

Verslag versnellingstafel Woondeal Regio Amersfoort (verkorte versie)

Datum: 11 december 2025

Locatie: De Observant, Amersfoort

Tijd: 10.00 – 12.00 uur

Aanwezig:

Bart Krol (voorzitter regionale versnellingstafel), Saskia Moolhuijzen (Schipper Bosch), Gerard Klomp/Wouter Vermaak (Heijmans Vastgoed), Ronald van Wees (Heijligers/Bouwend NL), Patrick Laan (Van Wonen), Joke van der Kwast (SWEV), Mohcine Chadid (SWEV), Bart Meuwese (gemeente Amersfoort), Frans Parren (ministerie VRO), Eric Terlien (Provincie Utrecht), Willy-Anne van der Heijden Bureau Regio Amersfoort),

Marije Spithoven (provincie Utrecht), Joël Lapre (provincie Utrecht), Margreet de Geus (gemeente Amersfoort), Remco van de Wetering (De Alliantie/SWEV), Bram Pullens ASR Real Estate/IVBN), Jan van Kuijk (Synchroon), Arieke vd Berg (RVO), Paul Scheer van Maaswaal (Stedin.net), Robert Jan van der Brink (gemeente Amersfoort), Esther de Graaff (gemeente Amersfoort), Remco Spoelstra (gemeente Amersfoort) Monique van Haaf (Landelijke versnellingstafel), Huub de Jong (Eemnes).

1. Opening en mededelingen

- Voorzitter Bart Krol opent de bijeenkomst, heet de aanwezigen welkom en bedankt deelnemers voor hun aanwezigheid.
- De voorzitter staat stil bij het overlijden van Wethouder Theo Rijn. Hij zal worden gemist.
- Korte kennismaking met genodigden aan de versnellingstafel: Paul Scheer van Maaswaal, Robert Jan van der Brink, Esther de Graaf, Remco Spoelstra, Monique van Haaf, Joël Lapre, Huub de Jong. Voortaan zal Frans Parren in plaats van Berend Jan Brijder aanschuiven bij de versnellingstafel.

2. Verslag vorige bijeenkomst ter vaststelling

Er zijn geen opmerkingen over het verslag van de vorige versnellingstafel d.d. 16 oktober 2025. Het verslag wordt bij deze vastgesteld.

Onderwerpen Netbewust Bouwen en casus Bovenduist netcongestie

Op de versnellingstafel staan twee zaken op de agenda:

1. Algemeen: uitleg over netcongestie en korte toelichting op de aanvullende maatregelen (Stedin)

2. Specifiek: bespreking van de huidige aanpak van de casus Bovenduist, waarbij ingegaan wordt op de randvoorwaarden en knelpunten (Gemeente Amersfoort)

Ad 1. Presentatie Stedin (zie ook presentatie)

Er is in veel gebieden in Nederland sprake van netcongestie, maar nergens is de druk zo groot als in de provincie Utrecht. Er is sprake van een gelaagde congestie, wat de vraag oproept wat dat betekent voor Amersfoort. Vanaf januari zal gewerkt worden met een maatschappelijk prioriteringskader, dat gevolgen kan hebben voor woningbouw, e.d.

Bij energietransitie kent men verschillende soorten spanning, zoals hoogspanning, tussenspanning, middenspanning en laagspanning. Bij deze verschillende soorten spanning lopen we tegen verschillende knelpunten aan. De provincie Utrecht heeft allerlei maatregelen genomen om meer op het net te krijgen. In 2033 lopen we echter toch nog tegen een tekort van 125 aan. De vraag is hoeveel capaciteit we nog kunnen vrijgeven in het gebied. Daarvoor vindt nu een doorrekening plaats.

Knelpunten manifesteren zich in de overbelasting van stations, maar ook in de lijnverbindingen. Van belang is de daadwerkelijke belasting in pieken, doordat alle mensen tegelijk op het net zitten. Om hier wat aan te doen, komen er geknipte pockets, die onafhankelijk zijn van elkaar. Er wordt geknipt in drie delen, waardoor dan meer capaciteit kan vrijkomen. Elke pocket heeft wel ook verzwaring nodig. Randvoorwaardelijk wordt het allemaal met elkaar verknoopt.

