehoefte, woningbouwprogramma en beschikbare plancapaciteit in de regio Amersfoort

Aantallen regio Amersfoort			
Jaartal	Behoefte	Programma (PPWW26)	Beschikbare bruto plancapaciteit (%)*
2027	1.887	1.997	2.050 (109%)
2028	1.887	1.997	2.130 (113%)
2029	1.887	1.997	3.110 (165%)
2030	1.887	1.997	3.691 (196%)
2031	1.887	1.519	3.840 (203%)
2032	1.886	1.519	3.374 (179%)
2033	1.886	1.519	1.495 (79%)
2034	1.886	1.518	1.484 (79%)
2035	1.886	1.518	2.102 (11%)
2036	1.886	493	1.328 (70%)
Totaal	18.865	16.074	24.604 (130%)

*De plancapaciteit is berekend op basis van de planregistratiedata peildatum najaar 2026. ~~Enkele wijzigingen voorbehouden.~~

Toelichting tabel: de weergegeven behoefte is de woningbouwbehoefte die voortvloeit uit het nationale woningbouwbehoefteonderzoek van ABF. Deze aantallen liggen iets hoger dan de aantallen uit het provinciale woningbouwbehoefteonderzoek van Companen, waarin de sloopopgave niet wordt meegerekend. Het weergegeven programma kan in sommige jaren groter zijn dan de weergegeven plancapaciteit. Dit komt doordat er voor het opstellen van het woningbouwprogramma soms veranderingen worden aangebracht in de fasering. Bovendien wordt het programma opgesteld per tijdvak, waardoor het aantal op jaarschijf een gemiddelde reflecteert over de periode van vijf jaar.

CONCEPT

3. Betaalbaarheid

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden bepaalt de Wet versterking regie volkshuisvesting dat op landelijk, provinciaal en regionaal niveau twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Gemeenten krijgen daarnaast, afhankelijk van de samenstelling van de huidige woningvoorraad, een eigen instructieregel vanuit het rijk om ofwel 30% sociale huur ofwel 40% in het middensegment te programmeren. In het Besluit van de Wet versterking regie volkshuisvesting is aangegeven waar een woning aan moet voldoen om binnen het betaalbare segment te vallen.

Regionale betaalbaarheidsafspraken

De regio Amersfoort zet sinds het ondertekenen van de woondeal in 2023 in op de ambitie om vanaf 2025 twee derde betaalbaar te realiseren en toe te groeien naar een woningvoorraad per gemeente met 30% sociale huur. In de afgelopen jaren hebben de meeste gemeenten deze ambitie overgenomen in hun Woonvisie en is het percentage betaalbare woningen in de woningbouwplannen gegroeid, maar het programmeren en realiseren van voldoende betaalbare woningen blijft een uitdaging. Met deze woondeal zetten we de afspraak om ten minste twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment waarvan 30% sociale huur te realiseren voort en maken partijen aanvullende afspraken die moeten borgen dat er voldaan wordt aan de wettelijke vereisten voor het programmeren en realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Afspraak 5: Partijen zetten zich in om bij de woningbouwrealisatie in de regio een percentage van 67% betaalbaar waarvan 30% sociale huur te behalen.

Afspraak 6: Elke gemeente in de regio Amersfoort neemt minstens twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur op in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma inclusief een onderbouwing met een concrete programmering op jaarschijf over de periode 2027 tot en met 2036. Gemeenten hebben daarbij aandacht voor een evenwichtige spreiding over de tijd.

Afspraak 7: De provincie Utrecht neemt twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur op in het provinciale volkshuisvestingsprogramma en borgt dat de optelsom van gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's optelt tot deze percentages.

Naast de wettelijke verplichtingen van overheden en de voortzetting van de eerdere woondealafspraken hebben verschillende overwegingen tot deze afspraken geleid. Zo constateren partijen dat de mogelijkheden om de betaalbaarheidsopgave tussen gemeenten te verevenen nihil zijn. Een uniform uitgangspunt voor alle gemeenten in de regio Amersfoort biedt daarmee tijdig de duidelijkheid die gemeenten nodig hebben om de afspraken uiterlijk 1 juli 2027 te verwerken in hun volkshuisvestingsprogramma.

Met opmerkingen [SH5]: Deze alinea kan ook boven afspraken, waarmee ze de afspraken meer inleiden dan naderhand uitleggen

De afgesproken percentages worden beschouwd als een minimum: om te kunnen voldoen aan de opgave rond de huisvesting van aandachtsgroepen is het noodzakelijk dat er voldoende woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd. Vrijwel alle aandachtsgroepen zijn voor hun huisvesting aangewezen op woningen onder de aftoppingsgrenzen of de kwaliteitskortingsgrens. Om deze groepen passend te kunnen huisvesten, is het daarom noodzakelijk dat niet alleen voldoende betaalbare woningen worden toegevoegd, maar ook dat voldoende woningen beschikbaar komen in deze segmenten van de sociale huurvoorraad. Daarnaast zijn deze percentages nodig om het aandeel betaalbare woningen in de woningvoorraad op peil te houden: door sloop en verkoop verdwijnen er immers ook betaalbare woningen. Ook is de ervaring dat het aandeel betaalbaarheid in plannen afneemt naarmate een plan concreter wordt. Om de afgesproken percentages te

realiseren, is het daarom noodzakelijk om ook minimaal deze percentages te programmeren. Een vertaling van deze afspraken naar aantallen per gemeente is te vinden in Bijlage A.

Regionale afspraken over ontheffing op betaalbaarheid

Door uniforme percentages te hanteren, kunnen er gemeenten zijn die geconfronteerd worden met een grotere betaalbaarheidsopgave. Dit zijn de gemeenten die een wettelijke instructieregel hebben om 40% in het middensegment te programmeren en realiseren. In combinatie met de regionale afspraak op 30% sociale huur, betekent dit dat betreffende gemeenten een betaalbaarheidsdoelstellling van 70% moeten invullen. In de regio Amersfoort gaat het om de gemeente Amersfoort. De Wvrv biedt gemeenten onder voorwaarden de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen op de instructieregel.

Afspraak 8: Partijen zijn akkoord dat gemeenten met een instructieregel om 40% in het middensegment te programmeren en realiseren ~~hiervoor~~ een ontheffing aanvragen bij de provincie Utrecht, zodat zij in lijn met de regionale afspraken 30% in het sociale huursegment en 37% in het middensegment kunnen programmeren en realiseren. De provincie Utrecht beoordeelt of een ontheffing verleend kan worden, aan de hand van de wettelijke criteria.

Verschillende betaalbaarheidssegmenten

Eén van de doelen van deze woondeal is om voldoende betaalbare woningen te programmeren en realiseren in de regio Amersfoort. Om daar op een eenduidige manier op te kunnen sturen zijn er onder de Wvrv uniforme definities vastgesteld voor welke woningen onder het betaalbare segment vallen en wat er verstaan wordt onder de verschillende segmenten binnen het betaalbare segment. Voor de precieze definities verwijst deze woondeal naar het Bkl, waarin deze definities terug te vinden zijn.

Sociale huur

Sociale huurwoningen zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Binnen het sociale huursegment is er sprake van verschillende aftoppingsgrenzen. Om alle doelgroepen die aangewezen zijn op het sociale huursegment passend toe te kunnen wijzen is het van belang dat er voldoende differentiatie is in de verschillende aftoppingsgrenzen waaronder gebouwd wordt.

Afspraak 9: Gemeenten en corporaties hebben bij het maken van lokale prestatieafspraken en het realiseren van projecten met sociale huur aandacht voor de segmentering binnen het sociale huursegment, zodat aan de fair share afspraken kan worden voldaan. Gemeenten nemen in het volkshuisvestingsprogramma op hoe zij samen met corporaties invulling geven aan de segmentering binnen het sociale-huursegment.

Middenhuur

Een middenhuurwoning is een woning met een aanvangshuur die hoort bij de maximale huurprijs die gevraagd kan worden bij 186 punten (Woningwaardestelsel; stand 2026) en die voldoet aan de wettelijke instandhoudingstermijn. Middenhuur vormt een belangrijke schakel voor huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar onvoldoende mogelijkheden hebben op de koopmarkt of geliberaliseerde huurmarkt. Met de invoering van de Wet betaalbare huur is voor nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment een tijdelijke nieuwbouwopslag geïntroduceerd. Deze opslag biedt ruimte om de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten te verbeteren. Rond het opstellen van deze woondeal zijn er daarnaast diverse ontwikkelingen op het vlak van wet- en regelgeving die gericht zijn op het aantrekkelijker maken van investeringen in het

middenhuursegment. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het verruimen van de mogelijkheden voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren.

Afspraak 10 [indien ook wens van corporaties]: Partijen monitoren de ontwikkelingen van het middenhuursegment en inventariseren hoe corporaties de vergrote mogelijkheden om woningen in dit segment te realiseren en beheren optimaal kunnen benutten. Partijen bezien periodiek, door actieve monitoring van de ontwikkelingen, welke aanvullende mogelijkheden er ontstaan om de realisatie in dit segment te vergroten. Corporaties spannen zich in om de ruimte die zij vanuit wet- en regelgeving krijgen om actief te zijn in het middenhuursegment ook maximaal te benutten, voor zover dit past binnen de volkshuisvestelijke en financiële kaders.

Met opmerkingen [SH6]: = Huidige formulering MRU

Betaalbare koop

Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met een prijs die onder de jaarlijks vastgestelde betaalbare koopprijsgrens wordt verkocht en daarnaast voldoet aan de instandhoudingstermijn zoals beschreven in de Wvrv. Op nationaal niveau wordt gestreefd naar 25% betaalbare koop in de realisatie. In deze woondeal worden geen afspraken gemaakt over het aandeel te realiseren betaalbare koopwoningen. Gemeenten kunnen naar eigen inzicht invulling geven aan het middensegment en eventuele segmentering toepassen binnen het segment van betaalbare koopwoningen.

