

CONCEPT-VERSLAG

Agendapunt XX

Vergadering: Verslag Ambtelijk Overleg Wonen (AOW)

Datum: 9 juni 2026

Aanwezig: Gerard van der Tol (Amersfoort), Marieke Pouw (Baarn), Hans van Tellegen (Bunschoten), Nick Hendriks (Gemeente BEL combinatie), Kirsten Hekman (Leusden), Eric Terlien en Nick Rombout (Provincie), Sharon Servais (Soest), Yari Baars (Woudenberg), Dirk Wijkstra (VRO/BZK), Sarah ten Donkelaar (coördinator Woondeal BRA) en Démiencke Brinkman (voorzitter BRA)

Afwezig: Bart Meuwese (Amersfoort), Peter van Straalen en Frank de Bruin (Nijkerk)

1. Opening, actualiteiten en vaststelling agenda

De agenda wordt geopend met een korte actualiteitenronde.

Er wordt stilgestaan bij de laatste ontwikkelingen rondom:

- Netcongestie; ingelast AOW/Energie over regionale afstemming proces vervroegd aanvragen netcapaciteit
- Wet versterking regie volkshuisvesting; toevoeging van een extra wettelijke urgentiecategorie (dakloze gezinnen met minderjarige kinderen) en een nadere duiding van het begrip maatschappelijke binding
- Rijksregelingen Wonen en Zorg (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) [Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen \(RHA\)](#) en de subsidieregeling voor de bouw van ouderenwoningen) [Kabinet investeert € 120 miljoen in bouw ouderenwoningen | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Geconstateerd wordt dat de subsidieregelingen inmiddels beschikbaar zijn of zeer binnenkort beschikbaar komen. Besproken wordt of regionale afstemming over deze regelingen wenselijk is. Hierover bestaat op dit moment nog geen directe noodzaak, maar de ontwikkelingen worden gevolgd.

2. Conceptverslag AOW 12 mei en verslag BOW/EZ PPWW 28 mei 2026

Conceptverslag 12 mei 2026

- Het verslag is opgesteld ondanks het ontbreken van een opgeslagen transcript.
- Er worden enkele kleine tekstuele opmerkingen besproken.
- Teruggekeken wordt op de bijeenkomst over de jaarcijfers van WoningNet:
 - nuttige bijeenkomst;
 - behoefte aan meer inhoudelijke cijferinformatie;
 - verwachting dat de monitor weer beter bruikbaar wordt.
- Diverse eerder doorgeschoven onderwerpen blijken inmiddels opnieuw op de agenda te staan.
- De voortgang van eerdere actiepunten wordt besproken, waaronder:
 - presentatie rond woningdeling;
 - Housing First/Wonen Eerst;
 - aanpassing modelhuisvestingsverordening;
 - leegstand;
 - actualisatie woondeal.

Het verslag van het AOW van 12 mei wordt vastgesteld.

Het verslag van het BOW van 28 mei wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Voorstel aanpassing regionale modelhuisvestingsverordening

Tijdens het AOW van 12 mei jl. hebben we gesproken over de benodigde en gewenste aanpassingen van de regionale model huisvestingsverordening als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de 1^e evaluatie van de huidige verordening. Meegestuurd is een voorstel inclusief offerte van RIGO om dit proces te begeleiden. Het AOW wordt gevraagd om het voorstel te bespreken en de offerte ter instemming voor te leggen aan het BOW op 2 juli a.s.

Het voorstel en de offerte van RIGO worden uitgebreid besproken.

Belangrijke uitgangspunten:

De aanpassing wordt gecombineerd met:

- inwerkingtreding Wet versterking regie volkshuisvesting;
- de eerste evaluatie van de huidige huisvestingsverordening;
- eventuele verbeterpunten uit de uitvoeringspraktijk;
- mogelijke aanpassingen van beleidsregels en handboek.

