

Memo

Datum: 25 augustus 2026

Onderwerp: Plan van Aanpak Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036

De huidige woondeal voor de regio Amersfoort loopt in 2030 af. Ondanks alle inspanningen loopt het landelijke woningtekort verder op. In 2025 is tijdens het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening door het ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, IPO en VNG een actualisatiecyclus voor de woondeals afgesproken waarbij de woondeals elke drie jaar worden geactualiseerd en waarbij de woondeals telkens 10 jaar vooruitkijken.

Provincie Utrecht heeft het Memorandum 'Planning en proces actualisatie woondeals' opgesteld met uitgangspunten en een planning. In dit voorliggende memo is het proces voor Regio Amersfoort verder uitgewerkt om alle deelnemers te informeren. Bij dit memo hoort een planning.

1. Inhoudsopgave Woondeal 2027- 2036

Voor onze nieuwe Woondeal maken we zoveel mogelijk gebruik van de informatie die er al is, en die in veel gevallen al onderdeel van besluitvormingsprocessen is geweest. Tijdens het proces om de Woondeal te actualiseren wordt invulling gegeven aan de hoofdstukken zoals die in de inhoudsopgave zijn benoemd:

Outline/ inhoudsopgave van Woondeal (voorstel BZK):

1. Inleiding
2. Woningbouwopgave
3. Aandachtsgroepen
4. Ruimte voor woningbouw
5. Versnellingsafspraken
6. Samenwerkingsagenda
7. Governance en Monitoring

2. Woondeal bestaat uit twee onderdelen

De Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 bestaat uit twee onderdelen¹:

1. Generiek deel (Provincie Utrecht):
 - a. Woningbehoefte (op basis van PPWW26),
 - b. Wettelijke kaders (zoals 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur),
 - c. Afspraken uit de bestaande woondeals, doelgroepen uit de volkshuisvestingsprogramma's,
 - d. Aansluiting op het omgevingsbeleid en generieke samenwerkingsafspraken
2. Regio-specifiek deel (Bureau Regio Amersfoort):
 - a. Randvoorwaarden voor woningbouw en eventueel specifieke afspraken over grootschalige gebiedsontwikkeling of aanvullende onderwerpen

¹ Memorandum Planning en proces actualisatie woondeals (06.2026)

3. Rollen van overleggremia in de actualisatie van de Woondeal

In het proces en de planning om een Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 op te stellen komen diverse overleggen voor. Hieronder wordt, in lijn met de governance van de Woondeal 2023-2030 een duiding gegeven van de diverse gremia en hun rollen in het proces. Voor de volledige rolbeschrijving wordt verwezen naar de huidige woondeal.

Regulier Overleg Woondeal

Deelnemers:

Rijksoverheid, Provincie Utrecht, SWEV, Bureau Regio Amersfoort, Gemeente Amersfoort, Gemeente Bunschoten

Rol: Inhoudelijk en procesmatig opstellen van voorstellen en conceptteksten voor de woondeal. Bewaken van de voortgang. Voorbereiden van bespreking van de woondeal in het BTO.

Bestuurlijk Trekkers Overleg Woondeal (BTO)

Deelnemers: Rijksoverheid, Provincie Utrecht, SWEV, Bureau Regio Amersfoort, Gemeente Amersfoort, Gemeente Bunschoten, Gemeente Nijkerk

Rol: Bestuurlijke voorbereiding van besluitvorming over actualisatie van de Woondeal. Maken van strategische keuzes; voorbereiden van regionale BO's.

Ambtelijk Overleg Wonen (AO)

Deelnemers: Rijksoverheid, Provincie Utrecht, SWEV, Bureau Regio Amersfoort, Gemeente Amersfoort, Gemeente Baarn, Gemeente Bunschoten, Gemeente Eemnes, Gemeente Leusden, Gemeente Soest, Gemeente Woudenberg

Rol: Inhoudelijk gesprek en input op basis van voorstellen en conceptteksten voor de Woondeal. Inbrengen van gemeentelijke input voor de woondeal. Voorbereiding van de BO's.

Bestuurlijk Overleg Wonen (BO)

Deelnemers: Rijksoverheid, Provincie Utrecht, SWEV, Bureau Regio Amersfoort, Gemeente Amersfoort, Gemeente Baarn, Gemeente Bunschoten, Gemeente Eemnes, Gemeente Leusden, Gemeente Soest, Gemeente Woudenberg

Rol: Bestuurlijk gesprek over voorstellen en concepten van de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036. Bestuurlijk voorbereiding van en terugkoppeling over besluitvorming over de woondeal in de eigen organisatie.

