

Hieronder zijn in concept basisteksten opgesteld ten behoeve van het generieke deel van geactualiseerde woondeal. Het bevat een inleidende tekst, een hoofdstuk over de woningbouwopgave, betaalbaarheid en de huisvesting van diverse doelgroepen. Daarnaast zijn er conceptteksten toegevoegd tav de governance/samenwerkingsafspraken en de samenhang van de woondeal met de Nota Ruimte. De teksten behoeven verdere aanvulling, inkleuring en afstemming.

Inleiding

De regio [Amersfoort/MRU West] is heeft als het hart van Nederland een belangrijke positie binnen de nationale ruimtelijke en economische ontwikkeling. De sterke economie, goede bereikbaarheid en hoge kwaliteit van wonen en leven maken de regio aantrekkelijk voor zowel inwoners als bedrijven. Deze aantrekkingskracht brengt naast kansen ook een grote opgave met zich mee: het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen in een prettige leefomgeving voor huidige en toekomstige inwoners. In de afgelopen jaren hebben het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Utrecht, de [x] regiogemeenten en corporaties samengewerkt aan deze opgave binnen de Woondeal van de regio [Amersfoort/MRU West]. De positieve ervaringen met deze samenwerking en de blijvende urgentie van de opgave vormen aanleiding om de samenwerking voort te zetten in de komende jaren. Met deze geactualiseerde woondeal tot en met 2036 onderschrijven partijen opnieuw de gezamenlijke ambities en leggen zij vast hoe zij hier de komende jaren uitvoering aan geven.

Forse opgave, realistische ambities

Om een nieuwe gezamenlijke stip op de horizon te kunnen zetten brengt deze Woondeal de opgave tot en met 2036 in beeld. Daarbij gaat het niet alleen om de kwantitatieve opgave, maar ook om de betaalbaarheid en de huisvesting van ouderen en andere aandachtsgroepen.

Tegelijkertijd constateren partijen dat de opgave fors is, en de praktijk waarin deze gerealiseerd wordt weerbarstig. Factoren als netcongestie, stikstof, beperkte capaciteit bij zowel overheden als marktpartijen, financiële haalbaarheid en mobiliteit zijn slechts een greep uit de diverse uitdagingen bij de realisatie van woningbouwprojecten. Met deze woondeal committeren partijen zich daarom aan een *realistische ambitie* en bevat deze geactualiseerde woondeal naast ambities ook afspraken over het creëren van de randvoorwaarden die nodig zijn om de opgave te realiseren.

Voortbouwen op bestaande afspraken

Deze woondeal bouwt voort op de woondeals die partijen in 2023 hebben ondertekend en de afspraken die sindsdien gemaakt zijn, zoals de herijking op aantallen in 2025 en de toevoeging van afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. De afspraken in deze geactualiseerde woondeal staan bovendien niet op zichzelf en sluiten zo goed mogelijk aan bij de nationale, provinciale en gemeentelijke gestelde kaders, beleid en (prestatie)afspraken. Waar deze kaders uitdagingen opwerpen in de uitvoering van de gezamenlijke ambities, zetten partijen zich in om deze belemmeringen te signaleren en te zoeken naar oplossingen

Een belangrijk nieuw kader vormt de in werking getreden Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). De Woondeal vormt een waardevolle basis om invulling te geven aan de afspraken en opgaven die voortvloeien uit deze Wet. Tegelijkertijd onderscheidt de Woondeal zich door het wederkerige karakter van deze samenwerking. Partijen spreken elkaar niet alleen aan op resultaten, maar zetten zich ook gezamenlijk in om randvoorwaarden te creëren, knelpunten weg te nemen en belangen met elkaar te

verbinden. Deze horizontale samenwerking heeft de afgelopen jaren haar meerwaarde bewezen en vormt ook voor de komende periode een belangrijke kracht van de woondeal.

Samenwerkende partijen

Deze woondeal is een overeenkomst tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Utrecht, de gemeenten in de regio [Amersfoort/MRU West] en de woningcorporaties. Iedere partij heeft vanuit haar eigen rol, verantwoordelijkheden en instrumenten een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de gezamenlijke ambities. De woondeal verandert niets aan de wettelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen. Wel biedt zij een gezamenlijk kader voor samenwerking, monitoring, afstemming en bijsturing. Binnen dit kader werken partijen aan de uitvoering van de afspraken en het nastreven van gezamenlijke ambities, bespreken zij knelpunten, benutten zij elkaars kennis, middelen en invloed om de voortgang van de volkshuisvestelijke opgave te bevorderen. Daarbij wordt ook aan de regionale [Realisatietafels / Versnellingstafels] afstemming gezocht met de marktpartijen. Op deze manier geven partijen gezamenlijk invulling aan hun gedeelde verantwoordelijkheid voor voldoende, betaalbare en passende huisvesting in de regio.

