

CONCEPT-VERSLAG

Agendapunt 2

Vergadering: Bestuurlijk Overleg Wonen

Datum: 16 april 2026

Aanwezig: Mevrouw M. Jansen (voorzitter), de heer J. Bulthuis (Amersfoort), de heer M. Veldhuizen (Baarn), mevrouw M. Havinga (Eemnes), de heer B. van Os (Leusden), mevrouw E. Heutink-Wenderich (Nijkerk), de heer. R. van Muilekom (Provincie), de heer O. Suna (Soest), mevrouw M. de Weerd (SWEV), mevrouw D. Brinkman (secretaris) en mevrouw S. ten Donkelaar (BRA)

Afwezig: Gemeenten Bunschoten en Woudenberg

1. Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en in het bijzonder de heer Van Os. Hij is de nieuwe wethouder voor de gemeente Leusden. Gemeenten Bunschoten en Woudenberg zijn afwezig i.v.m. collegevorming.

Deze Regiodag is een mooie eerste kennismaking met de regio. Op 24 september organiseren we een startbijeenkomst voor colleges. Daar gaan we verder in op de regionale samenwerking, de belangrijkste opgaven en de manier waarop we daar samen aan werken. Maar voor nu: vooral van harte welkom. We kijken uit naar de samenwerking.

N.a.v. de agenda

Agendapunt 7 Regionale afstemming proces vervroegd aanvragen netcapaciteit vindt plaats in een apart BO samen met de bestuurders Energie. Het overleg wordt voorgezeten door Roland van Benthem. Het overleg vindt in dezelfde ruimte plaats.

Ambtelijke verkenning regionaal samenwerken leegstand

In het BOW van 25 september 2025 is door de heer Suna gevraagd om een ambtelijke verkenning naar de mogelijkheden voor regionale samenwerking op leegstand. Naar aanleiding van een eerste ambtelijke verkenning geeft *mevrouw Brinkman* een korte mondelinge terugkoppeling.

Algemene lijn

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

Besluiten

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

Actiepunten

- Onderwerp begin 2027 opnieuw agenderen.
- Ervaringen uit andere gemeenten en regio's verzamelen.

2. Conceptverslagen BOW 16 april en gecombineerd BOW/BOEZ 28 mei 2026

N.a.v. beslispunt 1 verslag BOW 16 april: *Het BOW stemt in met het procesvoorstel vervolg evaluatie woonruimteverdeling van de SWEV* wordt aangegeven dat dit na het zomerreces wordt opgepakt met de nieuwe groep bestuurders.

De verslagen van het BOW en het gecombineerd BOW/BOEZ van 16 april jl. worden ongewijzigd vastgesteld.

3. Voorstel en offerte aanpassing regionale model huisvestingsverordening

Sinds 2025 werkt Regio Amersfoort met een modelhuisvestingsverordening, op basis waarvan de acht gemeenten in de regio lokaal gelijklopende huisvestingsverordeningen vast kunnen stellen. De huidige model-huisvestingsverordening, die is opgesteld in 2025, is al in belangrijke mate toekomstbestendig, in het bijzonder waar het gaat om de verankering van de vereisten die de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (die naar verwachting per 1 juli 2026 in werking treedt) met zich meebrengt. Toch is er op onderdelen behoefte aan een actualisatieslag. Voor ondersteuning bij het proces van deze actualisatie heeft RIGO een offerte opgesteld. De actualisatie vindt plaats na formele inwerkingtreding van de Wet versterking regie (planning is nu start oktober 2026).

Het BOW wordt gevraagd om in te stemmen met de offerte en de bijbehorende kosten te verdelen over de deelnemende gemeenten.

Het BOW kan zich vinden in het voorstel en roept op om alle aanpassingen in één keer mee te nemen zodat er niet te veel langs de raad hoeft te gaan.

Er ontstaat een levendige discussie over de (on)mogelijkheden van kamer- en hospitaverhuur en beleid rond verkaveling en woningsplitsing. Vraag is waar dit wordt vastgelegd in omgevings- of bestemmingsplan. *De heer Bulthuis* geeft aan dat beleid ten aanzien van woningdelen en splitsen in het omgevingsplan moet worden opgenomen en niet in de huisvestingsverordening.