Uitvoering betaalbaarheidsafspraken

De grote betaalbaarheidsambities zijn nodig om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden toegevoegd, maar werpen ook uitdagingen op. De mate waarin uitvoering gegeven kan worden aan deze ambities is enerzijds afhankelijk van de inzet van de gezamenlijke woondealpartners op het creëren van de juiste randvoorwaarden voor (betaalbare) woningbouw, zoals geschetst in het hoofdstuk over randvoorwaarden voor woningbouw. Anderzijds kan het realiseren van de gezamenlijke ambities beïnvloed worden door factoren die minder goed te sturen zijn, zoals economische ontwikkelingen (zoals stijgende rente) en de beschikbare ruimte binnen de grenzen van water- en bodemsystemen, natuurwaarden en klimaatopgaven. Om uitvoering te geven aan de betaalbaarheidsafspraken zetten ondertekenende partijen zich maximaal in. Tegelijkertijd hebben partijen oog voor de omstandigheden waarbinnen aan de betaalbaarheidsambities wordt gewerkt.

Voor de samenwerkende woningbouwcorporaties in de regio Amerfoort geldt dat de bijdrage aan de realisatie van (sociale) huurwoningen in grote mate afhankelijk is van de beschikbare investeringscapaciteit. Dit heeft impact op de uitvoerbaarheid van afspraken die gemaakt worden in deze woondeal, maar ook op de uitvoerbaarheid van de nationale en lokale prestatieafspraken. Daarnaast is de realisatie van betaalbare woningbouw in bredere zin afhankelijk van de financiële haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen.

Met opmerkingen [SH7]: Voor deze zin heeft de MRU iets gezegd over hun verwachte investeringscap, dat kan nog een idee zijn met het SWEV-onderzoek (is dat al beschikbaar?)

Op basis van onderzoek (2026) van de samenwerkende woningcorporaties kunnen corporaties in de regio in de periode 2026 tot en met 2035 maximaal 20.300 nieuwbouwwoningen toevoegen. Dit aantal komt overeen met de circa 20.000 sociale huurwoningen (30% van het woningbouwprogramma) waar partijen zich in deze woondeal voor inzetten in de periode 2027 tot en met 2036. Om deze aantallen te halen is maximale inspanning van corporaties nodig.

De afspraak om in de periode 2027-2036 twee derde van de woningbouwproductie in het betaalbare segment te realiseren, geldt voor de gezamenlijke programmering en realisatie in deze periode. Daarnaast geldt dat een deel van de woningbouwplannen zich al bevindt in een vergevorderd stadium en tot stand is gekomen op basis van eerdere afspraken waarin deze betaalbaarheidsambitie nog niet volledig was verwerkt. Het heronderhandelen van dergelijke plannen kan de voortgang van de woningbouw vertragen en de haalbaarheid van projecten onder druk zetten. Gemeenten leggen in overleg met de provincie Utrecht in hun volkshuisvestingsprogramma vast om welke plannen het gaat en welke aanvullende inzet er nodig en mogelijk is om de afgesproken betaalbaarheidspercentages tot en met 2036 te programmeren en realiseren met bestaande en nieuwe plannen. Daarbij hebben gemeenten oog voor een evenwichtige

spreiding van de programmering van betaalbare woningen over de komende tien jaar (het is niet noodzakelijk om exact op jaarschijf de afgesproken percentages te programmeren en realiseren).

CONCEPT

4. Aandachtsgroepen

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt onderscheid gemaakt tussen wettelijk urgente aandachtsgroepen en overige aandachtsgroepen. Voor de wettelijk urgente groepen is in de regio Amersfoort een regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen vastgesteld. In het volkshuisvestingsprogramma moeten gemeenten inzichtelijk maken hoe zij invulling geven aan de huisvestingsbehoefte van deze doelgroepen. Provincies en gemeenten moeten dit ook voor de niet-wettelijk urgente aandachtsgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, starters) nader uitwerken. Partijen stelden voor ouderenhuisvesting eerder al een afsprakenkader vast. De woondeal richt zich primair op wat ervoor nodig is om deze groepen ook te kunnen huisvesten, namelijk het realiseren van voldoende passende woningen in de juiste segmenten. De bestaande regionale afsprakenkaders voor aandachtsgroepen en ouderenhuisvesting blijven gelden, zodat de samenhang tussen huisvestingsopgave en woningbouwopgave geborgd blijft.

Huisvesting wettelijk urgente aandachtsgroepen

De urgentie van de huisvesting van aandachtsgroepen is toegenomen: de vraag van de aandachtsgroepen is groot en het aantal passende woonplekken blijft achter. Voor de huisvesting van wettelijk urgente aandachtsgroepen hebben gemeenten in de regio Amersfoort daarom afspraken vastgelegd in het regionale Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen. Afspraken zijn er bijvoorbeeld over een evenwichtige verdeling van de opgave over gemeenten (fair share), partijen hanteren het principe instroom = uitstroom, de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn en het bewaken van de draagkracht en leefbaarheid in wijken, net als afspraken over de monitoring van de opgave en de periodieke actualisatie van de afspraken. Deze afspraken worden verankerd in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's en huisvestingsverordeningen.

De verwachting is dat de komende jaren de vraag naar passende huisvesting verder toeneemt. Tegenover toegenomen vraag staat een aanbod dat op dit moment nog niet toereikend is. Dit vraagt blijvend inzet van de gezamenlijke woondealpartners.

Afspraak 11: Gemeenten en provincie zetten zich in voor een regionale jaarcyclus waarbij de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van wettelijk urgente aandachtsgroepen in beeld wordt gebracht en afgezet wordt tegen het aanbod. Partijen stemmen het aanbod op de vraag af om de urgente groepen te huisvesten.

Huisvesting niet-wettelijk urgente aandachtsgroepen

Ouderen

Door vergrijzing groeit in de komende jaren de behoefte aan woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van ouderen in de regio Amersfoort. Deze ontwikkeling wordt versterkt door het landelijke beleid om mensen langer thuis te laten wonen en de intramurale zorg af te bouwen: omdat de stap naar een verpleeghuis niet of veel later pas gezet wordt, verschuift een groot deel van de zorgbehoefte naar de reguliere woningvoorraad. Onder ouderenhuisvesting verstaan we woningen die geschikt zijn voor inwoners van 65 jaar en ouder die aansluiten bij de levensfase. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen woningen: nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen. Het gaat dus niet om de *toewijzing*, hoewel het verschil tussen de typen geclusterde en zorggeschikte woningen klein is (en de zorgbehoefte van de bewoner uiteindelijk in grote mate bepalend is voor de wijze waarop de woning gebruikt wordt: als zorggeschikte woning of niet).

Met opmerkingen [SH8]: Dit is niet echt nieuwe inhoud maar wel een andere / betere opbouw.

Met opmerkingen [SH9R8]: De tekst die later in het hoofdstuk stond heb ik hier nu geplakt. De indeling van de tekst is dan

1. Wettelijk urgenten (afspr kaders aandachtsgroepen)
2. Niet wettelijk urgenten

Ouderen (afspr kaders!)

3. Overige niet-wettelijke groepen

Met opmerkingen [SH10]: Dit heeft de MRU als intentie

Eerder zijn in het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting ~~door rijk, provincie, gemeenten, corporaties en zorgorganisaties~~ al afspraken gemaakt over deze opgave. Op basis van het provinciale woonzorgbehoefteonderzoek is de afspraak gemaakt dat genoemde partijen zich inzetten voor het invullen van de berekende behoefte in iedere gemeente. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt de opgave nu steviger wettelijk verankerd. De wet verplicht het Rijk, provincies en gemeenten om in het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen wat de woningbouwbehoefte voor ouderen is en hoe hier met het woningbouwprogramma invulling aan gegeven wordt (via nieuwbouw en de bestaande voorraad).

Op nationaal niveau is een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd, dat op een aantal punten verschillen vertoont met het provinciale onderzoek: de opgave uit het nationale onderzoek voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen is groter dan in het regionale onderzoek, voor geclusterde woningen heeft het regionale onderzoek juist een grotere behoefte berekend. Deze verschillen zijn grotendeels verklaarbaar[1] en niet van grote betekenis voor de opgave op regionaal niveau. Waar het de nultredenwoningen betreft zijn er veel meer plannen dan nodig volgens beide woningbouwbehoefteonderzoeken. Voor de geclusterde- en zorggeschikte woningen geldt dat het verschil tussen beide onderzoeken grotendeels wordt opgeheven wanneer deze woningen als één categorie worden beschouwd.

Deze geactualiseerde woondeal bouwt voort op eerdere woondealafspraken. De behoeftecijfers worden in tabel 2 afgezet tegen de aantallen woningen in de plancapaciteit. In bijlage A is een overzicht van de opgave per gemeente en het huidige* aantal gemeentelijke plannen opgenomen. Bij het interpreteren van deze cijfers is het belangrijk om te benoemen dat het gaat om een uitbreidingsopgave, die los staat van een eventueel tekort wat er in sommige gemeenten al is. Ook kan de berekende uitbreidingsopgave beschouwd worden als een minimale opgave, omdat een deel van het aanbod in praktijk niet bewoond zal worden door de doelgroep (zo zal een nultredenwoning niet per definitie worden toegewezen aan de doelgroep). De uitbreidingsopgave kan zowel via nieuwbouw als via de bestaande voorraad door bijvoorbeeld woningaanpassing of transformatie ingevuld worden. Daarbij moet worden opgemerkt dat er nog geen systematiek is om deze toevoegingen te kunnen monitoren. Om deze woningen mee te kunnen tellen dienen deze wel in beeld te worden gebracht.

Bij toekomstige actualisaties van afspraken over deze opgave lijkt het voor de hand liggend om de landelijke behoefteramingen te volgen. De afspraken in deze woondeal zijn gebaseerd op zowel het provinciale woonzorgbehoefteonderzoek als het landelijke woningbehoefteonderzoek. Gelet op de wettelijke verankering van de opgave ligt het voor de hand om bij toekomstige actualisaties van deze afspraken aan te sluiten bij de meest actuele landelijke behoefteramingen, waarbij de provinciale onderzoeken benut worden voor de verdere regionale duiding en uitwerking van de opgave.

Afspraak 12: Partijen zetten zich in om bij de woningbouwrealisatie in de regio voldoende ouderenhuisvesting te realiseren in de periode 2027 tot en met 2036. Daarbij sturen partijen op de realisatie van enerzijds nultredenwoningen en anderzijds geclusterde- en zorggeschikte woningen zoals berekend in de provinciale en nationale woonzorgbehoefteonderzoeken. Partijen erkennen dat de realisatie van deze opgave mede afhankelijk is van de beschikbaarheid van zorg en ondersteuning, de aanwezigheid van voorzieningen, de financiële haalbaarheid van projecten en de samenwerking.