Eventueel toe te voegen aan hoofdstuk:

- Uitvoeringsagenda
- Rapportage randvoorwaarden
- In de huidige woondeal van de MRU-West volgt in de inleiding nog een hoop tekst met overwegingen, regionale context en rollen en verantwoordelijkheden. Deze zouden eventueel (in aangepaste vorm) weer toegevoegd kunnen worden.

Woningbouwopgave

Woningbouwbehoefte

Het huidige woningtekort in de regio [Amersfoort/MRU West] is groot en de behoefte aan woningen groeit verder door in de komende jaren. Voor het vaststellen van de woningbouwbehoefte hanteren partijen de door het Rijk gecommuniceerde cijfers als gemeenschappelijke feitenbasis. Op grond van deze prognose bedraagt de woningbehoefte in de provincie Utrecht in de periode 2025 tot en met 2036 in totaal circa 114.300 woningen. Een deel van deze behoefte wordt ingevuld door reeds gerealiseerde woningen in 2025 en de verwachte woningbouwproductie in 2026. Na aftrek van deze gerealiseerde en voorziene toevoegingen resteert voor de periode 2027 tot en met 2036 een woningbouwbehoefte van 98.665 woningen in de provincie Utrecht, waarvan [70.441 in de MRU-West / 18.865 in de regio Amersfoort].

Afspraak: *Rijk, provincie, gemeenten en corporaties hanteren een woningbouwbehoefte over de periode van 2027 tot en met 2036 van 98.665 woningen in de provincie Utrecht, waarvan [70.441 in de MRU-West / 18.865 in de regio Amersfoort] als gemeenschappelijke feitenbasis.*

Realistische, randvoorwaardelijke ambities

In de afgelopen woondeal jaren is er in de regio hard gewerkt aan de ambitie om [63.191 woningen in de MRU West / 17.862 woningen in de regio Amersfoort] in de periode 2022 tot en met 2030 te bouwen. Het realiseren van deze ambitie bleek een grote uitdaging. Waar in [de MRU West / de regio Amersfoort] een gemiddeld bouwtempo van ongeveer

[7.000 (MRU) / 2.000 (Amersfoort)] woningen per jaar nodig was om op koers te blijven, werden er jaarlijks gemiddeld ruim [5.000 (MRU) / 1.500 (Amersfoort)] toegevoegd. Met de inzet van de woondealpartners en marktpartijen, is het gelukt om het bouwtempo stabiel te houden ondanks de verschillende knelpunten waar bouwprojecten in toenemende mate tegenaan lopen.

Met deze geactualiseerde woondeal houden partijen vast aan de werkwijze waarbij het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) de basis vormt voor de aantallen waar de gezamenlijke woondealpartners zich aan committeren. In het PPWW stelt de provincie elke anderhalf jaar samen met gemeenten een realistische woningbouwprogrammering op. Deze aantallen zijn realistisch, maar randvoorwaardelijk. Dat wil zeggen dat ze enkel haalbaar zijn als de benodigde knelpunten voor woningbouw opgelost worden. De afspraken die hierover gemaakt zijn, zijn terug te vinden in hoofdstuk [verwijzing naar hoofdstuk randvoorwaarden].

Afspraak: *Rijk, provincie, gemeenten en corporaties zetten zich in voor de realisatie van [68.743 woningen in de MRU West / 16.514 woningen in de regio Amersfoort] in de periode 2027 tot en met 2036, zoals vastgesteld in het PPWW.*

Plancapaciteit verhogen

Met het woningbouwprogramma zoals vastgesteld in het PPWW wordt nog onvoldoende invulling gegeven aan de behoefte zoals onder [punt x] beschreven. Bovendien worden provincies en gemeenten onder de Wvrv verplicht om voldoende plancapaciteit te hanteren. Het gaat om 130% van de behoefte. Op dit moment is de plancapaciteit op zowel provinciaal als regionaal niveau lager dan de benodigde 130%. Het is nodig om in te blijven zetten op het vinden van meer plancapaciteit door het toevoegen van nieuwe locaties en het verhogen van het woningbouwprogramma op bestaande verstedelijkingslocaties.

