

Notulen BTO-overleg, 6 november 2025

Datum: 6 november 2025, gemeente Eemnes, regio Amersfoort

Voorzitter: Wethouder Bulthuis

Doel: Bespreken van voortgang woningbouw, netbewust bouwen en bestuurlijke afspraken.

Deelnemers:

Jeroen Bulthuis (wethouder Wonen, gemeente Amersfoort, voorzitter), Rob van Muilekom (Gedeputeerde Wonen, provincie Utrecht), Wim de Jong (wethouder Wonen, gemeente Bunschoten), Minko de Weerd (bestuurder Portaal, SWEV), Esther Heutink-Wenderich (Wethouder gemeente Nijkerk), Wouter Orth (Manager Afdeling Regionale Woningbouwontwikkeling West, VRO), Eric Terlien (Regiocoördinator Versnelling Woningbouw Regio Amersfoort, Provincie Utrecht), Marrit van der Schaar (sr. Projectleider Team Volkshuisvesting, Provincie Utrecht), Willy-Anne van der Heijden (Coördinator Woondeal, Bureau Regio Amersfoort), Debbie de Bree (Managementassistent Woondeal regio Amersfoort).

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en benadrukt het belang van samenwerking in het licht van de woningbouwopgave. Er wordt door Minko de Weerd (SWEV) opgemerkt dat het verslag van het vorige Bestuurlijk Trekkers Overleg (BTO) wel erg optimistisch was over tevredenheid van corporaties; dit wordt aangepast. De toon van het overleg is gericht op urgentie en gezamenlijke verantwoordelijkheid.

2. Publiek-Private Monitor (PPM)

Presentatie door Eric Terlien van Provincie Utrecht over de werkwijze van de Publiek-Private Monitor.

Context: De regio staat voor een grote opgave om 18.000 woningen te realiseren voor 2031, terwijl slechts 28% is voltooid. De PPM is ontwikkeld om vertragingen vroegtijdig te signaleren en de bestuurlijke regie te versterken. De voorgestelde werkwijze is erop gericht om de voortgang van belangrijke projecten te monitoren en bij vertraging te duiden welke oorzaken hieraan ten grondslag liggen en te beoordelen of we via de woondeal kunnen bijdragen aan versnelling. Het is goed om aan de woondeal meer systematisch terug te koppelen waarom projecten vertragen.

De aansluiting van de werkwijze op de bestaande planregistratie wordt prettig gevonden. De werkwijze van PPM richt zich sterk op een lijst van 20 projecten waar knelpunten zijn en/of projecten vertragen. De lijst bevat de meest vertragende projecten en is van belang voor vroege signalering op vertraagde bouw.

Twee keer per jaar wordt de lijst geüpdatet om te kijken hoe het gaat met de projecten. Hierbij kunnen er projecten afvallen en bijkomen. De monitor gebruikt data uit gemeentelijke planregistraties en koppelt deze aan inzichten van marktpartijen. In de werkwijze wordt opgenomen dat het agenderen en op inhoud bespreken van projecten aan de versnellingstafel alleen kan met een akkoord vanuit de projectgroep: daar ligt de verantwoordelijkheid voor de voortgang en kan integraal (vanuit alle belangen) afgewogen worden of bespreking aan de versnellingstafel wenselijk is.

Projectenlijst is akkoord en men behoudt de mogelijkheid om projecten toe te voegen of eraf te halen.

NB. Gemeenten en marktpartijen hebben verschillende inschattingen van de start van bouwdata. Daarom is op 16 oktober op de versnellingstafel de werkwijze ook met marktpartijen besproken. Er is behoefte aan een vier-ogenprincipe en transparantie over vertragingen. Kwalitatieve duiding blijft noodzakelijk.

Besluit: vaststelling van de Publiek Private Monitor als werkwijze aan de publieke kant (wij stellen enkel het publieke deel vast, niet het private deel). Actie: extra kolom toevoegen met inschatting van marktpartijen om verschillen zichtbaar te maken.. Verkennen van de mogelijkheid van een stoplichtrapportage. Hoe kunnen we de top 20 van projecten zichtbaar maken.

3. Netbewust bouwen

Presentatie door Marrit van der Schaar over Netbewust bouwen over hoe de Provincie Utrecht hierop gaat sturen. Dit onderwerp is op 16 oktober ook op de regionale versnellingstafel geweest.

Netcongestie vormt een ernstige bedreiging voor woningbouw. Zonder maatregelen kunnen projecten niet worden aangesloten op het elektriciteitsnet. De regio werkt samen met FGU-provincies, het ministerie en netbeheerders aan normering via provinciale verordeningen. Doel hiervan is om een gelijk speelveld te creëren en capaciteit eerlijk te verdelen.