Afspraak 13: Elke gemeente in de regio Amersfoort neemt ten minste de berekende behoefte (Companen) voor ouderenhuisvesting op in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en vult deze in met een concrete programmering op jaarschijf over de periode 2027 tot en met 2036.

Tabel 2: Behoefte aan nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningbouw in de regio Amersfoort, ten opzichte van de plancapaciteit in de regio Amersfoort

	Nultredenwoningen		Geclusterde- en zorggeschikte woningen	
	Behoefte (groei)	Aantal in plannen	Behoefte (groei)	Aantal in plannen
Companen / ABF	1.968 / 3.513	9.875	2.962 / 2.620	3.993

*De plancapaciteit is berekend op basis van de planregistratiedata peildatum najaar 2026.

Overige niet-wettelijke aandachtsgroepen

Naast ouderen zijn er diverse niet-wettelijke aandachtsgroepen die behoefte hebben aan passende huisvesting. Het betreft groepen waarvoor passende woonruimte nodig is, zoals woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en starters.

De realisatie van voldoende passende huisvesting vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de uitvoering van deze afspraken. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar ook om het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Voor verschillende aandachtsgroepen zijn vooral betaalbare woningen nodig, bijvoorbeeld woningen onder de kwaliteitskortingsgrens of lage aftoppingsgrens. Daarnaast kunnen er specifieke eisen gelden aan de woonomgeving, voorzieningen in de buurt of de zorggeschiktheid van de woning.

Gemeenten brengen in hun volkshuisvestingsprogramma's de woonbehoefte van aandachtsgroepen in beeld en vertalen deze naar programmering die aansluit bij de benodigde aantallen, woningtypen, betaalbaarheid en eventuele zorg- en ondersteuningsbehoeften. Daarbij wordt ingezet op een passende mix van woningtypen, waaronder betaalbare zelfstandige woningen, geclusterde woonvormen, woonvormen tussen beschermd en zelfstandig wonen, flexwoningen en andere woonconcepten die bijdragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen.

Voldoende realisatie van passende woningen is een belangrijke randvoorwaarde om de afspraken voor aandachtsgroepen te kunnen uitvoeren.

Afspraak 14: Partijen erkennen dat voldoende betaalbare woningen in zowel de sociale huur (onder de eerste aftoppingsgrens) als het betaalbare middensegment noodzakelijk zijn om uitvoering te kunnen geven aan de regionale afspraken over aandachtsgroepen.

Gemeenten brengen gezamenlijk periodiek de regionale huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen in beeld, inclusief de omvang van de doelgroep, de woon- en ondersteuningsbehoefte en het beschikbare aanbod. Op basis hiervan actualiseren gemeenten uiterlijk in 2027 de regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en vertalen zij de uitkomsten naar hun volkshuisvestingsprogramma's.

5. Ruimte voor woningbouw

Met opmerkingen [SH11]: Als de koppeling met ruimte niet meer dan een pagina is, zou je dit ook onder versnellingsafspraken kunnen vatten?

Nota Ruimte

De woningbouwopgave in de regio maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling waarin Rijk en regio samenwerken aan een gezonde, bereikbare en toekomstbestendige leefomgeving. Ten tijde van de totstandkoming van deze geactualiseerde woondeal, wordt de Nota Ruimte met het bijbehorende VISTA-model vastgesteld. Binnen de ruimtelijke strategie van het VISTA-model (Versterken, Integreren, Structureren, Transformeren en Accommoderen) is 'accommoderen' van toepassing op de regio Amersfoort, waarmee de regio ruimte biedt aan groei passend bij de ruimtelijke mogelijkheden die de regio hiervoor heeft. De Nota Ruimte wordt nader uitgewerkt in een uitvoeringsstrategie waarbij het VISTA-model leidend is en verder wordt geconcretiseerd. De woondeals en de uitvoeringsstrategie kennen een sterke onderlinge samenhang en de woondeal van de regio Amersfoort vormt een belangrijk instrument in de uitvoering van de Nota Ruimte en bijbehorende uitvoeringsstrategie op regionaal niveau.

Afspraak: bij de eerstvolgende actualisatie van de woondeal worden de ruimtelijke keuzes vanuit de Nota Ruimte en de uitvoeringsstrategie vertaald naar afspraken over de regionale woningbouwopgave.

Nationaal- en regionaal grootschalige woningbouwlocaties

Deze woondeal richt zich op het versnellen en realiseren van voldoende woningbouw in alle segmenten en op alle schaalniveaus. Elke woningbouwlocatie is daarbij van belang. Op een aantal locaties in het bijzonder werkten Rijk en regio in de afgelopen jaren samen aan verstedelijkingsopgave. Binnen de regio Amersfoort gaat het om het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort. Binnen dit gebied is Spoorzone / A1-zone aangewezen als Nationaal Grootschalige woningbouwlocatie. Met de vaststelling van de Nota Ruimte zijn aanvullend op deze locaties nieuwe Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties en Regionaal Grootschalige Woningbouwlocaties geïdentificeerd. [=PM in november]

Prioritaire projecten

In de woondeal 2022-2030 hanteerde de regio Amersfoort een lijst met sleutelprojecten: door elke gemeente aangewezen projecten die van belang zijn voor het behalen van de opgave. Op de regionale versnellingstafel wordt inmiddels gewerkt met een Publiek Private Monitor (PPM), een dynamische lijst op basis van de planregistratie met een beperkt aantal projecten. Op basis van deze lijst kan door de versnellingstafel welke projecten prioriteit hebben bij de gezamenlijke aanpak van kritieke randvoorwaarden, bijvoorbeeld omdat het beoogde eerste opleverjaar meerdere keren vertraagd is. De PPM heeft zodoende een signalerende functie en biedt praktische handvatten voor het prioriteren van woningbouwprojecten.

CONCEPT

6. Versnellingsafspraken waar niet al benoemd in onderdeel randvoorwaarden!

Met opmerkingen [St12]: Nog over nadenken waar we deze afspraken willen neerzetten. Zijn samenwerkingsafspraken niet ook regionale versnellingsafspraken?

In de regio Amersfoort zijn in de afgelopen woondealjaren duizenden woningen aan de voorraad toegevoegd. Om aan dit realisatietempo vast te kunnen blijven houden en waar mogelijk te versnellen, is het noodzakelijk dat de randvoorwaarden voor woningbouw worden ingevuld (zie hoofdstuk [hoofdstuk randvoorwaarden]). Daarnaast is het essentieel dat alle woondealpartners zich inzetten voor een werkwijze waarmee de woningbouw versneld kan worden en optimaal gebruik maken van de instrumenten die hiervoor beschikbaar zijn:

Samenwerking

Binnen de woondealsamenwerking zijn de regionale en landelijke versnellingstafels en de inzet van de Publiek Private Monitor (PPM) in de afgelopen jaren belangrijk geweest voor het versnellen van de woningbouwopgave in de regio. Voor de samenwerking in de komende jaren wordt hierop voortgebouwd. Zo komt er vanuit de versnellingstafel de optie om een bestuurlijke tafel te organiseren op projectbasis.
[PM aanvullen met afspraken over die tafels en de PPM's: wie heeft welke rol hierin, relevantie van de instrumenten. Iets over dat de PPM's ons helpen om snel vertragingen op te sporen]

Ondersteuning

Naast nauwe samenwerking in woondealverband zijn er diverse ondersteuningsinstrumenten beschikbaar vanuit de verschillende woondealpartners voor het versnellen van de opgave. Het gaat onder andere om:

- **Inzet van kennis en expertise**: zowel vanuit het Rijk als vanuit de provincie Utrecht zijn er mogelijkheden om met de inzet van kennis en expertise de woningbouw te versnellen. Voor kortdurende inzet van specifieke expertise bieden het **Expertteam Woningbouw** van de RVO en het **Expertnetwerk** vanuit de provincie Utrecht meedenkkracht om knelpunten binnen woningbouwprojecten op te lossen. Gemeenten kunnen kosteloos een beroep doen op deze experts. Naast de inzet van specifieke expertise is er ook behoefte aan meer langdurige inzet van (ambtelijke) capaciteit bij de realisatie van de woningbouwopgave en de voortzetting van de woondealsamenwerking. Met het landelijke **programma Uitvoeringskracht** zijn tot en met 2029 middelen hiervoor beschikbaar gesteld aan de provincie Utrecht. Met dit programma wordt vervolg gegeven aan de eerdere flexpoolmiddelen en de woondeal-SPUK. De middelen uit deze regeling voor de woondeals zijn ook bestemd voor het inhuren van capaciteit en expertise voor de regionale en lokale versnellingstafels en het financieren van de publiek-private monitor. Voor de periode na 2029 kijkt het rijk wat nodig is aan nieuwe (structurele) middelen om de uitvoering van de woondeals te blijven financieren.
- **Inzet van financiële middelen**: diverse rijksregelingen ondersteunen de woningbouwopgave financieel. Het huidige en voorgaande kabinet hebben voor de periode 2025-2035 structureel middelen beschikbaar gesteld, waardoor voor woondealpartners inzichtelijk is welke financiële ondersteuning de komende jaren beschikbaar is. De belangrijkste regelingen zijn [opsomming belangrijkste regelingen voor de komende paar jaar]. Daarnaast biedt de provincie Utrecht via een maatwerkregeling subsidie voor de versnelling van woningbouwprojecten. Gemeenten en woningcorporaties kunnen hier een beroep op doen.