4. Plan van Aanpak Regio-specifiek deel

Provincie Utrecht heeft specifiek een trekkersrol over het proces en het product van het generieke deel. Bureau Regio Amersfoort coördineert de totstandkoming van de gehele Woondeal, en heeft een trekkersrol over het proces om te komen tot een samenwerkingsagenda. Bij dit Plan van Aanpak behoort een planning waarin het proces schematisch is weergegeven. In dit document zijn de stappen voor het regio-specifieke deel nader uitgewerkt.

De planning voor het generieke deel is eerder door provincie Utrecht gedeeld. Gesprekken over het generieke onderdeel worden gevoerd binnen alle overleggremia zoals genoemd in hoofdstuk 3.

Het proces wordt voorgesteld op basis van de volgende regionale uitgangspunten:

1. In het proces voldoende tijd te nemen voor het gesprek over randvoorwaarden
2. Bij het maken van afspraken uit te gaan van gelijkwaardigheid en wederkerigheid voor alle partijen

2.1. Evaluatie

In het Memorandum 'Planning en proces actualisatie woondeals' en het Memorandum 'Actualisatie woondeals en afstemming volkshuisvestingsprogramma's' heeft Provincie Utrecht voorgesteld om de huidige woondeals te evalueren. Om dit vorm te geven zijn twee stappen voorzien:

Stap 1: Huidige woondeal evalueren

Om de huidige woondeal te evalueren wordt begin september door het Regulier Overleg Woondeal een memo met het AO Wonen gedeeld met evaluatie- en aandachtspunten. Deelnemers van het AO Wonen worden gevraagd om hierop te reageren (deadline en meer informatie volgt).

Stap 2: Conclusies formuleren

Aan de hand van de evaluatie worden conclusies geformuleerd. Dit kan inhouden dat (proces-) afspraken uit de huidige woondeal overgenomen worden, of dat nieuwe (proces-) afspraken nodig zijn.

2.2. Proces Opstellen samenwerkingsagenda

In de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 is ruimte om afspraken te maken over randvoorwaarden en knelpunten en afspraken over samenwerking. Net zoals in de Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030 worden randvoorwaarden gezien als randvoorwaardelijk condities voor het realiseren van de woningbouwambitie. Als randvoorwaarden niet op orde zijn, dan leidt dit tot knelpunten voor woningbouwprojecten. In de Woondeal maken we afspraken om deze knelpunten gezamenlijk aan te pakken om zo meer mensen van een fijn en betaalbaar thuis te voorzien in een prettige leefomgeving. Waar mogelijk maken we concrete afspraken over de inzet van verschillende partijen en benoemen we een aantal projecten die exemplarisch zijn.

Om te komen tot deze afspraken (die samen het hoofdstuk 'Samenwerkingsagenda' vormen) wordt een proces met vijf stappen voorgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit o.a. de bestaande woondeal en werksessies die door de regio MRU-West al zijn georganiseerd. Hierbij is uitdrukkelijk ruimte voor de inbreng van alle woondeal partners zodat de Woondeal door alle partners gedragen kan worden. Ook worden creatieve werksessies voorgesteld om zo (bepaalde) knelpunten nader onder de loop te nemen en oplossingsrichtingen te zoeken.

Stap 1: Inventarisatie knelpunten en randvoorwaarden

Resultaat: Overzicht met thema's die geagendeerd worden voor AO Wonen op 1 september

De eerste stap in het proces om afspraken te maken over randvoorwaarden en daarbij horende knelpunten is om regionaal overeenstemming te bereiken over de onderwerpen en thema's die een plek moeten krijgen in de samenwerkingsagenda. Hiervoor wordt door het Regulier Overleg van de Woondeal een memo voorbereid met een voorstel voor randvoorwaarden en knelpunten en de manier om tot afspraken te komen. Dit memo wordt geagendeerd voor het AO Wonen op 1 september. Deelnemers van de Woondeal (en dan ook uitdrukkelijk alle deelnemende gemeenten) wordt gevraagd om dit memo kritisch te analyseren en te toetsen of randvoorwaarden en/of knelpunten missen.

Tijdens het AO Wonen op 1 september wordt deze lijst besproken en ambtelijk afgestemd.

