



**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**

Realisatie Woningbouw
West

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Contactpersoon

Frans Parren
*Coördinerend regiomanager
Utrecht*

T 0648137175
Frans.Parren@minbzk.nl

Datum

16 juni 2025

Onze referentie

Verslag

BO woondeal provincie Utrecht

Omschrijving

Vergaderdatum en - tijd

Deelnemers

BO Woondeal provincie Utrecht

11 september 2025 om 11:00

Mona Keijzer (minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening, voorzitter)

Rob van Muilekom (gedeputeerde Wonen provincie
Utrecht)

Hans Buijtelaar (wethouder Wijk bij Duurstede,
namens woondeal U10)

Jeroen Bulthuis (bestuurlijk trekker woondeal
Amersfoort)

Petra Doornenbal (bestuurlijk trekker woondeal
Foodvalley)

Reijnder-Jan Spits (voorzitter RWU)

Afwezig: Francois Claessens (voorzitter SWEV)

Ambtelijk ondersteuning:

Jacos van Zelst (dir. Realisatie woningbouw VRO),
Wouter Orth (hoofd afd. Reg.

woningbouwontwikkeling, West VRO)

Frans Parren (verslag)

Sander Haak (programmamanager Versnelling
Woningbouw provincie Utrecht)

Sigrid Hogendorp (beleidsadviseur provincie Utrecht,
verslag)

Helene Pulles (coördinator regio U10)

Willy-Anne van der Heijden (coördinator regio
Amersfoort)

Sunta Veerkamp (coördinator regio Foodvalley)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en

Koninkrijksrelaties, Turfmarkt 147, Den Haag

Vergaderplaats

1. Opening en mededelingen

1.1 Opening

Minister Keijzer opent de vergadering en stelt voor om direct te starten met het derde agendapunt: de kansrijke locaties waarover de woondealregio's graag over in gesprek willen gaan.

Gedeputeerde Van Muilekom spreekt zijn dank uit voor de interesse die de minister getoond heeft in de provincie Utrecht in het afgelopen jaar getuige de verschillende werkbezoeken en benadrukt het belang van een gezamenlijke aanpak van de woningbouwopgave door de verschillende overheden.

1.2 Mededelingen

Minister Keijzer constateert dat zij in de loop van het overleg reeds een korte update heeft gegeven ten aanzien van de Wvrv. In aanvulling daarop laat zij weten ook een brief aan de Kamer te hebben gestuurd over vier verschillende amendementen. Het vierde amendement, over de urgentie voor dakloze gezinnen, wil zij van weten hoe het in de praktijk uitpakt en hoe perverse prikkels voorkomen kunnen worden. Jeroen Bulthuis deelt hierop dat Den Bosch een succesvolle manier heeft om te screenen op urgentie. Daarmee kan vroegtijdig een oplossing geboden worden aan gezinnen met echte urgentie, waardoor verdere schade door dakloosheid voorkomen wordt. Reijnder Jan Spits voegt toe dat het verlenen van urgentie aan dakloze gezinnen wellicht perverse prikkels teweeg brengt, maar dat dat niet ook direct betekent dat mensen daar naar handelen. Minister Keijzer is geïnteresseerd in de resultaten en of Den Bosch als inspirerend voorbeeld kan dienen. Jacos van Zelst vult aan dat het goed is om te bekijken of oplossingen via beleid niet beter zijn dan het bepalen in wet- en regelgeving. Zo is er meer ruimte voor gemeenten.

Ten aanzien van STOER meldt de minister dat ze werkt aan een aanpassing van het Bbl (in reactie op de eerste tranche aanbevelingen). Over de tweede tranche is ze in gesprek met het ministerie van IenW. Er zijn diverse heilige huisjes zoals luchtkwaliteit en geluidsoverlast waarvan de minister zich afvraagt of het niet een tandje minder kan.

2. Beslispunten

De volgende punten worden besloten zonder verdere bespreking.

- Het verslag van het vorige BO is vastgesteld en het actiepunt mbt inzet RVB wordt als afgehandeld beschouwd (Bijlage 1 Verslag vorige BO).
- Het ministerie van VRO werkt met het CBS en Kadaster aan betrouwbare data op nationaal en regionaal niveau over de realisatie in de betaalbare woningbouwsegmenten. Het ministerie streeft ernaar de eerste resultaten te kunnen melden in het volgende BO (Bijlage 2a + b).
- Deelnemers van het overleg stellen vast dat provincie Utrecht de herijking en concretisering van woondeals uitvoert (Bijlage 6 herijking en concretisering Utrechtse woondeals).
- Deelnemers van het overleg hebben kennis genomen van de succesvolle samenwerking op de Utrechtse versnellingstafels (Bijlage 7 Memo samenwerking versnellingstafels).