CONCEPT

Sneller en slimmer bouwen

In de realisatie zetten partijen zich in voor het sneller, slimmer en efficiënter organiseren van de woningbouwopgave. Dit betreft het gehele proces, van initiatieffase tot oplevering en van vergunningverlening tot bezwaar- en beroepsprocedures. In de Woondeal 2022-2030 zijn hiervoor al diverse afspraken gemaakt, gericht op het verkorten en verbeteren van processen en procedures, het versterken van de uitvoeringskracht van gemeenten, de inzet van woningbouwcoördinatoren en verbeteren van de regionale programmering. Met deze geactualiseerde woondeal bouwen partijen voort op deze inzet en spreken zij af om de volgende werkwijzen en instrumenten actief te benutten om sneller en slimmer te bouwen:

- **Prioriteren van locaties en projecten:** om te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende huisvesting hebben we elke woningbouwlocatie nodig. De realisatie van woningen loopt echter in toenemende mate tegen knelpunten aan (zie hoofdstuk [randvoorwaardenhoofdstuk]). Ook is er niet altijd voldoende (ambtelijke) capaciteit om alle locaties tegelijkertijd maximaal te bedienen. Dit vraagt van alle woondealpartners om doorlopend te (her)prioriteren, op alle ruimtelijke schaalniveaus. Daarbij maken partijen gebruik van instrumentarium zoals de regionale PPM, en sluiten partijen aan bij bestaande landelijke en regionale prioriteringsinstrumenten zoals de Nota Ruimte en de inzet op doorbraaklocaties (Amersfoort Bovenduist).
- **Parallel plannen**: partijen zetten zich in om parallel plannen vaker in te zetten bij woningbouwontwikkelingen. Door processen, onderzoeken, participatie en besluitvorming meer gelijktijdig in plaats van volgtijdelijk te organiseren, kunnen doorlooptijden worden verkort. Partijen identificeren kansrijke locaties waar versneld kan worden door toepassing van parallel plannen, bijvoorbeeld via de ondersteuningsmogelijkheden die het programma Uitvoeringskracht van het rijk hiervoor biedt (procesbegeleiding, financiële ondersteuning, inspiratiesessies en planscans). Ook de provincie Utrecht ondersteunt pilots voor parallel plannen.
- **BBBV** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken) Benoemen/maken inzichtelijk welke bijdrage Beter Benutten naar verwachting levert aan de regionale woningbouw- en volkshuisvestingsopgave, en hoe deze bijdrage wordt onderbouwd met inzicht in de potentie, gemeentelijk beleid en de vertaling daarvan naar uitvoering. We maken afspraken over onderdelen van Beter Benutten waar regionale samenwerking meerwaarde heeft, zoals kennisdeling, ondersteuning van gemeenten, samenwerking met corporaties en andere vastgoedeigenaren, uitwisseling van werkwijzen.
- **Industrieel bouwen en datagedreven werken** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken): woondealpartners zetten in op industrieel bouwen en datagedreven werken om sneller, beter betaalbaar, duurzamer en toekomstbestendig gebieden te ontwikkelen en woningen te realiseren. Afspraken opnemen over locaties waar dit toegepast zou kunnen worden of wordt (vanuit IOP?), met als doel om versnelling te realiseren en meer ervaring op te doen voor bredere toepassing.
- ~~**Toekomstbestendig** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken): partijen bouwen voort op de afspraken uit de Woondeal 2022-2030 over toekomstbestendige woningbouw. Daarbij zijn ontwikkelingen in de nationale en Europese regelgeving leidend. Verwijzing naar in de regio bekende convenant TBB.~~

Met opmerkingen [St13]: Rode vlag voor SWEV: Voorstel: Voor toekomstbestendige bouw is de nationale en Europese regelgeving leidend, in het bijzonder het BBL en het verbod op bovenwettelijke eisen.

Bespreekpunt

- **Leefbaarheid** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken): Amersfoort geen NPLV, maar wel Regio Deal Vitale Wijken II die in dit kader oa relevant is te benoemen).

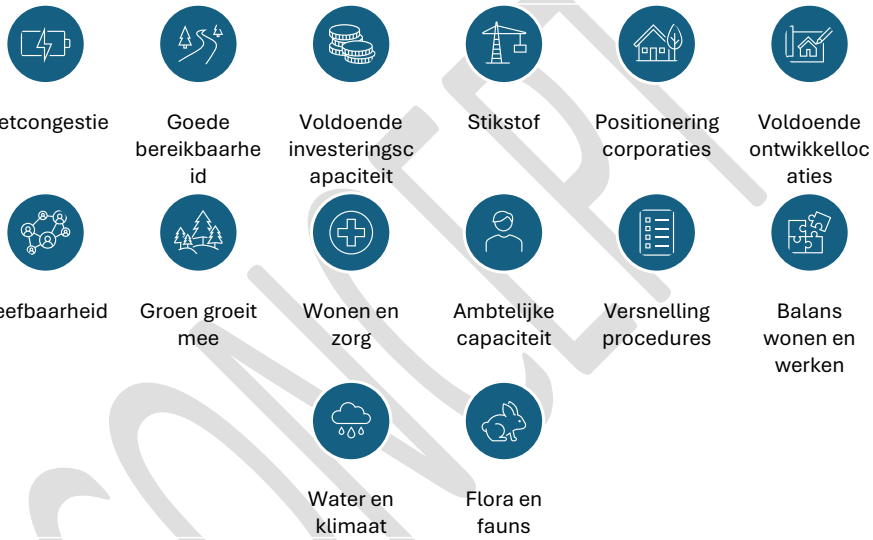
CONCEPT

7. Samenwerkingsafspraken

Om de complexe en omvangrijke verstedelijkingsopgave te laten slagen is een lang jarig commitment en bestuurlijke samen werking tussen Rijk, provincies, regio en woningcorporaties cruciaal.

Als randvoorwaarden niet op orde zijn leidt, dit tot knelpunten voor woningbouwprojecten. De uitvoering van de Woondeal is er op gericht deze knelpunten gezamenlijk aan te pakken. De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost.

Overzicht randvoorwaarden



CONCEPT

Energie & netcongestie: voldoende netcapaciteit
Netcongestie belemmert nieuwe woningbouw. Netbewust bouwen en alternatieve oplossingen kunnen leiden tot meerkosten. Concurrentie om capaciteit tussen wonen, bedrijven en Defensie zorgt voor extra druk.

Oplossingsafspraken

- Het Rijk verankert Netbewust Bouwen in het BBL. Dit treedt in 1-1-2028 in werking. Partijen herkennen dat dit zal leiden tot een kosten opdrijvend effect.
- De Woondealpartners gaan na welke afspraken met Defensie zijn vastgelegd omtrent netbewust bouwen. Afhankelijk van het resultaat brengt BZK dit punt onder de aandacht bij Defensie.
- De bestaande werkgroep netneutraal aansluiten wordt gecontinueerd.). In de werkgroep zijn in elk geval vertegenwoordigd: het ministerie van BZK, KGG, ACM, provincie Utrecht, netbeheerders en regio Amersfoort. Op deze manier wordt geborgd dat regio Amersfoort betrokken blijft. Deze werkgroep werkt in 2027 haalbare aansluitstrategieën uit, voor onder meer (tijdelijk) netneutraal en congestieverzachtend aansluiten en de stap naar een structurele oplossing. Concreet wordt in elk geval bepaald welke concepten en strategieën ontwikkeld en toegepast kunnen worden in gebiedsontwikkelingen.
    - De regio overlegt, al dan niet door bestaande overlegstructuren te benutten, om de inbreng in de provinciale werkgroep voor te bereiden.
- Gemeenten blijven verantwoordelijk voor de woningbouwprojecten die ingediend zijn voor het ‘eerder aanvragen in het bouwproces’ proces. Zij signaleren mogelijke knelpunten in de uitvoering in het AO Wonen en/of AO Energie. In deze overlegstructuren wordt afgestemd of aanvullende interventies of afspraken nodig zijn. Deze actie wordt in samenwerking met de Projectleider Netcongestie van Bureau Regio Amersfoort, en de gemeenten in het congestiegebied 1b opgepakt.

Voorbeeldprojecten

- Kop van Isselt, Bovenduist en Hoefkwartier (gemeente Amersfoort)
    - versnelling netverzwaring
    - mogelijk maken van toepassing van innovatieve energieopslag
    - beter benutten van bestaande netten (inclusief het leidingwaternetwerk)
- Baarnsche Zoom (gemeente Baarn),
- Afspraken over deze randvoorwaarden voor deelgebieden in de Spoor-/A1-zone worden uitgewerkt in het convenant grootschalige NOVEX woningbouwlocatie.

Met opmerkingen [St14]: Rijksoverheid, Provincie Utrecht en SWEV stemmen vervolgstappen en formulering voor Woondeal Regio Amersfoort af. Mogelijk Bespreekpunt.

Met opmerkingen [St15]: Afspraak is gemaakt tijdens BO Woondeal (15 okt). Juiste formulering wordt nog ingevoegd (BZK)

Met opmerkingen [St16]: Nagaan of dit overeenkomt met afspraken binnen de werkgroep.

Mobiliteit & bereikbaarheid: goede bereikbaarheid
Forse woningbouwgroei vraagt investeringen in bereikbaarheid zoals openbaar vervoer, wegen en fietsverbindingen.

Oplossingsafspraken

- Gemeenten gebruiken de nieuwste CROW-parkeernormen als bovengrens voor hun parkeerbeleid. Door slim om te gaan met aanbod van parkeren en (sturend) parkeerbeleid binnen de bebouwde kom, rekening houdend met het profiel van de locatie, kan de ruimte efficiënt gebruikt worden. Indien parkeernormen zorgen voor beperkingen bij woningbouwlocaties, onderzoeken de ontwikkelaar en de gemeente samen mogelijkheden voor maatwerk, waarbij het uitgangspunt is dat bereikbaarheid gewaarborgd blijft en vervoerarmoede wordt voorkomen.
- Rijk, provincie, regio en gemeenten spannen zich in om samen uitvoering te geven aan de Mobiliteitsagenda Regio Amersfoort, waaronder investeringen in doorfietsroutes, spoorwegen en Knooppunt Hoevelaken en concretiseren verder welke investeringen voor toekomstige woningbouwontwikkelingen noodzakelijk, schaalbepalend en versnellend zijn.
- Wanneer voor bereikbaarheid investeringen nodig zijn die aan de hoofdnetwerken en/of het Rijksbelang raken, de (financiële) mogelijkheden van gemeenten en regio overstijgen, wordt dit door de regio en de wooncorporaties bij het Rijk geagendeerd. Hiervoor wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het NOVEX Ontwikkelperspectief Utrecht- Amersfoort en de Rijk-Regio samenwerking binnen U Ned.
- Het stimuleren van het gebruik van fiets en openbaar vervoer kan versterkt worden door actief in te zetten op mobiliteitsgedrag en heeft daarmee direct invloed op de parkeernorm. Voor woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen wordt door gemeenten in samenwerking met provincie Utrecht en Goedopweg een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE) opgesteld. Het MPvE vertaalt plannen voor betere mobiliteit naar praktische oplossingen, zoals fietsstimulering, deelvervoer en beter openbaar vervoer. Door in de beginfase van een gebiedsontwikkeling rekening te houden met mobiliteitsoplossingen, wordt bijgedragen aan duurzame en leefbare wijken.
- De provincie onderzoekt hoe de Mobiliteitsscan uit de Provinciale Omgevingsverordening beter kan aansluiten bij de aanpak met een MPvE, zodat daarmee ook efficiëntie en snelheid in het vergunningsproces kan worden geborgd.