Mevrouw De Weerd geeft aan dat de corporaties onderscheid maken in 2 soorten splitsingen:

- Hard splitsen (in 2 woningen; kost veel geld)
- Zacht splitsen (extra badkamer; kost minder geld)

Er is geen gemeenschappelijk beleid op splitsen gemaakt. Het is aan iedere corporatie afzonderlijk om daar in afstemming met de regiogemeenten beleid op te maken.

De heer Van Muilekom geeft aan dat het thema woningdelen/woningsplitsen een terugkerend thema is waar we vooral goede en slechte voorbeelden met elkaar kunnen delen.

De heer Bulthuis geeft aan dat de gemeente Amersfoort gaat starten met Wonen Eerst. Dit concept draagt een goed verhaal waarom er bepaalde keuzes worden gemaakt.

Mevrouw Heutink spreekt haar zorgen uit over de benodigde capaciteitsinzet voor het aanpassen van het omgevingsplan. Ze pleit bij de Provincie voor een lobby richting Rijk voor toereikende financiële middelen.

De heer Van Muilekom onderkent dat het idee achter optoppen en beter benutten zeker goed is, maar dat het ook veel capaciteitsinzet vraagt in verhouding tot het resultaat. Hij roept op om vooral zoveel mogelijk goede ervaringen en voorbeelden te delen.

De heer Suna benoemt een casus sociale huur door een particuliere verhuurder in de gemeente Soest. Hij informeert naar de mogelijkheden om beter inzicht en meer grip te krijgen op de bestaande voorraad.

Mevrouw De Weerd geeft aan dat het niet mogelijk is om deze woningen toe te voegen aan DAK (WoningNet). Zij adviseert de gemeenten om sociale nieuwbouw door de corporaties te laten bouwen.

De heer Bulthuis geeft aan dat in de gemeente Amersfoort het Huurteam hierin intervenueert. [Huurproblemen in Amersfoort? Schakel Het Huurteam in - Het Huurteam](#). Gemeenten zijn wettelijk verplicht om dit te organiseren.

De heer Van Os informeert naar de mogelijkheden van huisnummersplitsing.

Mevrouw De Weerd geeft aan dat er een aantal dilemma's zijn die ervoor zorgen dat woningdelen/zacht splitsen niet voor iedereen een geschikte oplossing is. Portaal heeft een lobbynotitie voor de minister opgesteld met belemmeringen en mogelijke oplossingsrichtingen en roept gemeenten op deze in de eigen gemeente te bespreken en er aandacht voor te vragen bij de landelijke politiek. Ze zegt toe deze notitie met de leden van het BOW te zullen delen.

Besluit

Het BOW besluit om in te stemmen met de offerte van RIGO voor de actualisatie van de regionale model huisvestingsverordening en de voorgestelde verdeling van de kosten over de gemeenten.

Actie

Delen lobbynotitie Portaal dilemma's en oplossingsrichtingen woningdelen/zacht splitsen.
(*mevrouw De Weerd*)

4. Stand van zaken opstelling 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 BO WOZO wordt gevraagd om:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken in de opstelling van de begroting 2027;
2. In te stemmen met gewenste formatie en oplossingsrichting voor een sluitende begroting door overheveling van een deel van de middelen (15%) die de gemeenten krijgen voor de extra taken in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

In het BO WOZO voorafgaand aan het BOW is uitgebreid gesproken over de overheveling van lokale uitvoeringsmiddelen richting het regiobureau voor het regionale programma Wonen en Zorg.

De heer Bulthuis geeft aan dat het BO WOZO het regiobureau heeft verzocht om de taken die regionaal worden uitgevoerd uit te schrijven zodat beter inzicht komt in wat regionaal en wat lokaal wordt opgepakt.

De heer Veldhuizen deelt zijn zorgen over het gebrek aan ambtelijke capaciteit en de vrijblijvende governance van de regio.