Bewust wordt gekozen om alle wijzigingen zoveel mogelijk in één integraal traject op te pakken, zodat gemeenteraden niet meerdere keren achter elkaar dezelfde verordening hoeven te behandelen. De beoogde start ligt na de formele vaststelling van de wet en na het zomerreces (richting oktober).

Daarnaast ontstaat inhoudelijke discussie over:

- begeleid wonen;
- wettelijke urgenties;
- terugkeer naar herkomstgemeenten;
- toepassing van hardheidsclausules;
- gewenste regionale uniformiteit;
- verhouding tussen sociaal domein en wonen.

Ook wordt besproken:

- mogelijke noodzaak van provinciale zienswijzen;
- participatie;
- betrokkenheid van uitvoerende medewerkers;
- aanvullende ondersteuning door RIGO.

Besluit

Er bestaat draagvlak om de offerte van RIGO voor te leggen aan het bestuurlijk overleg van 2 juli. De wijzigingen worden als één integraal traject uitgewerkt.

Actiepunten

- Offerte aanvullen met eventuele provinciale zienswijzeprocedure.
- Uitvoerende collega's betrekken bij actualisatie van handboek en uitvoering.

4. Stand van zaken begroting Regio Amersfoort 2027

De inventariserende ronde waarin wensen zijn opgehaald voor de begroting 2027 is afgerond. Zoals bekend heeft Regio Amersfoort een begroting waarin wordt aangegeven wat wel gedaan kan worden, maar ook wat niet opgepakt kan worden, omdat de wensen en ambities niet passen binnen het beschikbare budget.

Het AOW wordt gevraagd om:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken in de opstelling van de begroting 2027
2. Aandachtspunten meegeven voor de bespreking in de BO's van 2 juli 2026 om te komen tot een sluitende begroting

Bespreekpunten

- De huidige begroting kent geen structurele middelen voor Wonen en Zorg.
- Besproken wordt om vanaf 2027 een deel van de uitvoeringsmiddelen uit de Wet versterking regie regionaal in te zetten voor de uitvoering van Wonen en Zorg.
- Er worden geen aanvullende inhoudelijke aandachtspunten ingebracht.

Besluiten

Het AOW neemt kennis van de stand van zaken Begroting Regio Amersfoort 2027.

Actiepunten

Het voorstel inzake de overheveling van lokale uitvoeringsmiddelen Wet versterking regie volkshuisvesting wordt geagendeerd tijdens de bestuurlijke regiodag van 2 juli a.s.

5. Lokale inventarisaties leegstand

Tijdens het AOW op 14 oktober 2025 is de behoefte geïnventariseerd naar een regionale aanpak op leegstand. De gemeente Amersfoort heeft een toelichting gegeven op de uitkomsten en bevindingen van hun lokale inventarisatie en er is toen afgesproken dat ook de overige regiogemeenten het vraagstuk binnen hun gemeentegrenzen inzichtelijk zouden gaan maken en bestuurlijke wensen en bedenkingen zouden gaan ophalen. Het AOW wordt gevraagd om opnieuw te inventariseren wat wensen en behoefte zijn met betrekking tot regionaal samenwerken in het tegengaan van leegstand.

Bespreekpunten

De gemeenten geven een uitgebreide terugkoppeling.

Algemene lijn

- Er bestaat nog geen breed gedragen behoefte aan een regionale aanpak.
- Eerst worden lokale ervaringen opgedaan.
- De komende wetswijzigingen rondom leegstand spelen hierbij een belangrijke rol.

Gemeentelijke ervaringen

- Sommige gemeenten constateren zeer beperkte leegstand (ca. 1,8%) en zien momenteel geen directe aanleiding voor intensief beleid.
- Andere gemeenten werken met pilots zoals "Adres in Beeld".
- Er wordt gebruikgemaakt van:
 - BRP-gegevens;
 - belastinginformatie;
 - leegstandsregistraties;
 - signalen vanuit handhaving.
- Meerdere deelnemers wijzen erop dat:
 - administratieve leegstand niet altijd feitelijke leegstand is;
 - communicatie richting inwoners belangrijk is;
 - eenvoudige aanschrijfacties al veel effect kunnen hebben.