- Gemeenten bevorderen een integrale afweging tussen beleidsvelden en expertises (waaronder mobiliteit) met het doel om een leefbare en veilige woonomgeving te realiseren. Hiervoor is vroegtijdig samenwerking en afstemming tussen beleidsvelden noodzakelijk. We beperken daarbij investeringen in bereikbaarheid door zoveel mogelijk te bouwen in nabijheid van voorzieningen en bestaande openbaar vervoerverbindingen zoals afgestemd in het NOVEX Ontwikkelperspectief.
- Kennisvraag: Welke best practices zijn er in gemeenten om aan de voorkant van bouwproces tot integrale afweging te komen? Dit onderwerp wordt voor een Versnellingstafel geagendeerd.

Met opmerkingen [St17]: De focus moet liggen op het versnellen van de woningbouw. Voorstel is om deze afspraak als een algemeen punt op te nemen en dan zo te formuleren dat het bijdraagt aan de versnelling van de woningbouw.

Financiële haalbaarheid: voldoende investeringscapaciteit
Onrendabele toppen, investeringscapaciteit van corporatiesen publieke tekorten bedreigen uitvoerbaarheid van projecten. Stapeling van ambities vertraagt, vergroot financiële druk of maakt realisatie onmogelijk.

Oplossingsafspraken

- De Woondealpartners zien een sleutelrol weggelegd voor woningcorporaties bij het realiseren van de sociale huur-opgave en een aandeel in de middenhuuropgave in de regio. De corporaties onderzoeken welke opgave financieel haalbaar is en vertalen de uitkomsten hiervan in de aantallen die worden opgenomen in de prestatieafspraken met gemeenten.
- Rijk geeft corporaties meer mogelijkheden om te investeren in middenhuurwoningen. Hiervoor bereidt het Rijk een wijziging in de Woningwet voor. Hierdoor kunnen corporaties goedkopere geborgde financiering aantrekken voor investeringen in middenhuur.. Deze wetswijziging moet 1 juli 2028 ingaan.
- De Woondealpartners zetten zich in om belemmeringen voor investeringen waar mogelijk weg te nemen en zoeken actief naar mogelijkheden om de investeringscapaciteit van corporaties te versterken. Daarbij worden onder meer mogelijkheden verkent door de regio voor kostenreductie, harmonisatie van regelgeving en eisen, passende grondprijzen, risicodeling en het verbeteren van de financiële randvoorwaarden voor sociale huur en middenhuur. gemeenten gaan actief na hoe zij middelen kunnen vrijmaken voor betaalbare woningbouw onder andere door de realistatiestimulans.
- Gemeenten zetten actief grondbeleid en publiek-private sturing in om corporaties in positie te brengen voor de realisatie van sociale huur en hun aandeel in de middenhuur. Gemeenten informeren corporaties tijdig over vrijkomende locaties, betrekken corporaties bij gesprekken met grondeigenaren , expliciet in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars actief doorverwijzen naar corporaties voor de realisatie van sociale huur en miiddenhuur.
- Gemeenten bevorderen de beschikbaarheid van locaties tegen passende maatschappelijke grondprijzen binnen de bandbreedte die is genoemd in https://aedes.nl/nieuwbouw/handreiking-biedt-gemeenten-en-woningcorporaties-houvast-bij-sociale-grondprijzen.
- Woondealpartners bespreken in Q2/2027 het financiële instrumentarium om de betaalbaarheidsafspraken passender te maken.
- In 2027 inventariseren de Woondealpartners waar sprake is van stapeling van ambities die de woningbouw vertragen of belemmeren. Op basis van deze inventarisatie wordt besproken welke concrete afspraken over oplossingen gemaakt kunnen worden.
- Provincie Utrecht organiseert jaarlijks met alle direct betrokken Woondealpartners een jaarlijkse een strategische sessie waarin gekeken wordt naar de optimale inzet van het financiële instrumentarium voor woningbouw (denk hierbij aan bijv. Woningbouwimpuls, Realisatiestimulans, wonen en zorg subsidies maar ook provinciale en gemeentelijke

Met opmerkingen [Jv18]: Ook relateren aan marktpp??

(financiële) instrumenten). Hierbij wordt o.a. gekeken naar welke projecten geschikt zijn voor welke regelingen. Uiteraard wordt hierbij ook gekeken naar specifieke signalen uit de woondealregio/provincie aangaande het functioneren van de instrumenten.

- Rijk en provincie zetten zich in voor langjarige financiële borging van de betaalbaarheidsopgave door continuïteit en tijdige helderheid over financieringsmogelijkheden voor gemeenten en corporaties te geven voor de duur van de woondealperiode (2036).
- ~~Het rijk bepaalt de mogelijkheden om de verantwoording van de realisatiestimulans sterk te vereenvoudigen en meer te richten op realisatie (in plaats van start bouw).~~
- Het rijk bepaalt hoe bestaande subsidieregelingen ook toegankelijk gemaakt kunnen worden voor kleinere projecten (bijvoorbeeld door gebundelde aanvragen in te dienen).
- ~~Het rijk continueert de WBI en SBI en onderzoekt hoe deze budgetten geïntegreerd kunnen worden met budgetten gericht op financiële ondersteuning van geclusterde woonvormen en sociale inzet (zoals begeleiding, beheer van zorgcomplexen of collectieve woonvormen). De regio inventariseert exemplarische projecten waarvoor meer geïntegreerde rijk inzet wenselijk is.~~
- De Woondealpartners erkennen dat met de afschaffing van de ATAD een belangrijke stap voorwaarts is gezet, maar dat dit nog onvoldoende is om de betaalbaarheidsopgave financieel haalbaar te maken. Er zijn additionele Rijksmiddelen nodig. Daarnaast wordt onderkend dat realisatie van de bouwopgave afhankelijk is van of er geen andere maatregelen worden genomen die ten koste gaan van die investeringscapaciteit van corporaties en/of de instandhoudingskosten van de bestaande voorraad.
- De Woondealpartners zetten zich in om belemmeringen voor investeringen waar mogelijk weg te nemen en zoeken actief naar mogelijkheden om de investeringscapaciteit van corporaties te versterken. Daarbij worden onder meer mogelijkheden verkend voor kostenreductie, harmonisatie van regelgeving en eisen. Ambtelijke capaciteit: voldoende uitvoeringskracht.

- Kennisdeling: Gemeenten delen ervaringen over onder meer de verantwoordingsmethodiek, zodat duidelijk is hoe de uitvoerbaarheid van de regeling verbeterd kan worden.

Met opmerkingen [St19]: Volgens Rijksoverheid is dit al gedaan.

Met opmerkingen [St20]: Volgens het Rijk kan dit al

Met opmerkingen [St21]: Op ander plek meenemen

Tekort aan personeel (kwalitatief en kwantitief) belemmert planvorming, vergunningverlening en projectbegeleiding.

Oplossingsafspraken

- De provincie richt uiterlijk 1 juli 2027 één regionale ingang in voor hulpvragen bij woningbouwprojecten en zet middelen uit het programma Uitvoeringskracht in voor de bouwbrigade en versnellers. Iedere volledige hulpvraag wordt binnen vier weken gekoppeld aan provinciale ondersteuning, landelijke expertise via onder meer RVO, of een gemotiveerde afwijzing. De tijdelijke inzet is gericht op de eerstvolgende projectmijlpaal en overdracht van kennis. Uitgangspunt bij inzet is een vast aanspreekpunt (vanuit?) dat zorgt voor meer continuïteit.
- Indien knelpunten ervaren worden in de beschikbaarheid van capaciteit in kwantitatieve of kwalitatieve zin agenderen woondealpartners dit bij de provincie of bij woondealpartners om samen oplossingen te vinden.
- Als de provincie constateert dat een project onevenredig vertraagt, gaat zij hierover proactief het gesprek over de inzet van capaciteit met gemeenten aan.
- De regiogemeenten maken via Strategische Agenda Regio Amersfoort (SARA) afspraken over regionale capaciteit voor de uitvoering van Wonen & Zorg.
- Provincie Utrecht onderzoekt in 2027 of een permanente regionale pool van experts en projectmanagers haalbaar is voor inzet bij meerdere woningbouwprojecten. Hierbij betrekken zij het regiobureau, Rijk en de MRU-West. Voor de inzet worden de middelen uit het programma Uitvoeringskracht benut. Uiterlijk 31 december 2027 volgt een go/no-go-voorstel voor met omvang, governance, werkgeverschap, financiering, minimale afname, looptijd, kennisborging en verdeling van leegstands- en werkgeversrisico.
- Ten behoeve van een duurzame kennisopbouw in de regio en de behoefte aan structurele hulp bij gebiedsontwikkeling, verkent de Provincie de mogelijkheid om een traineepool op te richten. Hierbij worden bestaande initiatieven zoals gemeentelijke, provinciale en regionale pools meegenomen in de verkenning, waar mogelijk wordt daarop aangesloten.
- Waar mogelijk en noodzakelijk om prestatieafspraken te halen geven gemeenten bij de inzet van ambtelijke capaciteit prioriteit aan projecten ter realisatie van de betaalbaarheidsopgave.
- Kennisdelen: Meer inzet op van elkaar leren als regio, zodat niet elke gemeente het wiel moet uitvinden. Bijvoorbeeld bij ‘Eerder aanvragen’ en realisatiestimulans aanvragen en verantwoorden.

Met opmerkingen [St22]: Op ander plek opnemen

Voorbeeldproject:

- Hart van Soest

CONCEPT

Stikstof: werkbaar vergunningenkader
Onzekerheid rondom stikstof kan woningbouw- en mobiliteitsprojecten vertragen of blokkeren. Daarnaast behoefte aan duidelijke beleidsregels.

Oplossingsafspraken

- De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor een nieuw, gedragen en uitvoerbaar stikstofbeleid.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten voeren gemeenten vroegtijdig een onderzoek uit naar stikstof conform aerius calculatie.
- Provincie werkt in 2027 – in samenspraak met de regio en ontwikkelende partijen - duidelijke beleidsregels uit waarmee voor gemeenten en ontwikkelaars duidelijk is wat nodig is voor de gevraagde onderbouwing voor vergunningaanvragen.
- De provincie wijst één provinciaal aanspreekpunt aan en plant bij een gemeld projectrisico vóór formele indiening een vooroverleg met de relevante vergunning- en natuurexpertise.
- Provincie Utrecht en provincie Gelderland gaan in overleg over de stikstofaanpak op de Veluwe omdat dit invloed heeft op de stikstofproblematiek in de regio Amersfoort.