Afspraak: *Partijen erkennen dat de huidige plancapaciteit onvoldoende is en streven daarom naar een verhoging van de plancapaciteit tot 130% binnen de regio bij de eerstvolgende woondealactualisatie.*

Jaartal	Aantallen provincie Utrecht		
	Behoefte	Programma (PPWW26)	Beschikbare bruto plancapaciteit (%)*
2027	9.867	11.970	14.623 (148%)
2028	9.867	11.970	16.303 (165%)
2029	9.867	11.970	16.596 (168%)
2030	9.867	11.969	13.025 (132%)
2031	9.867	7.790	12.026 (122%)
2032	9.866	7.789	10.456 (106%)
2033	9.866	7.789	8.128 (82%)
2034	9.866	7.789	6.249 (63%)
2035	9.866	7.789	11.070 (112%)
2036	9.866	4.372	6.708 (70%)
Totaal	98.665	91.197	115.184 (117%)

**De plancapaciteit is berekend op basis van de planregistratiedata peildatum voorjaar 2026.
Plannen zonder planologische status zijn uitgesloten.*

Aantallen regio MRU West			
Jaartal	Behoefte	Programma (PPWW26)	Beschikbare bruto plancapaciteit (%)*
2027	7.045	9.096	11.312 (161%)
2028	7.044	9.096	11.687 (166%)
2029	7.044	9.096	12.387 (176%)
2030	7.044	9.095	9.781 (139%)
2031	7.044	5.783	8.580 (122%)
2032	7.044	5.783	7.753 (110%)
2033	7.044	5.783	5.858 (83%)
2034	7.044	5.783	4.660 (66%)
2035	7.044	5.782	6.297 (89%)
2036	7.044	3.445	5.357 (76%)
Totaal	70.441	68.743	83.672 (119%)

**De plancapaciteit is berekend op basis van de planregistratiedata peildatum voorjaar 2026.
Plannen zonder planologische status zijn uitgesloten.*

Aantallen regio Amersfoort			
Jaartal	Behoefte	Programma (PPWW26)	Beschikbare bruto plancapaciteit (%)*
2027	1.887	2.107	1.922 (102%)
2028	1.887	2.107	2.770 (147%)
2029	1.887	2.107	3.339 (177%)
2030	1.887	2.107	2.682 (142%)
2031	1.887	1.519	3.019 (160%)
2032	1.886	1.519	2.323 (123%)
2033	1.886	1.519	1.849 (98%)
2034	1.886	1.518	1.169 (62%)
2035	1.886	1.518	1.419 (75%)
2036	1.886	493	795 (42%)
Totaal	18.865	16.514	21.287 (113%)

**De plancapaciteit is berekend op basis van de planregistratiedata peildatum voorjaar 2026.
Plannen zonder planologische status zijn uitgesloten.*

Toe te voegen aan hoofdstuk:

- **Definitie van de woningbouwbehoefte:** betreft het totaal aantal nieuw te realiseren woningen exclusief het effect van sloop. Ook wel de bruto woningbouwbehoefte. Het gaat om zelfstandige woningen. Onzelfstandige wooneenheden zijn geen (volledige) woningen en worden dus niet meegeteld.
- **Plancapaciteit definitie:** verwijzen naar definitie zoals vastgesteld in LMVW basisset.
- Toelichting op details, zoals het effect van het meetallen van de sloopopgave, waarom het programma per jaar groter is dan de beschikbare plancapaciteit (programma schuiven in jaren en werken met tijdvakken), etc.

Betaalbaarheid

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden bepaalt de Wet versterking regie volkshuisvesting dat op landelijk, provinciaal en regionaal niveau twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Gemeenten krijgen daarnaast, afhankelijk van de samenstelling van de huidige woningvoorraad, een eigen instructieregel vanuit het rijk om ofwel 30% sociale huur ofwel 40% in het middensegment te programmeren.