Besluit

Het BOW kan met inachtneming van het voorbehoud dat het regiobureau de governance, begroting en verantwoording van het regionale programma Wonen en Zorg verder uitwerkt en bestuurlijk voorlegt, instemmen met de gewenste formatie en oplossingsrichting voor de begroting van het regiobureau 2027.

Actie

Uitwerken governance, begroting en verantwoording regionale inzet Wonen en Zorg 2027 (BRA).

5. Actualisatie Woondeal Regio Amersfoort

Het ministerie van BZK en provincie Utrecht hebben het proces gestart om de Utrechtse Woondeals te actualiseren. Voor de Regio Amersfoort betekent dit dat in 2026 de Woondeal Regio Amersfoort geactualiseerd wordt.

Het BOW wordt gevraagd om:

1. Kennis te nemen van de actualisatie van de Woondeal in de regio Amersfoort;
2. De beslispunten in het Memorandum van provincie Utrecht 'Planning en proces actualisatie woondeals' (5.2) te bespreken;
3. De regionale uitgangspunten voor de actualisatie van de Woondeal in de regio Amersfoort te onderschrijven;
4. Evaluatiepunten van de huidige Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030 te bespreken.

In februari 2023 hebben gemeenten en woningcorporaties uit de regio Amersfoort, provincie Utrecht en de Rijksoverheid in de Woondeal Regio Amersfoort afspraken gemaakt om gezamenlijk in te zetten op het landelijke woningtekort. Door BZK en provincie Utrecht is het proces nu gestart om de afspraken te vernieuwen.

Mevrouw Ten Donkelaar, programma manager voor de Woondeal Regio Amersfoort licht de actualisatie van de woondeal met een korte power-point presentatie toe. In de presentatie worden de bespreekpunten 2 tot en met 4 geïntroduceerd.

De heer Bulthuis is namens Regio Amersfoort Bestuurlijk Trekker van de Woondeal en vertegenwoordigt de regiogemeenten in het Bestuurlijk Trekkers Overleg (met BZK, SWEV en provincie Utrecht). De heer De Jong (wethouder gemeente Bunschoten) en mevrouw Heutink-Wenderich (wethouder gemeente Nijkerk) nemen ook deel aan het BTO.

De heer Bulthuis informeert het BOW dat de actualisatie van de Woondeal ook is besproken in het BTO. Door het BTO is een aantal bevindingen/aandachtspunten geconstateerd:

- Er is sprake van een discrepantie tussen PPWW en behoefteraming Rijk (als gevolg van 30% overproductie in het kader van planuitval). Oproep aan regiogemeenten om planuitval te checken.
- Vraag hoe we regionaal met de betaalbaarheidseisen omgaan. Amersfoort bouwt meer dan 30% sociaal en roept de regiogemeenten op meer te bouwen in het middensegment zodat de regionale optelsom klopt.
- Signaal van te krappe planning. Gemeenten bevinden zich midden in het proces van collegevorming. Het meenemen van de nieuwe bestuurders vraagt om commitment. Daar moeten we wel voldoende tijd voor nemen. Oproep tot zorgvuldig proces.
- Oproep om te kijken naar de governance. Goed bezien hoe het BOW zich verhoudt tot het BTO. Wellicht slim om beide governances te integreren. Belangrijk dat er voldoende draagvlak is en dat alle bestuurders voldoende zijn aangehaakt.
- Afspraken met Rijk en provincie moeten wederkerig zijn
- Zorgen over netcapaciteit en positie van defensie.
- Door vertraging in de woningbouw vallen soms gaten in de oplevering van sociale huurwoningen. Dit kan consequenties hebben voor de regionale afspraken in het kader van de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Oproep Rijk om voldoende financiële slagkracht gemeenten.
- Oproep regiogemeenten om nieuwe raden actief te betrekken.

De heer Van Muilekom geeft aan dat de Provincie conform de Wet versterking regie volkshuisvesting een Volkshuisvestelijk programma moet opstellen. De Woondealafspraken zijn input voor dit programma dat medio 2027 gereed moet zijn.