CONCEPT

Positionering corporaties: Corporaties in positie
Corporaties zijn onmisbaar voor de realisatie van sociale huur, middenhuur en woonzorgopgaven. Dit vraagt voldoende investeringsruimte en een volwaardige positie in gebiedsontwikkeling; beide zijn nog niet overal geborgd.

<u>Oplossingsafspraken</u>

- Corporaties zijn de voorkeursontwikkelaar voor sociale huur en worden in positie gebracht om hun aandeel bij de realisatie van middenhuur te kunnen leveren naast het aandeel dat marktpartijen realiseren zoals overeengekomen in de Nationale Prestatie Afspraken. Gemeenten zetten actief grondbeleid en publiek-private sturing in om corporaties in positie te brengen voor de realisatie van sociale huur en hun aandeel in de realisatie van middenhuur zoals overeengekomen in de NPA.
- Het rijk spant zich in om de periode dat corporaties grond mogen houden verlengd wordt van 5 jaar naar 10 jaar.
- Gemeenten betrekken corporaties in de initiatief fase in het planproces van woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Ook informeren zij hen over vrijkomende locaties, betrekken corporaties bij gesprekken met grondeigenaren, verwijzen naar corporaties in anterieure overeenkomsten en bevorderen de beschikbaarheid van locaties tegen passende maatschappelijke grondprijzen conform de Handreiking https://aedes.nl/nieuwbouw/handreiking-biedt-gemeenten-en-woningcorporaties-houvast-bij-sociale-grondprijzen. Waar mogelijk geven gemeenten bij de inzet van ambtelijke capaciteit prioriteit aan projecten ter realisatie van de betaalbaarheidsopgave.
- Bij de start van elk project zorgt de gemeente ervoor dat, als er sociale huur aan de orde is, de corporatie aan tafel zit. Bij alle nieuwe woningbouwlocaties en gebiedsontwikkelingen worden corporaties actief betrokken voordat de woningbouwprogrammering wordt vastgesteld. Gemeenten maken de keuze voor sociale huur en middenhuur door corporaties niet pas nadat het programma vastligt, maar in samenspraak met corporaties tijdens de planvorming.
- Belangrijk dat corporaties in gebiedsontwikkelingen en grootschalige binnenstedelijke herstructurering breder gepositioneerd worden. Waar zien de Woondealpartners mogelijkheden om corporaties beter in staat te stellen om bijvoorbeeld gevarieerder/gemengder te bouwen: vb makkelijker investeren in andere segmenten dan sociale huur (middensegment en vrije sector?) of in specifieke woonvormen voor aandachtsgroepen met de nodige zorg/ondersteuning/beheer of in andere functies dan wonen (wijkvoorzieningen/maatschappelijk).

Grondbeleid & woningbouwlocaties: voldoende ontwikkellocaties
Nieuwe ontwikkellocaties concurreren bijvoorbeeld met natuur, landbouw, mobiliteit, economie, defensie en energie.

Oplossingsafspraken
- In 2027 maakt het Rijk duidelijk hoe inzet RVB kan bijdragen aan de woningbouwopgave.
- De regio staat gezamenlijk voor de woningbouwambitie Daarbij wordt uitgegaan van een integrale ruimtelijke ontwikkeling en – afweging. De regiogemeenten en provincie Utrecht verkennen gezamenlijk nieuwe zoeklocaties voor woningbouwprojecten indien lokaal onvoldoende woningbouwlocaties gevonden kunnen worden.
- Onderzoeksvraag: Het liefst willen overheden hun grondpositie optimaal inzetten voor woningbouw. Echter is het niet wenselijk dat grondposities leidend zijn boven ruimtelijke ordening en NOVEX ontwikkelperspectief. In 2027 gaan de woondealpartners, met coördinatie door Bureau Regio Amersfoort, verkennen welke afspraak hiervoor wenselijk is.

Leefbaarheid: Leefbare wijken en buurten
Verdichting en groei vragen investeringen in sociale cohesie, voorzieningen en leefbaarheid om buurten vitaal te houden.

Oplossingsafspraken
- De woondealpartners bundelen hun krachten en verkennen hoe de individuele inzet op leefbaarheid versterkt kan worden door samen te werken of door bijvoorbeeld aan te sluiten op relevante (nationale) programma's ter bevordering van leefbaarheid.
- De regio gaat samen met corporaties en diverse andere partners komend decennium fors investeren in buurten, waarbij het versnellen van woningbouw gepaard gaat met het investeren in leefbaarheid.
- Afgesproken wordt om te bepalen hoe de inzet vanuit provincie en rijk op leefbaarheid deze samenwerking kan versterken. Hiervoor wordt verkend welke mogelijkheden er zijn omgebieden op te nemen in het NPLV (of nieuw te ontwikkelen programma's gericht op leefbaarheid) en hoe inzet vanuit het Volkshuisvestingsfonds de samenwerking kan versterken.

Groen groeit mee: voldoende groenstructuren
Groen-, natuur- en recreatieopgaven vragen omvangrijke investeringen die nog niet overal financieel zijn gedekt.

Oplossingsafspraken
- Rijk en regio maken afspraken over de benodigde samenwerking en gezamenlijke bekostiging van de groen groeit mee opgave in de regio. Afspraken voor maatregelen in de Spoor-/A1-zone Amersfoort – zoals voorzien in de Uitvoeringsagenda NOVEX Utrecht-Amersfoort- worden uitgewerkt in het voorziene uitvoeringsconvenant. Benodigd maatregelen in de regio worden – waar nodig – in kaart gebracht, waarna woondealpartners separaat tot afspraken komen om deze maatregelen tot uitvoering te brengen.

Met opmerkingen [St23]: Rijksoverheid geeft aan dat zij niet akkoord kunnen gaan met gezamenlijke bekostiging van groen groeit mee.

CONCEPT

- Onderzoeksvraag: Gemeenten en provincie Utrecht verkennen de consequenties van de invoering van de Natuurherstelwet, waaronder ook de verenigbaarheid met Groen Groeit mee.

Wonen en zorg: passende woonvormen
Geclusterde woonvormen voor ouderen, jongeren en zorgdoelgroepen zijn financieel, juridisch en organisatorisch moeilijk realiseerbaar.

Oplossingsafspraken

- Woondealpartners spreken af om knelpunten rondom passende woonvormen aan te pakken. In 2027 worden voor deze woonvormen onderzocht wat huidige knelpunten zijn en welke oplossingen nodig zijn. Op basis van dit onderzoek worden concrete vervolgacties afgesproken. In het onderzoek wordt het volgende meegenomen: De regio en corporaties dragen ter illustratie casussen aan waarbij de realisatie van een scootmobielstalling een kzowel ruimtelijk als financieel een knelpunt is i.v.m. brandveiligheidseisen. Vervolgens nagaan (wie?) wat er al is aan bestaand instrumentarium. Wat is er dan nog extra nodig (WOZO in combinatie met SD) + gesprek Woondealpartners. Het rijk bepaalt in samenspraak met SWEV (en marktpartijen) waar bestaande wet-/regelgeving knelt bij het realiseren van scootmobielstallingen in zowel nieuwbouw als bestaande complexen, en hoe het realiseren van stallingen in de praktijk beter uitvoerbaar en financieel haalbaar gemaakt wordt.
- De huidige financiering vanuit het rijk voor begeleiding van collectieve woonvormen (begeleiding zoals community beheer) is nu incidenteel van aard en gericht op een periode van één/enkele jaren. Voor succesvol community beheer is het van belang om dit meer langjarig (minimaal ca 5 jaar) te organiseren. Het Rijk bepaalt de mogelijkheden om de huidige rijksinzet op begeleiding meer langjarig vorm te geven. Vanuit de regio en SWEV worden voorbeelden gegeven die dit vraagstuk goed illustreren.
- Woonadviescommissies worden (indien gewenst) betrokken bij vraagstukken over Wet vaste huurcontracten en huurtoeslag.
- Als actie uit het Actieplan Taskforce woningbouw verkent het rijk de knelpunten die voortkomen uit de Wet vaste huurcontracten en past waar nodig de regelgeving aan om het werken met tijdelijke huurcontracten voor de opgave wonen en zorg mogelijk te maken (o.a. voor het realiseren van doorstroomlocaties voor diverse doelgroepen). Dit geldt voor de aandachtsgroepen zoals omschreven in de wet regie, maar ook voor economisch daklozen en de doelgroep begeleid wonen. SWEV en gemeenten geven aan waar de wetgeving botst met de uitvoering van de opgave wonen en zorg.

Procedures & draagvlak: versnelling procedures
Doorlooptijden van besluitvorming over plannen, bezwaar- en beroepsprocedures leiden tot vertragingen, kostenstijgingen en onzekerheid voor projecten.

Oplossingsafspraken

- Gezamenlijk bezien de Woondealpartners in Q2 2027 welke aanbevelingen van het rapport STOER of anderszins mogelijkheden tot versnelling in de gemeenten geïmplementeerd kunnen worden .Woondealpartners passen parallel plannen toe.
- De Rijksoverheid stimuleert en faciliteert het doorbouwen tijdens bezwaar- en beroepsfases door afspraken te maken met financiers over het afdekken van risico's.
- De Rijksoverheid deelt Best practices zoals vergunningsvrij bouwen via omgevingsplan landelijk ontsluiten via het expertisecentrum Woningbouw.
- De Rijksoverheid borgt juridisch dat gemeenten optoppen, splitsen en woningdelen planologisch faciliteren en daarmee belemmeringen wegnemen.
- Provincie versnelt vergunningsverlenging in zoverre dit mogelijk is en provincie bespreekt complexe locaties vooraf en waar het proces stroef verloopt pakken we de casus tijdens het proces vast.
- Provincie en gemeente werken gezamenlijk uit hoe parallel plannen van woningbouwlocaties in de regio toegepast kan worden.
- Gemeenten verruimen regels rondom vergunningsvrije realisatie familie- en mantelzorgwoningen.
- De Woondealpartners maken in 2027 concrete afspraken over hoe we snel¬ler, slimmer en efficiënter processen en procedures kunnen inrichten die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn en wijzen hiertoe één of meerdere voorbeeldprojecten aan waarin we anders gaan samenwerken.
- De Woondealpartners inventariseren (per gemeente / in regioverband?) in 2027 waar sprake is van stapeling van ambities die de woningbouw vertragen of belemmeren en maken concrete afspraken hoe we dit kunnen voorkomen en verminderen. De mogelijkheden om te komen tot harmonisatie en uniformering van beleid en normen worden hierin meegenomen.