De regio [MRU West / Amersfoort] zet sinds het ondertekenen van de woondeal in 2023 in op de ambitie om vanaf 2025 twee derde betaalbaar in het betaalbare segment te realiseren. In de afgelopen jaren is het percentage betaalbare woningen in de woningbouwplannen gegroeid, maar het programmeren en realiseren van voldoende betaalbare woningen blijft een uitdaging. Tabel [x] geeft een overzicht van de betaalbaarheid als percentages van het totaal aantal woningen in de planregistratie. In bijlage [x] is een overzicht van de percentages op jaarschijf per gemeente opgenomen.

Afspraak: *Partijen zetten zich in voor de realisatie van de percentages betaalbare woningen zoals weergegeven in tabel [x]. **let op dit zijn de huidige (augustus) percentages in de planregistratie en niet de afspraken die nog gemaakt moeten worden.***

Afspraak: *Provincie en gemeenten voeren deze afspraken door in hun volkshuisvestingsprogramma (verwijzen naar de juiste tabellen).*

Regio Amersfoort

Jaartal	Sociale huur		Middenhuur		Betaalbare Koop		Betaalbaar	
	Aantal	%	Aantal	X	Aantal	%	Betaalbaar	%
2027	630	34%	211	12%	268	15%	1.109	60%
2028	1.075	38%	409	15%	244	9%	1.728	62%
2029	1.567	37%	678	16%	535	13%	2.780	66%
2030	1.154	33%	351	10%	453	13%	1.958	57%
2031	765	25%	283	9%	581	19%	1.629	52%
2032	710	31%	282	12%	263	11%	1.255	54%
2033	647	31%	251	12%	264	13%	1.162	56%
2034	356	25%	108	7%	320	22%	784	54%
2035	509	34%	192	13%	197	13%	898	59%
2036	234	24%	78	8%	193	20%	505	52%
Totaal	7.647	32%	2.843	12,%	3.318	14,0%	13.808	58%

MRU West

Jaartal	Sociale huur		Middenhuur		Betaalbare Koop		Betaalbaar	
	Aantal	%	Aantal	X	Aantal	%	Betaalbaar	%
2027	3.611	36%	1.124	11%	640	6%	5.375	54%
2028	4.416	39%	1.418	12%	792	7%	6.626	58%
2029	4.507	38%	1.580	13%	1.054	9%	7.141	60%
2030	3.151	33%	1.312	14%	963	10%	5.426	56%
2031	2.175	26%	1.064	13%	1.024	12%	4.263	50%
2032	2.466	31%	1.245	16%	562	7%	4.273	54%
2033	2.024	29%	973	14%	632	9%	3.629	53%
2034	1.613	28%	797	14%	640	11%	3.050	52%
2035	2.355	32%	823	11%	484	7%	3.662	50%
2036	1.474	24%	843	14%	1.125	18%	3.442	55%
Totaal	27.792	32%	11.179	13%	7.916	9%	46.887	55%

Eventueel toe te voegen aan hoofdstuk:

- **Tekst tav de investeringscapaciteit** van corporaties
- **Definities betaalbaarheid** volgens de Wvrv. Verwijzen naar Besluit Wvrv.
- **Diverse afspraken**, afhankelijk van de wijze waarop gemeenten onderling afspraken maken over de percentages / in hoeverre er ontheffingen nodig zijn / er afspraken conform wvrv kunnen worden gemaakt. Er zou bijvoorbeeld iets toegevoegd kunnen worden dat vanaf 2025 de uitgangspunten voor betaalbaarheid hanteren (in lijn met huidige woondeal). Dit zou praktisch gemaakt kunnen worden door plannen met te weinig betaalbaarheid met een anterieure overeenkomst van voor die tijd te laten voor wat het is. Nader te verkennen.

Aandachtsgroepen

Ouderenhuisvesting

Door vergrijzing groeit in de komende jaren de behoefte aan woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van ouderen in de regio [MRU West/Amersfoort]. Onder ouderenhuisvesting verstaan we woningen die geschikt zijn voor inwoners van 65 jaar en ouder die aansluiten bij de levensfase. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen woningen: nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen.

Eerder zijn in het regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting door rijk, provincie, gemeenten, corporaties en zorgorganisaties al afspraken gemaakt over deze opgave. Op basis van het regionale woonzorgbehoefteonderzoek is de afspraak gemaakt dat genoemde partijen zich inzetten voor het invullen van de berekende behoefte. Met deze geactualiseerde woondeal wordt voortgebouwd op deze afspraken. De aantallen uit het behoefteonderzoek zijn geactualiseerd naar de woondealperiode 2027 tot en met 2036. Deze behoeftecijfers worden in tabel [x] afgezet tegen de aantallen woningen in de plancapaciteit. In bijlage [x] is een overzicht van de opgave per gemeente en het aantal gemeentelijke plannen opgenomen.

