

Memo

Datum: 22 september 2026

Onderwerp: Inventarisatie van randvoorwaarden en knelpunten als basis voor samenwerkingsafspraken binnen Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036

Aan het BTO wordt voorgesteld:

1. De inventarisatie van randvoorwaarden en knelpunten als basis voor de samenwerkingsafspraken binnen de Woondeal Regio Amersfoort te bespreken.
2. In de samenwerkingsagenda ook afspraken op te nemen waarbij alleen de regiopartijen (gemeenten, SWEV, provincie) een actieve rol in hebben.
3. Randvoorwaarden/knelpunten die vallen onder het generieke deel of de governance uit het inventarisatie overzicht te halen.
4. De (aangepaste) inventarisatie van randvoorwaarden en knelpunten als basis voor de samenwerkingsafspraken binnen de Woondeal Regio Amersfoort aan het BO Wonen op 28 oktober voor te leggen.

Aanleiding

In het Memo 'Proces actualisatie samenwerkingsagenda in de Woondeal Regio Amersfoort' is het proces om samenwerkingsafspraken binnen de Woondeal Regio Amersfoort te actualiseren, in drie stappen onderverdeeld. Met dit memo ligt het concept voor stap 1 'Inventarisatie van randvoorwaarden en knelpunten' voor.



Inventarisatie van randvoorwaarden en knelpunten

Resultaat: Overeenstemming over randvoorwaarden en knelpunten die in de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 opgenomen worden.

In de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 is ruimte om afspraken te maken over randvoorwaarden en knelpunten. Net zoals in de Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030 worden randvoorwaarden gezien als randvoorwaardelijke condities voor het realiseren van de woningbouwambitie. Als randvoorwaarden niet op orde zijn, dan leidt dit tot knelpunten voor woningbouwprojecten c.q. maakt dit de opgave niet - volledig - haalbaar of ingewikkelder. In de Woondeal maken we afspraken om deze knelpunten gezamenlijk aan te pakken.

De inventarisatie binnen regio Amersfoort heeft tot de volgende randvoorwaarden en knelpunten geleid.

Thema	Randvoorwaarde	Beschrijving knelpunt	Voorstel voor vervolg
Energie & netcongestie	Voldoende netcapaciteit	Netcongestie belemmert nieuwe woningbouw. Netbewust bouwen en alternatieve oplossingen zorgen voor meerkosten. Concurrentie om capaciteit tussen wonen, bedrijven en Defensie zorgt voor extra druk. ¹	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Mobiliteit & bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid	Forse woningbouwgroei vraagt investeringen in OV, wegen en fietsverbindingen. Knooppunt Hoevelaken is cruciaal voor toekomstige ontwikkeling. Lokaal verhogen van parkeernormen zorgt voor vertraging en bouwkosten en verlaagt woningdichtheden. ²	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Financiële haalbaarheid	Voldoende investeringscapaciteit	Onrendabele toppen en publieke tekorten bedreigen uitvoerbaarheid van projecten. Stapeling van ambities vertraagt, vergroot financiële druk of maakt realisatie onmogelijk. ³ Tekort aan personeel belemmert planvorming, vergunningverlening en projectbegeleiding. ⁴	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Stikstof	Werkbaar vergunningenkader	Onzekerheid rondom stikstof kan woningbouw- en mobiliteitsprojecten vertragen of blokkeren. ⁵	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners

¹ Provinciale Rapportage Randvoorwaarden, SWEV, BRA

² Provinciale Rapportage Randvoorwaarden, SWEV, gemeente Baarn

³ Provinciale Rapportage Randvoorwaarden, SWEV

⁴ Provinciale Rapportage Randvoorwaarden

⁵ Provinciale Rapportage Randvoorwaarden

		Daarnaast behoefte aan duidelijke beleidsregels.	
Positionering corporaties	Corporaties in positie	Corporaties zijn nodig voor sociale huur, middenhuur en woonzorgopgaven maar beschikken niet altijd over voldoende investeringsruimte of positie in gebiedsontwikkeling. ⁶	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Grondbeleid & rode contouren	Voldoende ontwikkellocaties	Nieuwe ontwikkellocaties concurreren met natuur, mobiliteit, economie, defensie en energie. ⁷	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Leefbaarheid	Leefbare wijken en buurten	Verdichting en groei vragen investeringen in sociale cohesie, voorzieningen en leefbaarheid om buurten vitaal te houden. ⁸ Stapelings van ambities vertraagt, vergroot financiële druk of maakt realisatie onmogelijk ⁹ .	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Groen groeit mee	Voldoende groenstructuren	Groen-, natuur- en recreatieopgaven vragen omvangrijke investeringen die nog niet overal financieel zijn gedekt. ¹⁰	Wederkerige afspraken met alle Woondeal partners
Wonen en zorg	Passende woonvormen	Geclusterde woonvormen voor ouderen, jongeren en zorgdoelgroepen zijn financieel, juridisch en organisatorisch moeilijk realiseerbaar. ¹¹	(Deels) wederkerige afspraken met alle Woondeal partners