- Er wordt gewezen op toekomstige ontwikkelingen:
 - leegstandsheffing;
 - wetswijzigingen;
 - samenwerking met belastingorganisaties;
 - ervaringen uit andere regio's.

Ook wordt benoemd dat ontwikkelaars soms woningen langere tijd leeg laten staan alvorens deze gefaseerd te verkopen.

Besluiten

- Op dit moment geen regionale aanpak ontwikkelen.
- Eerst lokale ontwikkelingen en wetswijzigingen afwachten.

Actiepunten

- Onderwerp begin 2027 opnieuw agenderen.
- Ervaringen uit andere gemeenten en regio's verzamelen.
- Bestuurlijk terugkoppelen dat regionale inzet momenteel beperkt meerwaarde lijkt te hebben.

6. Stand van zaken Provinciaal Volkshuisvestelijk Programma

De provincie Utrecht is afgelopen halfjaar begonnen met het opstellen van het provinciaal Volkshuisvestingsprogramma, conform de in aantocht zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Onderdeel van het opstellen van dit programma is de participatiefase geweest waarvoor we zijn uitgenodigd op twee momenten: de ambtelijke bijeenkomst op 13 januari met enkel de Utrechtse gemeenten en de brede bijeenkomst op 12 maart. Tevens is er een bestuurlijk gesprek geweest met bestuurlijke vertegenwoordigers uit de Utrechtse woondealregio's en zijn er interviews gehouden met een selectie aan volkshuisvestelijke partners. Naar aanleiding van de opbrengst uit de participatiefase is de provincie aan de slag gegaan met het uitwerken van het programma. Meegestuurd is een memo waarin de actuele stand van zaken wordt beschreven.

Het AOW wordt gevraagd om:

1. Kennis te nemen van de voortgang van het provinciaal volkshuisvestelijk programma en de geactualiseerde planning
2. Input te geven op de beoogde uitgangspunten en de uitvoering van het programma

Bespreekpunten

De provincie licht de actuele stand van zaken toe. Belangrijke punten:

- planning is vertraagd door de Wet versterking regie;
- sterke koppeling met actualisatie van de woondeal;
- nadruk op samenwerking vóór regulering;
- provincie wil vooral stimulerend optreden en pas opschalen indien afspraken structureel niet worden gehaald.

Uitgebreid gesproken wordt over:

- betaalbaarheid;
- monitoring;
- 50%-norm betaalbare koop;
- financiële stimuleringsinstrumenten;
- toekomstbestendig bouwen;
- het convenant en de interpretatie van goud/zilver/brons;

- voorkomen van extra bovenwettelijke eisen;
- aansluiting bij landelijke regelgeving (BBL);
- monitoring van ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen;
- toekomstige rapportages richting provincie.

Verder wordt besproken:

- planning richting september;
- bestuurlijke consultatie;
- verdere participatie van gemeenten en partners.

Besluiten

- Kennisgenomen van de voortgang.
- Input blijft mogelijk gedurende de verdere uitwerking.

Actiepunten

- Gemeenten leveren waar nodig aanvullende inhoudelijke input.
- Provincie werkt programma verder uit en organiseert vervolgssessies.

7. Stand van zaken actualisatie Woondeal

Op 2 juni jl. heeft Sarah ten Donkelaar, coördinator Woondeal Regio Amersfoort, een mail gestuurd over de voortgang en het vervolgproces van de actualisatie van de Woondeal. Eind van de week volgt een bestuurlijk memo van de provincie met toelichting op het proces en de planning. Sarah roept namens bestuurlijk trekker Jeroen Bulthuis, de regiogemeenten op om uiterlijk 15 juni a.s. 09.00 uur aandachtspunten voor het eerste bestuurlijke gesprek over de actualisatie van de woondeal aan te leveren. Het AOW wordt gevraagd om zich mondeling te laten informeren over de voortgang van de (actualisatie) van de Woondeal.