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Realisatie Woningbouw
West

Datum
16 juni 2025

Onze referentie

- Vastgesteld is dat de provincie met haar planregistratiesysteem een goede basis legt voor registratie en monitoring. En dat deze gegevens als input dient voor regionale Versnellingstafels, in samenspraak met de PPM (Bijlage 6 + 7).

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Realisatie Woningbouw West

Datum
16 juni 2025

Onze referentie

3. Bespreekpunten m.b.t. kansrijke locaties

3.1 Regio Foodvalley: Noodzakelijke infrastructuur woningbouw – Stikstof

Petra Doornenbal licht de casus Spoorzone Veenendaal toe. Op deze grootschalige woningbouwlocatie is sprake van stikstof-problematiek die de ontwikkeling van het gebied belemmert. Er is een gebiedsgerichte onderbouwing van het additionaliteitsvereiste nodig. Het zou helpend zijn als er een tussendoel geformuleerd kan worden voor de locatie.

Minister Keijzer vraagt wat de regio concreet van het ministerie van VRO nodig heeft om de natuur ter plekke te kunnen verbeteren.

Rob van Muilekom licht toe dat het betreffende projectgebied en natuurgebied dicht bij elkaar liggen en dat er voor een oplossing niet slechts naar één van beide gekeken moet worden, maar dat er behoefte is om met elkaar te bezien of in het gebied in plaats van op de locatie voldoende maatregelen worden genomen in het kader van het additionaliteitsvereiste.

Minister Keijzer geeft aan zeer bereid te zijn hier over mee te denken, en daarbij behoefte te hebben aan een concrete vraag aan het ministerie. Zij constateert daarnaast dat iedereen elkaar op het stikstofdossier na lijkt te praten. Zij roept betreffende terreinbeheerders en de provincie daarom op om met elkaar om tafel te gaan. Minister Keijzer constateert ook dat ecologie rekkelijk is en raadt de regio daarom aan te zoeken naar ecologen die praktisch in de wereld staan.

Rob van Muilekom geeft aan dat de provincie concreter zal maken wat de provincie doet en wat de aanvullend nodig hebben van het Rijk.

Besluit*:

- Rijk, provincie en regio/gemeente zetten zich gezamenlijk in om een korte termijn pakket te ontwikkelen dat gericht is op het voldoen aan de instandhouding van de natuur én realisatie van de woningbouw. Met daarbij nadrukkelijk een actieve rol van het Rijk in aansluiting bij het project evenals contact met eigen benodigde departementen.
- En streven ernaar om de projectaanpak inzichtelijk te hebben in het eerstvolgende BO Woondeal, dan wel BO-L en BO-MIRT, en daarop deze pilot tot uitvoering te brengen en hierover nadere afspraken te maken

3.2 Regio Amersfoort: Netcongestie irt woningbouw

Jeroen Bulthuis geeft een toelichting op de problematiek rondom netcongestie aan de hand van twee locaties in Amersfoort. De minister heeft reeds kennis opgedaan rondom deze woningbouwgebieden door een werkbezoek aan deze locaties eerder dit jaar. In eerste instantie werd op deze locaties gezocht naar oplossingen als energiehubs en het verplaatsen van netcapaciteit. Deze oplossingen stuiten helaas op een aantal praktische uitdagingen. Daarom wordt nu onderzocht welke mogelijkheden zogenaamde

'netcongestieverzachters' kunnen bieden. Deze kunnen ingezet worden in het geval er te weinig stroom is om aan de vraag te voldoen.

Aan deze oplossing zitten nog enkele haken en ogen: er dient speciaal een kabel bij Bovenduist naar de gemeente Bunschoten getrokken te worden. Dat biedt soelaas voor de tijdelijke woningen, maar niet voor de geplande permanente woningen. Producten als de net uitgebrachte handreiking netbewust bouwen bieden belangrijke handvatten. Maar om op deze locaties tot concrete oplossingen te komen zou het helpen om de samenwerking met de ministeries van VRO en KGG verder te intensiveren en met alle partijen inclusief het Rijk in doorbraaksessies te kijken wat mogelijk is.

Minister Keijzer merkt op dat zij een rol kan pakken in het agenderen van de kwestie bij het ministerie van KGG. Dit heeft zij ook gedaan naar aanleiding van het BO Woondeal met de provincie Noord-Holland.

Jeroen Bulthuis doet tot slot een oproep aan de minister: om de woningbouw door te laten gaan is het van groot belang dat er geprioriteerd kan worden op projecten die netbewust bouwen én dat er voldoende reservering van netcapaciteit gemaakt wordt. De minister wordt verzocht hiervoor te lobby'en bij haar collega ministers en de ACM.

Besluit*:

- Deelnemers van het overleg stemmen in met de voorgestelde afspraak over netbewuste nieuwbouw (obv nader onderzoek en ervaringen met netbewust bouwen dit najaar afspraken maken over doorontwikkeling en opschaling).
- En stemmen in met het starten van doorbraaksessies voor de ROVA-locatie en Vathorst-Bovenduist tussen Rijk (VRO en KGG), provincie en partijen in de regio zoals opgenomen in de notitie.