⁶ Provinciale Rapportage Randvoorwaarden, SWEV

⁷ Aanvulling door gemeente Baarn, BRA

⁸ Aanvulling door Gemeente Amersfoort, MRU-West

⁹ Aanvulling door SWEV

¹⁰ Aanvulling door gemeente Amersfoort, MRU-West

¹¹ Aanvulling door gemeente Amersfoort

Voorstel: Wederkerige afspraken binnen regio			
Procedures & draagvlak	Versnelling procedures	Doorlooptijden van besluitvorming over plannen, bezwaar- en beroepsprocedures leiden tot vertragingen, kostenstijgingen en onzekerheid voor projecten. ¹²	Wederkerige afspraken binnen regio (incl. provincie)
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. ¹³	Wederkerige afspraken binnen regio (incl. provincie)
Water & klimaatadaptatie	Water robuuste ontwikkeling	Waterberging vraagt ruimte binnen projecten waardoor spanning ontstaat met woningaantallen en haalbaarheid. ¹⁴	Wederkerige afspraken binnen regio (incl. provincie)
Algemene punten			
NOVEX woningbouwlocaties	Verwijzing naar aanvullende randvoorwaarden in het convenant grootschalige NOVEX woningbouwlocaties ¹⁵	Gebiedsgericht (NOVEX grootschalige woningbouwlocaties) vragen (in sommige gevallen) om specifieke afspraken over het oplossen van knelpunten. ¹⁶	In Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 verwijzen naar convenant over NOVEX woningbouwlocaties.
Uitvoering Woondeal	Sturing op voortgang	Ontbreken van uniforme monitoring belemmert tijdige bijsturing op woningbouwproductie en betaalbaarheid. ¹⁷	Opvolgen in gesprek over governance van de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036

¹² Aanvulling door SWEV

¹³ Aanvulling door BRA

¹⁴ Aanvulling door gemeente Eemnes

¹⁶ Aanvulling door gemeente Amersfoort

¹⁷ Aanvulling door SWEV

Uitvoering Woondeal	Regionale Samenwerking	Regionale samenwerking is momenteel niet ingericht om te voldoen aan normen (bijv betaalbaarheidsnormen) en regionale afspraken (bijvoorbeeld bestuurlijke afspraken over wonen en zorg).	Opvolgen in gesprek over governance van de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 en afhankelijk van focus van randvoorwaarden .
------------------------	---------------------------	---	---

Aanvullende informatie over bespreekpunten 2 & 3

Bespreekpunt 2: In de samenwerkingsagenda ook afspraken op te nemen waarbij alleen de regiopartijen (gemeenten, SWEV, provincie) een actieve rol in hebben.

In het overzicht zijn in de kolom 'Voorstel voor vervolg' verschillende routes aangegeven. Het voorstel aan het BTO is om zowel afspraken tussen rijk- regio, als ook afspraken tussen regiopartijen op te nemen.

Argument:

1. Om de woningbouwambitie te behalen en de woningbouw te versnellen zijn ook regionale afspraken nodig.

Kanttekening:

1. Door ook regionale knelpunten op te nemen wordt de lijst van randvoorwaarden en knelpunten langer en verliest daardoor (wellicht) zijn focus.

Bespreekpunt 3: Randvoorwaarden/knelpunten die vallen onder het generieke deel of de governance uit het inventarisatie overzicht te halen.

In het overzicht zijn alle geïnventariseerde randvoorwaarden en knelpunten opgenomen om zo een transparant beeld te geven. Voorgesteld wordt om deze lijst in zoverre aan te passen om knelpunten die betrekking hebben op de governance mee te nemen in gesprekken over de uitvoering van de Woondeal.

Argument:

1. Aan het BO Wonen worden daarmee alleen knelpunten voorgelegd die in de samenwerkingsagenda terugkomen.

Kanttekening:

2. Door deze knelpunten/randvoorwaarden uit de inventarisatie te halen kunnen deze onvoldoende zichtbaar zijn voor het vervolg.