Afspraak: partijen committeren zich in aan de realisatie van het aantal woningen dat op dit moment voorzien is in de plannen voor de periode 2027 tot en met 2036, en spannen zich in om het verschil tussen de huidige plannen en de behoefte in te lopen door hier aanvullende plannen voor te ontwikkelen. Bij de volgende actualisatie van de woondeal zijn er voldoende plannen om te voorzien in de geprognosticeerde behoefte. *let op dit zijn de huidige (augustus) aantallen in de planregistratie en niet de afspraken die nog gemaakt moeten worden.*

Regio Amersfoort

Nultredenwoningen		Gecclusterde woningen		Zorggeschikte woningen	
Behoefte (groei)	Aantal in plannen	Behoefte (groei)	Aantal in plannen	Behoefte (groei)	Aantal in plannen
7.932 (1.968)	10.411	10.718 (2.170)	2.183	3.345 (792)	644

Regio MRU West

Nultredenwoningen		Gecclusterde woningen		Zorggeschikte woningen	
Behoefte (groei)	Aantal in plannen	Behoefte (groei)	Aantal in plannen	Behoefte (groei)	Aantal in plannen
24.224 (5.804)	11.495	28.016 (5.132)	2.669	9.067 (2.013)	1.336

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt de opgave steviger wettelijk verankerd. De wet verplicht het Rijk, provincies en gemeenten om in het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen wat de woningbouwbehoefte voor ouderen is en hoe hier met het woningbouwprogramma invulling aan gegeven wordt. Op nationaal niveau is een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd, dat op een aantal punten verschillen vertoont met het regionale onderzoek dat de basis vormt voor de afspraken in deze woondeal. De opgave uit het nationale onderzoek voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen is groter dan in het regionale onderzoek, voor geclusterde woningen heeft het regionale onderzoek juist een grotere behoefte berekend.

Eventueel toe te voegen:

- Vraagstuk binnen **breder context** duiden van afbouw intramurale zorg en beleid om mensen langer thuis te laten wonen
- Uitleg dat het hier niet gaat om toewijzing, maar om **type woning** (en dat het dus ook niet gezegd is dat in een specifieke woning ook de doelgroep een plek vindt, dus dat we de behoefteaantallen ook wel als een minimum kunnen beschouwen)
- **Rol van bestaande afspraken** zoals de NPA
- **Verschillen ABF / Companen** verder toelichten. Kan ook met een verwijzing naar het companen-onderzoek, waar helemaal onderaan een analyse is toegevoegd over de verschillen.
- **Diverse info** die nu onderdeel zijn van de afsprakenkaders. Bijvoorbeeld over de samenhang met aanpak in wijken, levering voldoende zorg, rijksmiddelen, verankering in huisvestingsverordening en monitoring van afspraken en de precieze definities die we daarvoor hanteren.

PM Studenten – alleen MRU West

Naast de afspraak over de aantallen te realiseren (zelfstandige) woningen, maken we ook afspraken over de opgave voor studentenhuysvesting. De opgave voor studenten kan worden ingevuld middels zelfstandige en onzelfstandige woonruimten kan gerealiseerd worden via woningbouw maar ook door het creëren van extra onzelfstandige eenheden in de bestaande voorraad woningen. Het Rijk is hiervoor in gesprek met de gemeente Utrecht.

Overige aandachtsgroepen

Naast ouderen en studenten zijn er diverse aandachtsgroepen die behoefte hebben aan passende huisvesting. Over de verdeling van deze huisvestingsopgave tussen gemeenten in de regio en de toewijzing van woningen aan deze aandachtsgroepen zijn in het regionale afsprakenkader afspraken vastgelegd. Om deze opgave mogelijk te kunnen maken, zijn er voldoende passende woningen nodig voor de doelgroep. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen tot de lage aftoppingsgrens en voor jongeren tot 21 jaar en om woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. In sommige gevallen is er sprake of specifieke eisen aan de woonomgeving en van specifieke (zorg)technische vereisten aan de woning zelf.