Gemeenten moeten ook hun eigen Volkshuisvestelijke programma opstellen en laten vaststellen en de som van al deze lokale programma's tot een Provinciaal programma moet kloppen. *De heer Van Muilekom* voorziet een spanningsveld tussen snelheid en zorgvuldigheid in de realisatie van de verschillende programma's en pleit om zo snel mogelijk met elkaar aan de slag te gaan, zodat we goed voorbereid het gesprek samen kunnen voeren. In het kader van de evaluatie van de huidige Woondeal roept hij op om dit niet te zwaar op te tuigen. Er is een evaluatie gedaan van de Randstedelijke regio. De opbrengsten uit dit rekenkameronderzoek kunnen worden meegenomen bij de evaluatie van onze huidige Woondeal. Hij onderschrijft dat er een discrepantie is tussen het PPWW en de behoefteeraming door het Rijk. De aantallen van het Rijk zijn meer realistisch (incl. sloop). De plancapaciteit van de Provincie zit op 131% (incl. planuitval). *De heer Van Muilekom* geeft aan dat gelobbyd is voor lokale betaalbaarheidseisen (2/3 betaalbaar waarvan 30% sociaal). In de wet worden deze eisen beschreven op regionaal niveau. In het kader van haar rol als Bestuurlijk Toezichthouder wil de Provincie in haar Volkshuisvestelijk programma lokale betaalbaarheidseisen opnemen. Om af te wijken van de betaalbaarheidseisen moet de Provincie ontheffing verlenen. De regionale optelsom moet uiteindelijk kloppen.

Ten aanzien van de evaluatie spreken alle partijen veel waardering uit voor de samenwerking. De volgende aandacht- en verbeterpunten worden meegegeven:

- In nieuwe Woondeal concretere acties (wie doet wat) incl. escalatieladder
- Knelpunten bovenregionaal onvoldoende opgepakt
- Realisme ten aanzien van netcongestie en betaalbaarheidseisen
- Aandacht voor financiering/begroting corporaties
- Te veel (starre) loketten bij de Provincie
- Meer aandacht voor maatwerk en flexibiliteit

Besluit

Het BOW neemt kennis van de actualisatie van de Woondeal Regio Amersfoort en geeft aandachtspunten mee voor de planning en het proces. Het BOW onderschrijft de regionale uitgangspunten voldoende tijd, gelijkwaardigheid en wederkerigheid en betrekken gemeenteraden.

6. Rondvraag en sluiting

Aftredend wethouder van de gemeente Baarn de heer Veldhuizen neemt afscheid van de leden van het BOW en dankt de regiocollega's voor de prettige samenwerking.

De voorzitter dankt de scheidend wethouder voor zijn inzet, wenst iedereen een goed zomerreces en succes met de afronding van de formatie.

De voorzitter sluit het overleg om 11.45 uur.

Overzicht actiepunten - en besluitenlijst:

	Actiepunten en toezeggingen	
1.	Delen lobbynotitie van Portaal inzake dilemma's en oplossingsrichtingen woningdelen/zacht splitsen	Mevr. De Weerd
2.	Uitwerken governance, begroting en verantwoording regionale inzet Wonen en Zorg 2027	BRA
	Besluiten	
1.	Het BOW besluit om in te stemmen met de offerte van RIGO voor de actualisatie van de regionale model huisvestingsverordening en de voorgestelde verdeling van de kosten over de deelnemende gemeenten	
2.	Het BOW kan met inachtneming van het voorbehoud dat het regiobureau de governance, begroting en verantwoording van het regionale programma Wonen en Zorg verder uitwerkt en bestuurlijk voorlegt, instemmen met de gewenste formatie en oplossingsrichting voor de begroting van het regiobureau 2027	
3.	Het BOW neemt kennis van de actualisatie van de Woondeal Regio Amersfoort en geeft aandachtspunten mee voor de planning en het proces. Het BOW onderschrijft de regionale uitgangspunten voldoende tijd, gelijkwaardigheid en wederkerigheid en betrekken gemeenteraden	