De lijst komt tot stand door:

1. Knelpunten en randvoorwaarden op basis van Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht, provincie Utrecht²

² [Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht](#)

2. Knelpunten en randvoorwaarden op basis van gesprekken tussen regiogemeenten en provincie Utrecht
3. Knelpunten en randvoorwaarden uit gesprekken met ontwikkelende partijen
4. Woondeal 2022-2030
5. Gemeentelijke inventarisatie van knelpunten en randvoorwaarden, en behoefte aan versnellingsondersteuning (optioneel)

In de latere stap 4 en 5 worden gesprekken georganiseerd om afspraken te maken over knelpunten en randvoorwaarden. Deelnemers van de woondeal kunnen, aanvullend aan de overige bronnen voor knelpunten en randvoorwaarden, onderwerpen aanleveren voor de lijst met thema's die in stap 4 en stap 5 besproken worden. Dit kan voor 1 september of tijdens het AO Wonen op 1 september. Gemeente Amersfoort heeft ervoor gekozen om intern knelpunten en randvoorwaarden te inventariseren. In bijlage 1 wordt het interne proces van gemeente Amersfoort gedeeld ter informatie en inspiratie

Stap 2: Ambtelijk gesprek over inventarisatie randvoorwaarden en knelpunten tijdens AO Wonen op 1 september

Resultaat: Overzicht met randvoorwaarden en knelpunten waar we in de Woondeal samenwerkingsafspraken over willen maken

Tijdens het AO Wonen op 1 september worden de randvoorwaarden en knelpunten waarover in de Woondeal afspraken gemaakt worden besproken. Deze bespreking vindt plaats aan de hand van het voorbereidende memo (zie stap 1), maar biedt nadrukkelijk ruimte voor alle AO deelnemers om input aan te leveren.

Daarbij maken wij een onderscheid tussen knelpunten/ randvoorwaarden die we nader willen bespreken tijdens werksessies, en welke we schriftelijk willen invullen.

Het resultaat van het AO Wonen is (idealiter) ambtelijk overeenstemming over randvoorwaarden en knelpunten die in de Woondeal benoemd moeten worden. AO deelnemers hebben tot uiterlijk 14 september tijd om nog input aan te leveren, indien dit voor 1 september niet is gelukt. Alle input wordt in een aangepaste versie van het memo verwerkt. Dit memo is input voor het BTO op 1 oktober, het gesprek tussen het BTO en de minister van VRO op 15 oktober 2026 en uiteindelijk regionaal vastgesteld tijdens het BO Wonen op 29 oktober.

Stap 3: Bestuurlijke bespreking en vaststelling van lijst met te bespreken randvoorwaarden en knelpunten

Resultaat: Bestuurlijk consensus over randvoorwaarden en knelpunten

De bestuurlijke bespreking en vaststelling van de lijst met te bespreken randvoorwaarden en knelpunten bestaat uit een aantal sub-stappen:

BO Wonen op 24 september: In het BO Wonen van 24 september komen de nieuwe wethouders Wonen voor het eerst bij elkaar. In het BO Wonen wordt de actualisatie van de Woondeal geïntroduceerd en wordt besluitvorming over randvoorwaarden en knelpunten die een plek moeten krijgen in de Woondeal aangekondigd.

BTO op 1 oktober: Tijdens het BTO wordt de randvoorwaarden en knelpunten besproken (op basis van de input van het AO Wonen). Het doel is tweeledig: 1) Voorbereiden van de regionale input voor het gesprek met de minister van VRO op 15 oktober. 2) Voorbereiding van de vaststelling van randvoorwaarden en knelpunten op 29 oktober 2026.

BO Wonen op 29 oktober: Het resultaat van het BO Wonen is bestuurlijk consensus over randvoorwaarden en knelpunten waar de Woondeal partners afspraken over gaan maken. Op basis

van dit besluit worden regionale gesprekken over afspraken om deze knelpunten op te lossen voorbereidt (stap 4).

Stap 4: Ambtelijke werksessies om te komen tot afspraken per knelpunt/randvoorwaarde

Resultaat: Concept afspraken per knelpunt/ randvoorwaarden.

Tijdens stap 1-3 wordt niet alleen consensus bereikt over randvoorwaarden en knelpunten waar afspraken over gemaakt moeten worden. Per knelpunt wordt ook besproken op welke manier de afspraken tot stand moeten komen. Voor de werksessies worden alle deelnemers van de Woondeal uitgenodigd, waarbij het aan de deelnemende organisatie zelf is om aan te geven welke expert het beste kan aansluiten.