Toe te voegen / vragen over dit kopje:

- Toelichting dat woondeal de bouwopgave betreft (waar in woningbouwregioverband afspraken over gemaakt worden) en de afspraken mbt huisvesting van aandachtsgroepen (toewijzing) in woningmarktregioverband gelden. Deze samenhang verder duiden.
- Behalve een verwijzing naar de bestaande afsprakenkaders zou hier een toelichting kunnen worden over de regionale verantwoordelijkheid voor de huisvesting van aandachtsgroepen, de fair share principes / en instroom = uitstroom, de aandacht voor de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn, oog voor draagkracht en leefbaarheid in wijken en de monitoring en periodieke bijstelling van afspraken.
- Eventueel in deze woondeal ambities opnemen tav de bouw van voldoende sociale huurwoningen in verschillende segmenten?

Ruimte voor woningbouw

Nota Ruimte

De woningbouwopgave in de regio maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling waarin Rijk en regio samenwerken aan een gezonde, bereikbare en toekomstbestendige leefomgeving. Ten tijde van de totstandkoming van deze geactualiseerde woondeal, wordt de Nota Ruimte met het bijbehorende VISTA-model vastgesteld. Binnen de ruimtelijke strategie van het VISTA-model (Versterken, Integreren, Structureren, Transformeren en Accommoderen) is 'accommoderen' van toepassing op de regio [Amersfoort / MRU West], waarmee de regio ruimte biedt aan groei passend bij de ruimtelijke mogelijkheden die de regio hiervoor heeft. De Nota Ruimte wordt nader uitgewerkt in een uitvoeringsstrategie waarbij het VISTA-model leidend is en verder wordt geconcretiseerd. De woondeals en de uitvoeringsstrategie kennen een sterke onderlinge samenhang en de woondeal van de regio [MRU West / Amersfoort] vormt een belangrijk instrument in de uitvoering van de Nota Ruimte en bijbehorende uitvoeringsstrategie op regionaal niveau.

Afspraak: *bij de eerstvolgende actualisatie van de woondeal worden de ruimtelijke keuzes vanuit de Nota Ruimte en de uitvoeringsstrategie vertaald naar afspraken over de regionale woningbouwopgave.*

Belangrijke locaties

Deze woondeal richt zich op het versnellen en realiseren van voldoende woningbouw in alle segmenten en op alle schaalniveaus. Elke woningbouwlocatie is daarbij van belang. Op een aantal locaties in het bijzonder werkten Rijk en regio in de afgelopen jaren samen aan verstedelijkingsopgave. Binnen de regio [MRU West / Amersfoort] gaat het

om het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort. Binnen dit gebied is [Groot Merwede – Rijnenburg / Spoorzone / A1-zone] aangewezen als Nationaal Grootschalige woningbouwlocatie. Met de vaststelling van de Nota Ruimte zijn aanvullend op deze locaties nieuwe Nationaal Grootschalige Woningbouwlocaties en Regionaal Grootschalige Woningbouwlocaties geïdentificeerd.

Toe te voegen:

- **Uitleg metropoolkernen, centrumsteden en regiokernen** + hoe dat vertaalt naar de nat/reg grootschalige woningbouwlocaties
- Toelichting van de locaties die het betreft: **nationaal grootschalige woningbouw** (locaties + aantallen + verwijzen naar nog op te stellen uitvoeringsconvenanten), **regionaal grootschalige woningbouw** (locaties + aantallen + eventueel aanvullende afspraken vastleggen over inzet Rijk en Regio tav knelpunten)
- Toelichting over de **sleutellocaties** zoals we die in de huidige woondeal kennen: elke gemeente identificeert de max 15% van projecten die cruciaal zijn voor het behalen van 80%(?) van de opgave. Vraag: of en hoe deze term voortzetten of anderszins het belang van kleinere woningbouwlocaties voldoende te borgen.

Versnellingsafspraken

In de [MRU West / regio Amersfoort] zijn in de afgelopen woondeal jaren duizenden woningen aan de voorraad toegevoegd. Om aan dit realisatietempo vast te kunnen blijven houden en waar mogelijk te versnellen, is het noodzakelijk dat de randvoorwaarden voor woningbouw worden ingevuld (zie hoofdstuk [hoofdstuk randvoorwaarden]). Daarnaast is het essentieel dat alle woondealpartners zich inzetten voor een werkwijze waarmee de woningbouw versneld kan worden en optimaal gebruik te maken van de instrumenten die hiervoor beschikbaar zijn:

Samenwerking

Binnen de woondealsamenwerking zijn de regionale en landelijke [realisatietafels / versnellingstafels] en de inzet van de Publiek Private Monitor (PPM) in de afgelopen jaren belangrijk geweest voor het versnellen van de woningbouwopgave in de regio. Voor de samenwerking in de komende jaren wordt hierop voortgebouwd.