- Het onderwerp netbewust bouwen staat nu op de agenda om op te lijnen naar uiteindelijk afspraken die we met de minister maken in een later BO Woondeal.
- We geven opdracht aan het kernteam woondeal om bij te dragen aan het komen tot een voorstel om de randvoorwaarden voor netbewust bouwen en tijdelijke maatregelen op orde te brengen. Hierbij op te trekken met Neprom/Bouwend Nederland (die op dit onderwerp al lobby voeren)
- ambitie en haalbaarheid. Kosten zijn onzeker en juridische ruimte beperkt. Collectieve systemen zijn efficiënter, maar botsen met EU-regels. Er klinkt een oproep voor een landelijke aanpak, vergelijkbaar met het Lente-akkoord voor gasloos bouwen.

Besluiten: Provincies nemen normering op in verordeningen.

- Acties: gezamenlijke raadsbrief opstellen, verkenning landelijke aanpak starten en kostenanalyse verdiepen. Benadrukken dat meerkosten van netbewust bouwen en kosten voor tijdelijke maatregelen rond netbewust bouwen naar verwachting de grootste uitdaging/risico's vormen voor projecten. Hierop moeten we met elkaar een antwoord gaan formuleren en met het rijk tot afspraken komen.

- Meer info aan deze tafel met zicht waarop gestuurd moet worden.
- Aanvulling van Remco Spoelstra over de kosten die gepaard gaan met netbewust bouwen en het treffen van tijdelijke maatregelen.

Verder:

- Gezamenlijke aanpak met de FTU provincies, want we zien dat de problematiek zo groot is dat je dat niet op provinciaal niveau kunt aanpakken. We willen als provincie een afspraak met het rijk en met de netbeheerders. Hoe kun je normeren op netbewuste nieuwbouw? Daar is een werkgroep uit voortgekomen, waarin ministerie, netbeheerders Aedes, 3 provincies, Nepron, Bouwend Nederland, VNG, IPO, brancheorganisaties. Daar zijn 4 werklijnen uit gekomen, de experimenteerbepaling en een menukaart met technieken. Dat is die normering geworden: iedereen heeft dezelfde normering voor een wijk. Vervolggesprek over mogelijkheden van installatietechnieken, collectieve warmtesystemen, tools, etc. Nu juridisch goed vastgelegd in de verordening, dus die wordt nu door FGU hetzelfde gehanteerd. Behoeft aan gezamenlijke aanpak om daar echt wat meer inzicht en duiding te krijgen, liefst in gezamenlijkheid.
- Lobbyen om te zorgen dat dit een landelijk traject wordt en eigenlijk liever een lenteakkoord traject, zoals het bij gasloos bouwen is gedaan. Het lenteakkoord daarin was een heel mooi pakket, samengesteld door het ministerie. Onderzoeken welke impact het heeft en wat het betekent qua kosten. Zorgen voor garantie of een vorm van comfort voor bouwende partijen. Vraag daarbij is of men voelt voor een lenteakkoord-achtige aanpak. Dit zou dan wel moeten worden opgeschaald naar een landelijke aanpak.
- Bij vorig BO zijn twee dingen afgesproken, namelijk dat op we basisniveau zouden gaan kijken naar bijv. Bovenduist en dat we daarnaast met netbewust bouwen aan de slag zouden gaan. En dat we daar ook in het volgend overleg met de minister op terug komen.

4. Realisatiecijfers woningbouw

Voor de Regio Amersfoort worden twee keer per jaar gegevens opgevraagd van de gemeenten in de regio, alsook informatie van de corporaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en dure koop/vrije sector. In 2024 waren de realisatiecijfers op zich nog goed. Daarna is het aantal opleveringen echter teruggelopen (gemeten over alle 9 regiogemeenten). Er zijn hiervoor zeer uiteenlopende oorzaken aan te wijzen: variërend van ecologie, milieu, biodiversiteit, procedures raad van state, mobiliteit/bereikbaarheid, financiële haalbaarheid, ongunstige marktomstandigheden, maatschappelijk draagvlak, vertraging door initiatiefnemers zelf of ambtelijke capaciteit rond vergunningverlening. Van belang is dat de randvoorwaarden vanuit het Rijk worden ingevuld om de woningbouw te realiseren en versnellen. In het laatste overleg met de Regio Amersfoort is gesproken over de cijfers van 2024 ten opzichte van eerdere jaren. Vrijwel alle adviseurs uit de regio gaven aan dat er voor 2025 weer meer woningen worden opgeleverd.

Acties: inventarisatie knelpunten per gemeente (start met corporaties), versnellingstafels voortzetten, gemeenten aanspreken op verschillen in inschatting van voortgang.

5. Overige punten

Aanstelling Bart Krol als voorzitter versnellingstafels bevestigd. Discussie over juridische ruimte om te bouwen zonder voorlopige voorziening. Oproep om flexwoningen strategisch in te zetten op tijdelijke locaties om acute woningnood te verlichten.

6. Afsluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen en benadrukt dat urgentie en samenwerking cruciaal blijven om de woningbouwopgave te realiseren.