Bespreekpunten

Sarah en Erik geven een uitgebreide toelichting.

Belangrijke uitgangspunten:

- voortbouwen op de bestaande woondeal;
- niet opnieuw vanaf nul beginnen;
- evalueren wat goed werkt en wat verbetering behoeft;
- sterkere focus op concrete randvoorwaarden.

Als voorbeeld worden genoemd:

- netcongestie;
- grootschalige gebiedsontwikkelingen;
- mobiliteit;
- infrastructuur;
- wederkerige afspraken tussen Rijk, provincie en gemeenten.

Er ontstaat een uitvoerige discussie over:

- de beperkte uitvoeringskracht van woondeals;
- wederkerigheid tussen bestuurslagen;
- verantwoordelijkheid van het Rijk;
- escalatiemechanismen;

- concrete, toetsbare afspraken;
- realistische planning;
- benodigde bestuurlijke betrokkenheid (nieuwe wethouders en nieuwe raadsleden).

Meerdere deelnemers benadrukken dat:

- woondeals alleen waarde hebben als afspraken daadwerkelijk worden nagekomen;
- ook hogere overheden aanspreekbaar moeten zijn op hun verplichtingen;
- de planning voldoende ruimte moet bieden voor zorgvuldige bestuurlijke besluitvorming.

Besluiten

- De huidige woondeal blijft uitgangspunt voor actualisatie.
- Er komt een regionaal procesvoorstel inclusief evaluatie.

Actiepunten

- Nieuwe bestuurders actief informeren over de actualisatie.
- Regionaal procesvoorstel opstellen.
- Input vanuit gemeenten verzamelen voor het bestuurlijk trekkersoverleg.
- Concrete en toetsbare wederkerige afspraken verder uitwerken.

8. Agenda BOW 2 juli 2026

Voorgenomen onderwerpen

1. Voorstel aanpassing regionale modelhuisvestingsverordening.
2. Begroting Regio Amersfoort 2027.
3. Actualisatie Woondeal.
4. Mondelinge terugkoppeling leegstand.
5. Netcongestie (mogelijk gecombineerd overleg).

9. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen wezenlijke aanvullende besluitpunten naar voren gekomen. De vergadering wordt afgesloten.

Actiepunten en besluitenlijst

	Toezegging/actiepunt	Actor
1.	Integrale wijziging van de regionale huisvestingsverordening na zomerreces voorbereiden	Démiencke Brinkman/ RIGO
2.	Regionale financiering Wonen en Zorg verder uitwerken voor BO WOZO 2 juli a.s.	Démiencke Brinkman
3.	Verzamelen ervaringen leegstand andere gemeenten en regio's voor vervolg verkenning begin 2027	Démiencke Brinkman/ Eric Terlien
4.	Proces actualisatie Woondeal en evaluatie huidige Woondeal verder uitwerken	Sarah ten Donkelaar/ Eric Terlien
5.	Aanleveren agendapunten BTO uiterlijk 15 juni 09.00 uur bij Sarah	Regiogemeenten



regio
amersfoort

	Besluiten	
1.	Offerte RIGO t.a.v. actualisatie regionale model huisvestingsverordening ter instemming voorleggen aan BOW op 2 juli a.s.	
2.	Stand van zaken opstelling begroting regiobureau 2027 bestuurlijk agenderen	
3.	Nog geen regionale aanpak op leegstand; begin 2027 opnieuw beoordelen	
4.	Het AOW heeft kennisgenomen van de voortgang van het Provinciaal Volkshuisvestelijk Programma; verdere input vanuit regiogemeenten blijft mogelijk	
5.	Huidige Woondeal blijft het uitgangspunt voor de actualisatie van de Woondeal	