3.3 Regio U10: Meervoudige uitdagingen irt woningbouw

Hans Buijelaar geeft een introductie over de casus Kersenweide, een groot project (1.200 woningen) waar diverse uitdagingen spelen. Net als in de vorige casus is ook hier sprake van onder andere netcongestie. Om de realisatie vlot te trekken is het voor bouwers cruciaal om investeringszekerheid te hebben. Daarom is het nodig bouwers te verleiden tot het doen van investeringen die netbewust bouwen vragen en netbewuste projecten te prioriteren, waar ook Jeroen Bulthuis aandacht voor vroeg. Ook de inzet van rijksmiddelen is een punt van aandacht: niet alle middelen zijn te gebruiken voor bovenplanse investeringen, terwijl die investeringen wel een drempel vormen voor de realisatie. Het treffen van maatregelen als uitplaatsing van bedrijven en het nemen van bronmaatregelen ligt in het verlengde hiervan: om tot oplossingen hiervoor te komen zijn naast het ministerie van VRO ook andere ministeries onmisbaar.

Jacos van Zelst bevestigt dat in Kersenweide veel samenkomt. Het zou het kunnen helpen om het gesprek met Prorail via de versnellingstafel beter te voeren. Daarnaast geeft hij aan dat de realisatiestimulus de vrijheid biedt om middelen ook naar eigen inzicht in te zetten. Deze middelen kunnen dus ook gebruikt worden voor het oplossen van bovenplanse tekorten. Daarnaast raadt hij aan om ook de Wbi te benutten.

Rob van Muilekom merkt op dat diverse subsidies elkaar ook uitsluiten en roept op hier soepel mee om te gaan: de casussen illustreren hoe complex veel woningbouwprojecten zijn. De woningbouw moet niet stil komen te vallen.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Realisatie Woningbouw West

Datum
16 juni 2025

Onze referentie

Minister Keijzer reageert dat iedereen het belang van de woningbouwopgave ziet en dat daarom ook niets controversieel is verklaard op dit onderwerp. Het besluit van de Eerste Kamer om door te gaan met de Wwrv getuigt hier ook van.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Realisatie Woningbouw
West

Datum
16 juni 2025

Onze referentie

Rob van Muilekom spreekt zijn waardering uit voor de minister die uitstraalt dat zij graag door wil. Dat doen wij als regiopartners ook graag. Daarbij ligt de focus op de grote projecten. Zoals deze casussen schetsen lopen deze vaak tegen grote uitdagingen aan. De minister pleit ervoor ook juist aandacht te hebben voor de kleinere projecten. Veel kleinere woningbouwlocaties waar nu geen overeenstemming over is zullen door de verstedelijkingsdruk op den duur toch tot ontwikkeling komen. Zij roept iedereen op wat ruimer te kijken en meer ruimte te bieden voor dit soort projecten.

Besluit*:

- Het ministerie van VRO verkent de mogelijkheden om incentives voor netbewust bouwen te versterken via stimuleringsregelingen en door voorrang op een aansluiting te bieden aan dergelijke projecten via het prioriteringskader van de ACM.
- Het ministerie van VRO erkent de noodzaak van financiële regelingen tbv woningbouw en blijft zich inspannen voor middelen voor bovenplanse en binnenplanse tekorten, zoals de WBI.
- Gezamenlijke inzet van Rijk en provincie in het onderzoeken van hoe de transformatie van bedrijventerreinen kan worden versneld c.q. ondersteund.
- Verkennen bij ministerie I&W of er gelden beschikbaar zijn voor het treffen van geluidsbeperkende bronmaatregelen van spoor- en wegeninfrastructuur nabij beoogde woningbouwlocaties.

4. Rondvraag en sluiting

Rob van Muilekom overhandigt de minister de tekst die de provincie Utrecht ook aangeleverd heeft voor het eindrapport over STOER. Er zijn diverse trajecten rondom kwaliteit en duurzaamheid bij woningbouw. De diversiteit draagt niet altijd bij aan de gewenste voorspelbaarheid en eenduidigheid in regelgeving. De provincie Utrecht wil daarom via deze weg nogmaals pleiten voor een aanpak die lopende initiatieven samenvoegt. Minister Keijzer erkent het belang van samenvoeging, ook nu er vanuit Europa van alles op ons af komt. Enkele trajecten die in de tekst voorkomen, zijn haar niet bekend.

Jacos van Zelst meldt dat het volgende BO Woondeal in februari 2026 gepland zal worden.

**De besluiten onder de agendapunt 3 zijn tijdens het overleg niet expliciet vastgesteld. Wel is er een ambtelijk mandaat om uitvoering te geven aan de beschreven acties. De besluiten worden bij het eerstvolgende BO opnieuw geagendeerd voor bekrachtiging.*