Met opmerkingen [LR24]: Provincie voert haar eigen actieplan parallel plannen uit. --> dit nog verwerken

Ruimte voor werken versus wonen: balans economie en wonen
Voldoende werklocaties zijn nodig voor vitale en veerkrachtige woongebieden. Tekorten aan bedrijventerreinen en transformatie naar wonen kunnen economische ontwikkeling belemmeren.

Oplossingsafspraken

- Onder leiding van provincie Utrecht en Bureau Regio Amersfoort worden de volgende afspraken en de uitvoering hiervan verkent:
    - In woonwijken wordt ruimte gereserveerd voor bedrijven in categorie 1 en categorie 2 bedrijven zodat op bedrijventerreinen ruimte blijft voor industrie.
    - Provincie spant zich in om regionale en prioritaire bedrijventerreinen te beschermen.
    - Regio onderzoekt de mogelijkheden om (werkgelegenheid) bedrijven en voorzieningen te plaatsen in woonprojecten om ruimte op bedrijventerreinen te reserveren voor categorie 3+, in elk geval bij transformatielocaties.

- Uitgeefbaar terrein waar zich voorlopig geen bedrijven kunt vestigen in verband met netcongestie worden ingezet voor flex wonen.
- Gemeenten en provincie Utrecht verkennen op welke manier voor schuifruimte voor economie gezorgd kan worden.

Water & klimaatadaptatie: water robuuste ontwikkeling
Waterberging vraagt ruimte binnen projecten waardoor spanning ontstaat met woningaantallen en haalbaarheid.

Oplossingsafspraken

- Gemeenten beoordelen per project de risico's voor wateroverlast, hitte, droogte, overstromingsrisico en beschikbaarheid van water vroegtijdig met de waterpartners. De noodzakelijke maatregelen, kosten, uitvoerder en beheer worden gekoppeld aan de projectfasering. Een restrisico dat woningbouw blokkeert, leidt tot gezamenlijk maatwerk, een gebiedsoplossing of aanpassing van de fasering. (voorstel uit MRU-West).
- De Woondealpartners monitoren de beschikbaarheid van drinkwater voor nieuwbouwprojecten, en zoeken vroegtijdig naar oplossingen indien zich dit een knelpunt voor nieuwe woningbouwprojecten wordt.

Ecologie: Flora & Fauna
Ecologie zorgt regelmatig voor uitdagingen rondom woningbouwprojecten. Er is behoefte aan een goede samenwerking tussen partijen. Door het niet (tijdig) dan wel onvolledig aanvragen van ecologische onderzoeken of vanwege de uitkomst van een onderzoek, kunnen bouwprojecten vertraging oplopen.

Oplossingsafspraken

- Bij de start van een woningbouwproject project voeren gemeente, ontwikkelende partij en provincie een eerste scan uit op stikstof, soortenbescherming en ecologische risico's onder aanvoering van de gemeente. Bij een voorzienbaar risico vindt vóór formele indiening vooroverleg plaats over onderzoeken, maatregelen, planning en bevoegd gezag. De adviserende en toetsende rollen van de provincie worden daarbij organisatorisch zorgvuldig gescheiden.
- De Rijksoverheid verkent met provincie Utrecht mogelijke knelpunten in de uniformiteit van beleidsregels in relatie met andere provincies.
- Kennisdeling: Waar mogelijk gebruik maken van goede voorbeelden zoals vergroting van het onderzochte gebied waar de dieren kunnen leven, dat obv een risico-inschatting bekeken wordt of het mogelijk is dat het proces richting realisatie toch doorgang kan vinden. Dus niet altijd flora- en faunaonderzoek instellen, maar kijken of zonder onderzoek de juiste mitigerende maatregel kan worden getroffen.

CONCEPT

8. Governance en monitoring

Met deze woondeal wordt samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en samenwerkende corporaties voor de woningbouwopgave voortgezet. Met een langjarig partnerschap (tot en met 2036) beogen partijen op een toekomstbestendige manier uitvoering te geven aan de versnelling van deze complexe opgave en knelpunten in de realisatie op te lossen. Afspraken in deze woondeal over de samenwerking op knelpunten zijn terug te vinden in hoofdstuk 7. Onderstaande paragrafen beschrijven de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van deelnemende partijen, de ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuren en escalatiemogelijkheden en ook de regionale versnellingstafel. Op het vlak van monitoring […].

Governance

De woningbouwopgave staat niet op zichzelf maar hangt onlosmakelijk samen met een tal van andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De governance van de Woondeal is daarom ingebed in de bredere samenwerking op onderwerpen in regionaal verband. [eventueel nadere toelichting hierop vanuit regiobureau, ik overzie dit niet volledig].

Rollen en verantwoordelijkheden

Iedere partij draagt vanuit de eigen wettelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij aan de uitvoering van deze woondeal:

- De **minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale volkshuisvestelijke opgaven en stelselverantwoordelijk voor het wettelijk instrumentarium waarmee medeoverheden deze opgaven kunnen realiseren. De minister ondersteunt de uitvoering door inzet van financiële middelen, kennis en landelijke programma's. De minister voert actief regie op de realisatie van de opgaven door monitoring, periodiek overleg met woondealpartners en afstemming met andere departementen. Zo nodig hakt de minister van VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- Het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht** draagt verantwoordelijkheid voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale volkshuisvestelijke opgave in regionaal verband en met gemeenten. De Omgevingsvisie en -verordening (en andere provinciale kaders) vormen hiervoor het bovenliggende beleidskader. Zij sturen actief op een woningbouwprogrammering conform wettelijke uitgangspunten en ondersteunen de regionale samenwerking die nodig is om tot de realisatie van de woondealafspraken te komen.
- De **colleges van Burgemeester en Wethouders** zijn primair verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving en voor de uitvoering van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Gemeenten zetten zich in voor het opstellen van woningbouwplannen waarmee invulling gegeven wordt aan de wettelijke uitgangspunten en regionale afspraken. Daarnaast spannen gemeenten zich in om (met het instrumentarium dat ze hiervoor ter beschikking hebben) de realisatie van deze woningbouwplannen te bespoedigen.
- De **Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei (SWEV)** is het samenwerkingsverband van 6 woningcorporaties die actief zijn in de regio Amersfoort. De corporaties zien het als hun opdracht om met name huishoudens met een lager inkomen of huishoudens die anderszins moeilijk aan een woning kunnen komen, naar vermogen een passende en betaalbare woning te bieden in een leefbare buurt.

Overlegstructuur

De regio Amersfoort hanteert voor de uitvoering van de woondeal een overlegstructuur op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Beide hangen met elkaar samen.

Met opmerkingen [St25]: Twee varianten: huidige structuur vs. Voorstel nieuwe sturctuur

Op **ambtelijk niveau** vindt periodieke afstemming plaats over onder andere de voortgang van de afspraken en het oplossen van knelpunten. Periodiek komen vertegenwoordigers van het ministerie, provincie, SWEV en gemeenten onder leiding van het regiobureau bijeen om zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de afspraken. Dit betreft het AO Wonen / AO Wonen-Zorg / AO Woondeal [ik heb dit overzicht niet]. Binnen dit gremium bestaan er diverse werkgroepen die zich richten op de uitvoering van opdrachten uit de AO's. Daarnaast is er vier keer per jaar een overleg tussen de provincie Utrecht en de ambtelijk trekkers van de woondealregio's.

Op **bestuurlijk niveau** wordt er vier keer per jaar afgestemd over de voortgang van de woondeal en eventuele bestuurlijke vraagstukken die om besluitvorming vragen. Dit betreft het BO Wonen, wat een onderdeel is van de Regiodag. Daarnaast is er periodiek een bestuurlijk gesprek tussen het ministerie van VRO en de provincie Utrecht over de voortgang van de regionale woondeals en de knelpunten in de realisatie, waar in de afgelopen jaren ook de bestuurlijk trekkers van de woondealregio's bij uitgenodigd zijn. Het Bestuurlijk Trekkersoverleg (BTO) dat in de afgelopen jaren periodiek werd gevoerd, wordt niet voortgezet onder de geactualiseerde woondeal.

Aan de **regionale versnellingstafel** wordt met de woondealpartners en marktpartijen gewerkt aan het oplossen van knelpunten bij specifieke projecten. Deze tafel wordt ongeveer eens per twee maanden bijeen geroepen.

Met opmerkingen [St26]: Is er behoefte aan een strategische versnellingstafel op bestuurlijk niveau met ontwikkelende partijen

Escalatieladder

Met de inwerkingtreding van de Wvrv is naast de voor de woondeal kenmerkende horizontale samenwerkingsstructuur ook een verticale dynamiek komen te staan. Partijen spreken af dat knelpunten in de uitvoering van de woondeal in eerste instantie worden geagendeerd en besproken binnen de overlegstructuren van de woondeal en op het niveau waar deze zijn ontstaan. Daarbij geldt als uitgangspunt dat eerst wordt onderzocht welke oplossingen mogelijk zijn binnen het project, het gebied of de eigen bevoegdheden van betrokken partijen. Wanneer een knelpunt niet binnen deze kaders kan worden opgelost, wordt bezien welke aanvullende inzet van capaciteit, expertise, instrumenten of financiering nodig is.

Alleen knelpunten die de voortgang van de woningbouwopgave aantoonbaar bedreigen én die niet op project- of gebiedsniveau kunnen worden opgelost, worden besluitrijp ingebracht in de regionale uitvoeringsstructuur. Opschaling vindt plaats naar het bestuursniveau of overleg waar het benodigde besluit genomen kan worden. Daarbij wordt steeds inzichtelijk gemaakt welke gevolgen het knelpunt heeft voor de woningbouwproductie, planning, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Met opmerkingen [St27]: Aandacht dat dit niet alleen grote aantallen zijn, maar ook als het projecten zijn die voor een gemeente belangrijk zijn

Partijen hanteren daarbij één gezamenlijke interventieladder. Deze bestaat uit:

- optimalisatie binnen het project of gebied;
- aanvullende inzet van capaciteit, expertise, instrumenten of middelen;
- aanpassing van fasering of uitvoering;
- bestuurlijke herprioritering of aanvullende besluitvorming;
- een expliciet besluit over aanpassing, uitstel of stopzetting wanneer realisatie onder de gegeven omstandigheden niet haalbaar blijkt.