Tennet FGU is nu bezig met de doorrekening hoeveel capaciteit er nog mogelijk is. Zij moeten aangeven hoeveel ruimte hiervoor nog is. De wachttijd voor Amersfoort Noord is tot (2023-)2033, maar ze staan wel eerder op de planning. Woningbouwprojecten staan ook eerder op de lijst, net als degenen die al op de wachtlijst staan. Dit is een verandering van de kaders van ACM. Tot 1 juli moet het proces worden ingericht, daarna wordt het van kracht.

Vanuit de versnellingstafel worden meerdere suggesties aangedragen:

- Het is belangrijk om eerder netcapaciteit aan te vragen. N.b. op dit moment weten we echter de spelregels nog niet. We moeten daar eerlijk en realistisch over zijn.
- Je kunt prioritair op de lijst komen. Zorg ervoor dat je projecten kunt aanvragen.
- Hou rekening met zo net bewust mogelijk te bouwen. Niet alles opsnoepen.
- Verzwaring Tennet: wat is nodig om versnelling aan te brengen? Wat is een geschikte locatie? Voorkeurslocatie Tennetstation in Bunschoten? Netuitbreiding Amersfoort Noord: 2 stations Tennet station en Stedin station. Worden gesprekken over gevoerd.
-

- Vanuit energieboard: een botsproef. Waarmee je sneller dingen voor elkaar kunt krijgen, procedures kunt verkorten, ed.
- slimme keuzes maken.
- Hybride pompen. Als dat oplossing kan zijn, dan is dat ook een mogelijkheid. Van gas af nu: zoeken naar het juiste verhaal. Actief mee sturen.

Provincie neemt regie en gaat met normeringen werken per 1 dec 2026. Nu worden zienswijzen ingediend. Het wordt besproken in IPO verband en met marktpartijen en FGU; daarna landelijk.

Zijn er scenario's die nog niet onderzocht zijn in het land?

Tricks en tips voor uitwerken voorkeursscenario?

- In Kersenweide is de buurtbatterij nu het grootste probleem. Smart grid, 1200 woningen kent dezelfde problematiek. Welke oplossing hiervoor?
- Uitzondering voor deze regeling is mogelijk. Onafhankelijk van Stedin net kun je ontheffing regelen oa via KGG. Dit is echter niet rechtsgeldig bij woningen. Hoe ga je daarmee om? Congestieverzachter kan een oplossingsrichting zijn. Deze gedachtegang bespreken met KGG en ACM. Goed om deze discussie te voeren.
- Jammer dat KGG niet aanwezig is bij de versnellingstafel, terwijl ze aangegeven hadden dat ze aanwezig zouden zijn. We worstelen hiermee. Mogelijk KGG benaderen via de Energieboard, waar ze wel altijd aanwezig zijn. Wat betreft deze casus sec: wat kan en is mogelijk? Er worden sessies gedaan, waarvoor KGG uitdrukkelijk wordt uitgenodigd.
- Wees dan niet asociaal. Houdt rekening met netbewust bouwen, en gun anderen ook wat. Decentrale opwek en uitruil zijn misschien voor 2023-2032 wel serieus mogelijk. Dan is Bovenduist hier wel mee geholpen.

Ad 2. Presentatie Bovenduist in relatie tot onderwerp netcongestie (gemeente Amersfoort) (zie ook presentatie)

Het plangebied en het programma Bovenduist bestaan uit een woongebied en een bedrijvenpark. In het woongebied komen 3000-3.300 woningen, inclusief 286 verplaatsbare woningen. Verder 7.500 m² (maatschappelijke) voorzieningen en 10.000 m² bedrijvigheid. Het bedrijvenpark beslaat 11 hectare.

De gemeente heeft een ontwikkelkader voor Bovenduist gemaakt, dat op 16 december aan de gemeenteraad ter goedkeuring zal worden voorgelegd. Uitwerking en realisatie vinden plaats m.b.t. het woongebied, waarbij deelgenomen wordt in PPS met Vathorst Beheer (AM/BPD/Heijmans/ Dura/Alliantie) en het bedrijvenpark, dat gericht is op zelfrealisatie. Zowel het woongebied als het bedrijventerrein zijn belangrijk voor groen en water in het gebied. (zie de bijlages voor meer over gebiedsontwikkeling Bovenduist).