Voor alle knelpunten wordt al bekende informatie verzamelt. Deze informatie wordt met de deelnemers van de Woondeal gedeeld ter voorbereiding op ambtelijke werksessies. Vervolgens kan op twee manieren gewerkt worden aan samenwerkingsafspraken:

1. Toetsen/ bespreken al voorbereide informatie: Vragen/opmerkingen/zijn we het hiermee eens?
2. Creatieve werksessie: Wat kunnen wij nog meer doen om versnelling aan te brengen? Voorstel is om te brainstormen over mogelijke oplossingsrichtingen om zo te achterhalen of we tot vernieuwende afspraken kunnen komen. BRA bereidt dit voor.

Tijdens het AO Wonen op 17 november wordt de uitkomst van de werksessies besproken en vastgesteld. Op basis van het AO Wonen op 17 november worden concept afspraken per knelpunt en randvoorwaarde geagendeerd voor het BO Wonen in december. Tijdens dit AO Wonen wordt ook vastgesteld of een creatieve werkvorm tijdens het BO Wonen in december wenselijk is.

Stap 5: Bestuurlijk gesprek en (indien mogelijk) vaststellen van concept afspraken per knelpunt en randvoorwaarden

Resultaat: Bestuurlijk consensus over concept afspraken per knelpunt/ randvoorwaarden.

Deze stap kent twee sub-stappen:

BTO op 16 november 2026: Bestuurlijk gesprek over concept afspraken en voorbereiding bestuurlijk gesprek tijdens BO Wonen.

BO Wonen op 10 december 2026: Tijdens het BO Wonen worden de concept samenwerkingsafspraken per knelpunt voorgelegd aan het BO Wonen. Hierbij wordt aangegeven als op bepaalde afspraken een bestuurlijk gesprek (alsdan iet met een creatieve werkvorm) gewenst is.

De uitkomst van dit BO Wonen wordt verwerkt in de concept Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036.

2.3. Besluitvorming

Zowel het generieke als regio-specifieke deel worden samengevoegd voor de volledige Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036. Indien tussentijdse teksten bestuurlijk voorgelegd kunnen worden, wordt dit gedaan.

Stap 1: Delen concept om voor (laatste) feedback voor te leggen aan college/bestuur

Resultaat: Concept woondeal die wethouders/gedeputeerde/BZK/directeur voor kunnen leggen aan college en bestuur

Begin januari 2027 wordt met alle deelnemende organisaties een conceptversie van de Woondeal Regio Amersfoort gedeeld, die zij intern kunnen voorleggen aan hun college/bestuur. Doel hiervan is om (laatste) opmerkingen en input op te halen, voordat overgegaan wordt tot definitieve besluitvorming (zie volgende stap).

Voor een efficiënt verloop van het proces is het wenselijk dat dit moment niet het eerste moment is dat de actualisatie van de woondeal in de colleges/ bestuur besproken wordt.

Stap 2: Bestuurlijk instemmen met starten besluitvorming

Resultaat: Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 wordt ter besluitvorming voorgelegd.

De uiteindelijke besluitvorming over ondertekening van de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 ligt bij elke deelnemende organisatie. Tijdens het BO Wonen wordt ingestemd met het ter besluitvorming voorleggen. Door Bureau Regio Amersfoort wordt aan alle deelnemende organisaties (ambtelijk) dezelfde versie verstrekt daarmee het besluitvormingsproces gestart kan worden.

Stap 3: Ondertekening Woondeal Regio Amersfoort

Resultaat: Een ondertekenende Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036

Nadat alle organisaties hun besluitvormingsproces hebben doorlopen kan de Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 ondertekend worden. Hiervoor wordt een officieel moment gezocht.

2.4. Informeren raadsleden

Gemeenten uit de Regio Amersfoort hebben gevraagd om hun gemeenteraden te betrekken. Bureau Regio Amersfoort stelt een basis informatiebrief ter beschikking, en stelt voor om inhoudelijke werkbezoeken te organiseren om raadsleden inhoudelijke informatie aan te reiken. Gemeenten (en andere Woondeal partners) blijven verantwoordelijk voor communicatie met hun gemeenteraaden.

Vanuit Bureau Regio Amersfoort worden de volgende middelen aan raadsleden aangeboden:

1. Basis raadsinformatiebrief
2. Organiseren van Project-/werkbezoeken voor praktische vertaalslag.

Bijlage 1 Intern proces inventarisatie randvoorwaarden en knelpunten gemeente Amersfoort

Proces (intern) voor actualisatie afspraken over randvoorwaarden in de Woondeal