Indien knelpunten binnen de reguliere woondealstructuur niet of onvoldoende worden opgelost, kunnen partijen besluiten deze te escaleren via het verticale Wvrv-instrumentarium. De woondeal blijft inzetten op gesprek, samenwerking en eigenaarschap voordat andere bestuurlijke interventies aan de orde zijn.

Met opmerkingen [St28]: Belangrijk!

Monitoring

Voortgang van de opgave

Het bijhouden van plan- en realisatiedata vormt een essentieel onderdeel van het continue proces van uitvoering, evaluatie en bijsturing op de woningbouwopgave. Partijen onderscheiden drie verschillende vormen van sturingsinformatie voor de voortgang van de opgave die elkaar aanvullen.

Via de provinciale planregistratie wordt met behulp van gemeentelijke data inzicht geboden in de *toekomstige woningbouwplannen*. Deze registratie vormt onder andere de basis voor programmeringsvraagstukken. Om de kwaliteit van deze data te borgen hebben partijen via de interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) afspraken vastgelegd. De belangrijkste afspraken zijn vastgelegd in het zogenoemde dataprotocol en de landelijke basisset. Daarin is onder meer benoemd op welk niveau de bestaande plannen in beeld wordt gebracht (op planniveau), op welke (kwalitatieve) kenmerken van plannen er wordt gerapporteerd, de frequentie van uitvragen en de omgang met vertrouwelijke data.

Naast het inzicht in toekomstige woningbouwplannen, wordt in woondealverband ook inzicht geboden in de *voortgang van huidige woningbouwprojecten* om daarmee knelpunten tijdig te signaleren. Daarbij bouwt de regio MRU-West voort op de werkwijze die in de afgelopen jaren is ontwikkeld, met behulp van (PPM-) dashboards die op projectniveau inzicht bieden in de vertraging en knelpunten van woningbouwprojecten.

Voor het monitoren van de woningvoorraadcijfers en woningbouwproductie (*realisaties*) biedt het CBS inzicht door middel van de Levensloop van woningen. Deze aantallen gerealiseerde woningen worden onder andere gepubliceerd in de LMVW van het Rijk. De data wordt door partijen gebruikt om vast te stellen in hoeverre de realisaties invulling geven aan de in de woondeal geformuleerde ambities. De provincie communiceert dezelfde cijfers periodiek in regionaal verband.

Tot slot: het registreren van woningbouwplannen, bijhouden van de voortgang en monitoren van realisaties is binnen de woondeal primair bedoeld om de woningbouwopgave en stand van zaken met data te ondersteunen. Partijen spreken elkaar aan op elkaars rol en inzet, maar hanteren daarbij het uitgangspunt dat voortgangsinformatie in de eerste plaats gebruikt wordt om gezamenlijke oplossingen voor knelpunten te vinden en de uitvoering verder te brengen. Dit uitgangspunt sluit aan bij de horizontale samenwerkingsstructuur die kenmerkend is voor deze woondeal, zoals in eerdere paragrafen verwoord.

Voortgang van de afspraken op randvoorwaarden

PM Sarah

Partijen monitoren jaarlijks de voortgang van de randvoorwaarden in relatie tot de regionale woningbouwopgave. Daarbij wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de belangrijkste randvoorwaarden, de mate waarin deze bijdragen aan of belemmerend zijn voor de woningbouwproductie en de knelpunten die bestuurlijke aandacht of aanvullende besluitvorming vragen. De monitoring wordt zoveel mogelijk gebaseerd op bestaande monitoringsinstrumenten en rapportages. Jaarlijks wordt gerapporteerd per randvoorwaarde, gekoppeld aan projecten, op:

- Welke afspraken zijn uitgevoerd?

- Welke knelpunten zijn gesignaleerd?
- Welke locaties of gebiedsontwikkelingen worden geraakt?
- Is bestuurlijke opschaling nodig?

Actualisatie en bijstelling [staat ook al onder inleiding, dus kan hier op zich weg]
Partijen actualiseren de woondeal periodiek. Conform de afspraken uit het BO VRO (2025) wordt hiervoor uitgegaan van een actualisatiecyclus van drie jaar. De driejaarscyclus is onder voorbehoud van een logische samenhang met de cyclus van de volkshuisvestingsprogramma's en relevante bestuurlijke ontwikkelingen, waaronder gemeenteraads-, provinciale- en landelijke verkiezingen.

- PWW lijst als basis voor woningbouwprojecten.
- PPM als monitoringsinstrument-> agenderen vertraging/ versnelling in regionaal verband.
- Prioriteiten voor knelpunten obv impact woningbouwaantallen.
    - Elk jaar uitvraag naar knelpunten (door regio, zoals in huidige woondeal) en daar prioriteit voor actie aan koppelen.

CONCEPT

9. Bijlage A Gemeentelijke woningbouwprogrammering

Toelichting op kolommen in tabellen

In deze bijlage zijn de afspraken die in deze woondeal gemaakt zijn over de bruto aantallen te programmeren woningen en hun kwalitatieve kenmerken uitgewerkt per gemeente. De totalen vertegenwoordigen de *minimaal* op te nemen aantallen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's voor de periode 2027 tot en met 2036. De weergegeven verdeling over jaarschijven is indicatief voor de spreiding over de tienjaarsperiode.

Met opmerkingen [St29]: Aandachtspunt voor het lezen van deze bijlage

Woningbouwprogramma: op basis van PPWW26, het totaal van het programma is het minimaal op te nemen aantal woningen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma voor de periode 2027 tot en met 2036.

Betaalbaarheid: het minimaal aantal op te nemen betaalbare woningen (met een uitsplitsing naar het sociale huursegment) in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma voor de periode 2027 tot en met 2036 op basis van de regionale betaalbaarheidsafspraken en met de programmering in de eerste kolom als referentieaantal.

Ouderenhuisvesting: het minimaal aantal op te nemen woningen voor ouderen (met een uitsplitsing naar nultredenwoningen en geclusterde- en zorggeschikte woningen) in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma voor de periode 2027 tot en met 2036, in lijn met het afsprakenkader ouderenhuisvesting en de daarvoor gehanteerde prognose (basisscenario Companen). Op regionaal niveau wordt ook gestuurd op de nationaal berekende behoefte (ABF). Deze prognose is niet per gemeente voor de looptijd van deze woondeal beschikbaar en wordt daarom niet in de gemeentelijke tabellen weergegeven.

Gemeente Amersfoort						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	1.253	835	376	114	132	39
2028	1.253	835	376	114	132	39
2029	1.253	835	376	114	132	39
2030	1.252	835	376	114	132	39
2031	908	605	272	113	132	39
2032	908	605	272	113	132	39
2033	908	605	272	113	132	39
2034	908	605	272	113	132	39
2035	907	605	272	113	132	39
2036	271	181	81	113	131	38
Totaal	9.821	6.547	2.946	1.134	1.319	389

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 14.528

Gemeente Baarn						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	115	77	35	14	10	7
2028	115	77	35	13	10	7
2029	114	76	34	13	10	7
2030	114	76	34	13	9	7
2031	60	40	18	13	9	7
2032	60	40	18	13	9	7
2033	60	40	18	13	9	7
2034	60	40	18	13	9	7
2035	60	40	18	13	9	7
2036	0	0	0	13	9	6
Totaal	758	505	227	131	93	69

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 847

Gemeente Bunschoten						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	165	110	50	11	10	7
2028	165	110	50	10	10	7
2029	165	110	50	10	10	7
2030	164	109	49	10	9	7
2031	87	58	26	10	9	7
2032	87	58	26	10	9	7
2033	87	58	26	10	9	7
2034	86	57	26	10	9	7
2035	86	57	26	10	9	7
2036	48	32	14	10	9	6
Totaal	1.140	760	342	101	93	69

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 1.603

Gemeente Eemnes						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	104	69	31	10	5	2
2028	104	69	31	10	5	2
2029	104	69	31	10	5	2
2030	104	69	31	10	5	2
2031	38	25	11	10	5	2
2032	38	25	11	10	5	1
2033	38	25	11	10	5	1
2034	38	25	11	10	5	1
2035	38	25	11	10	5	1
2036	0	0	0	9	4	1
Totaal	606	404	182	99	49	15

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 1.482

Gemeente Leusden						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	52	35	16	22	20	11
2028	52	35	16	22	20	11
2029	51	34	15	22	20	11
2030	51	34	15	22	20	11
2031	232	155	70	21	20	11
2032	231	154	69	21	20	11
2033	231	154	69	21	20	11
2034	231	154	69	21	20	11
2035	231	154	69	21	19	11
2036	29	19	9	21	19	11
Totaal	1.391	927	417	214	198	110

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 1.540

Gemeente Soest						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	233	155	70	23	33	10
2028	233	155	70	23	33	10
2029	232	155	70	23	33	10
2030	232	155	70	23	33	10
2031	125	83	38	23	33	10
2032	125	83	38	23	33	10
2033	125	83	38	23	33	9
2034	125	83	38	23	33	9
2035	125	83	38	23	32	9
2036	85	57	26	23	32	9
Totaal	1.640	1.093	492	230	328	96

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 3.290

Gemeente Woudenberg						
Jaartal	Woningbouw-programma	Betaalbaarheid		Ouderenhuisvesting		
		Totaal (ref 67%)	Sociale huur (ref 30%)	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
2027	78	52	23	6	11	3
2028	77	51	23	6	11	3
2029	77	51	23	6	11	3
2030	77	51	23	6	10	3
2031	70	47	21	6	10	3
2032	70	47	21	6	10	3
2033	70	47	21	6	10	3
2034	70	47	21	6	10	3
2035	70	47	21	6	10	2
2036	60	40	18	5	10	2
Totaal	719	479	216	59	103	28

Bruto plancapaciteit 2027 t/m 2036 o.b.v. planregistratie najaar 2026: 1.314

10.

11.

12. Bijlage B

Begrippenlijst

13. = PM voor def versie

CONCEPT