Het is de bedoeling om 286 verplaatsbare woningen in 2026 te realiseren in Bovenduist. Hiervoor moet eerst een nieuwe weg worden aangelegd, waarna subsidie kan worden verkregen. Het aantal van 286 woningen is een goed begin, waarbij drie scenario's in beeld zijn. Wel is al duidelijk dat het opleveren van woningen in Bovenduist vóór 2030 niet mogelijk is. Een globale planning geeft aan dat start bouwrijp maken in 2028 kan plaatsvinden, start bouw van de woningen vanaf 2023 t/m 2037 en de realisatie van de verplaatsbare woningen in 2026.

Aandachtspunten zijn nog de netcongestie, nieuwe ontsluitingsweg Vathorst, de Uitruklocatie van de brandweer en de BO-MIRT subsidie voor de nieuwe ontsluitingsweg. Planning hiervan is 1250 woningen in aanbouw in 2030.

3. Presentatie casus Eemnes (zie presentatie)

Op 24 februari 2022 was er de inval van Rusland in Oekraïne, waardoor binnen enkele dagen een vluchtelingenstroom op gang kwam. Begin maart ging een crisisteam van start dat zich ging richten op korte opvang, middellange opvang en lange opvang. Eemnes wilde wel hierop actie ondernemen en zorgen voor woningen voor deze mensen. Er was veel geld van het Rijk beschikbaar voor de opvang van Oekraïners. Echter was het financieel risicovol qua grondexploitatie. Immers, het probleem was dat het om tijdelijke woningen en een hele korte periode ging. De gemeente Eemnes heeft het risico genomen. Er is een afspraak voor 10 jaar afgesproken, terwijl het officieel maar voor 5 jaar mag staan.

De Jong ging met tekeningen de buurt in voor het ontwikkelen en realiseren van 40 tijdelijke woningen. Hij is hiervoor met tekeningen de buurt ingegaan en bij de raad geweest. Er waren enige knelpunten, zoals financiële onzekerheid, het niet kunnen leveren van elektra omdat dat in het begin niet mogelijk was, maar ook rekening houden met buurtbewoners, etc. De burgmeester heeft een grote rol in gespeeld om het wel voor elkaar te krijgen. Ook waren er contacten met de Alliantie en met Heijmans. In juni is men onderzoeken gaat starten over de locatie Barbeestraat, dat op 27 september onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing gereed was. Op 22 april 2023 was de officiële oplevering van de woningen.

Terugkijkend kunnen we concluderen dat er een aantal succesfactoren zijn: politiek draagvlak, risico's durven nemen, goede samenwerking met partijen. Alle partijen moeten een bijdrage leveren, participeer in een vroeg stadium en College en gemeenteraden moeten hun rug recht houden ook als er bezwaar en beroep dreigt.

4. Publiek Private Monitor (PPM, zie presentatie)

Doel van de PPM is inzicht krijgen in vertraging en knelpunten bij woningbouwprojecten, op basis van gemeentelijke planregistraties én toetsing door marktpartijen. Er zijn 201

geregistreerde projecten; 30 laten vertraging zien ten opzichte van de planning van een half jaar geleden. Uit deze 30 is een voorlopige Top 20 gemaakt op basis van: omvang van het aantal woningen, de mate van vertraging, regionale spreiding en expertkennis van de provincie. Doordat een tweetal projecten binnen de top 20 van de lijst konden, zijn Nijkerk en Barneveld hiervoor in de plaats aan de top 20 toegevoegd. Zie de aangepaste lijst in de presentatie. De eerdere afspraken blijven staan:

- Marktpartijen wordt gevraagd de Top 20 te controleren, aan te vullen of te corrigeren
- Definitieve vaststelling van de lijst vindt plaats in de volgende vergadering.
- Zonder input vanuit de markt is de PPM “geen publiek-private monitor, maar alleen overheid”.

5. Casussen regio Amersfoort

Project	Stand van zaken
Hof van Baarn	Omgevingsvergunning definitief, start bouw februari 2026.
Ocriet-terrein (Eemnes)	Gebiedsvisie vastgesteld, participatie met bewoners moeizaam.
Liendert / Kop van Liendert	Ecologische knelpunten opgelost, terrein bouwrijp.
De Coulissen	Gesprekken verlopen positief, voortgang volgens planning.

6. Rondvraag en afsluiting

Eerder is afgesproken dat er gerouleerd gaat worden qua vergaderplek. We hebben nu een aantal keren in de Observant in Amersfoort vergaderd, maar zien graag dat er ook op andere locaties wordt vergaderd. Wie wil volgende keer een andere locatie regelen?

w.v.t.t.k.

Vergadering wordt afgesloten met een dankwoord van de voorzitter