Vanuit de versnellingstafel komt er de optie om een bestuurlijke tafel te organiseren op projectbasis.

[aanvullen met afspraken over die tafels en de ppm's: wie heeft welke rol hierin, relevantie van de instrumenten. Iets over dat de PPM's ons helpen om snel vertragingen op te sporen]

Ondersteuning

Naast nauwe samenwerking in woondealverband zijn er diverse ondersteuningsinstrumenten beschikbaar vanuit de verschillende woondealpartners voor het versnellen van de opgave. Het gaat onder andere om:

- **Inzet van kennis en expertise:** zowel vanuit het Rijk als vanuit de provincie Utrecht zijn er mogelijkheden om met de inzet van kennis en expertise de woningbouw te versnellen. Voor kortdurende inzet van specifieke expertise bieden het **Expertteam Woningbouw** van de RVO en het **Expertnetwerk** vanuit de provincie Utrecht meedenkkracht om knelpunten binnen woningbouwprojecten op te lossen. Gemeenten kunnen kosteloos een beroep doen op deze experts. Naast de inzet van specifieke expertise is er ook behoefte aan meer langdurige inzet van (ambtelijke) capaciteit bij de realisatie

van de woningbouwopgave en de voortzetting van de woondealsamenwerking. Met het landelijke **programma Uitvoeringskracht** zijn tot en met 2029 middelen hiervoor beschikbaar gesteld aan de provincie Utrecht. Met dit programma wordt vervolg gegeven aan de eerdere flexpoolmiddelen en de woondeal-SPUK. De middelen uit deze regeling voor de woondeals zijn ook bestemd voor het inhuren van capaciteit en expertise voor de regionale en lokale versnellingstafels en het financieren van de publiek-private monitor. Voor de periode na 2029 kijkt het rijk wat nodig is aan nieuwe (structurele) middelen om de uitvoering van de woondeals te blijven financieren.

- **Inzet van financiële middelen:** diverse rijksregelingen ondersteunen de woningbouwopgave financieel. Het huidige en voorgaande kabinet hebben voor de periode 2025–2035 structureel middelen beschikbaar gesteld, waardoor voor woondealpartners inzichtelijk is welke financiële ondersteuning de komende jaren beschikbaar is. De belangrijkste regelingen zijn **[opsomming belangrijkste regelingen voor de komende paar jaar]**. Daarnaast biedt de provincie Utrecht via een maatwerkregeling subsidie voor de versnelling van woningbouwprojecten. Gemeenten en woningcorporaties kunnen hier een beroep op doen.

Sneller en slimmer bouwen

In de realisatie zetten partijen zich in voor het sneller, slimmer en efficiënter organiseren van de woningbouwopgave. Dit betreft het gehele proces, van initiatieffase tot oplevering en van vergunningverlening tot bezwaar- en beroepsprocedures. In de Woondeal 2022-2030 zijn hiervoor al diverse afspraken gemaakt, gericht op het verkorten en verbeteren van processen en procedures, het versterken van de uitvoeringskracht van gemeenten, de inzet van woningbouwcoördinatoren en verbeteren van de regionale programmering. Met deze geactualiseerde woondeal bouwen partijen voort op deze inzet en spreken zij af om de volgende werkwijzen en instrumenten actief te benutten om sneller en slimmer te bouwen:

- **Prioriteren van locaties en projecten:** om te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende huisvesting hebben we elke woningbouwlocatie nodig. De realisatie van woningen loopt echter in toenemende mate tegen knelpunten aan (zie hoofdstuk [randvoorwaardenhoofdstuk]). Ook is er niet altijd voldoende (ambtelijke) capaciteit om alle locaties tegelijkertijd maximaal te bedienen. Dit vraagt van alle woondealpartners om doorlopend te (her)prioriteren, op alle ruimtelijke schaalniveaus. Daarbij maken partijen gebruik van instrumentarium zoals de regionale PPM, en sluiten partijen aan bij bestaande landelijke en regionale prioriteringsinstrumenten zoals de Nota Ruimte en de inzet op doorbraaklocaties [in de MRU West gaat het om Rijnenburg, regio Amersfoort Bovenduist].
- **Parallel plannen:** partijen zetten zich in om parallel plannen de standaard werkwijze te maken bij woningbouwontwikkelingen. Door processen, onderzoeken, participatie en besluitvorming meer gelijktijdig in plaats van volgtijdelijk te organiseren, kunnen doorlooptijden worden verkort. Partijen identificeren kansrijke locaties waar versneld kan worden door toepassing van parallel plannen, bijvoorbeeld via de ondersteuningsmogelijkheden die het programma Uitvoeringskracht van het rijk hiervoor biedt (procesbegeleiding, financiële ondersteuning, inspiratiesessies en planscans). **Ook de provincie Utrecht ondersteunt pilots voor parallel plannen.**
- **BBBV** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken) Benoemen/maken inzichtelijk welke bijdrage Beter Benutten naar verwachting levert aan de regionale woningbouw- en

volkshuisvestingsopgave, en hoe deze bijdrage wordt onderbouwd met inzicht in de potentie, gemeentelijk beleid en de vertaling daarvan naar uitvoering. We maken afspraken over onderdelen van Beter Benutten waar regionale samenwerking meerwaarde heeft, zoals kennisdeling, ondersteuning van gemeenten, samenwerking met corporaties en andere vastgoedeigenaren, uitwisseling van werkwijzen.

- **Industrieel bouwen en datagedreven werken** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken): woondealpartners zetten in op industrieel bouwen en datagedreven werken om sneller, beter betaalbaar, duurzamer en toekomstbestendig gebieden te ontwikkelen en woningen te realiseren. **Afspraken opnemen over locaties waar dit toegepast zou kunnen worden of wordt (vanuit IOP?), met als doel om versnelling te realiseren en meer ervaring op te doen voor bredere toepassing.**
- **Toekomstbestendig** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken): partijen bouwen voort op de afspraken uit de Woondeal 2022-2030 over toekomstbestendige woningbouw. Daarbij zijn ontwikkelingen in de nationale en Europese regelgeving leidend. Verwijzing naar in de regio bekende convenant TBB.
- **NPLV** (afhankelijk van of / hoe dit al geadresseerd wordt in andere hoofdstukken): NPLV-gebieden (Amersfoort: geen, wel Regio Deal Vitale Wijken II die in dit kader misschien relevant is te benoemen, MRU: Utrecht Overvecht en Nieuwegein Centrale As). Verwijzen naar woontopafspraken die hierover zijn gemaakt. We stimuleren het opstellen van een gemengd woningbouwprogramma in deze gebieden. We benoemen de ondersteuning en beschikbaarheid van financiële middelen specifiek voor NPLV-gebieden.

Sturingsinformatie en governance

Sturingsinformatie

Het bijhouden van plan- en realisatiedata vormt een essentieel onderdeel van het continue proces van uitvoering, evaluatie en bijsturing. Partijen onderscheiden drie verschillende vormen van sturingsinformatie die elkaar aanvullen.

Via de provinciale planregistratie wordt met behulp van gemeentelijke data inzicht geboden in de *toekomstige woningbouwplannen*. Deze registratie vormt onder andere de basis voor programmeringsvraagstukken. Om de kwaliteit van deze data te borgen hebben partijen via de interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) afspraken vastgelegd. De belangrijkste afspraken zijn vastgelegd in het zogenoemde dataprotocol en de landelijke basisset. Daarin is onder meer benoemd op welk niveau de bestaande plannen in beeld wordt gebracht (op planniveau), op welke (kwalitatieve) kenmerken van plannen er wordt gerapporteerd, de frequentie van uitvragen en de omgang met vertrouwelijke data.

Naast het inzicht in toekomstige woningbouwplannen, wordt in woondealverband ook inzicht geboden in de *voortgang van huidige woningbouwprojecten* om daarmee knelpunten tijdig te signaleren. Daarbij bouwt de regio [MRU-West / Amersfoort] voort op de werkwijze die in de afgelopen jaren is ontwikkeld, met behulp van (PPM-) dashboards die op projectniveau inzicht bieden in de vertraging en knelpunten van woningbouwprojecten.

Voor het monitoren van de woningvoorraadcijfers en woningbouwproductie (*realisaties*) biedt het CBS inzicht door middel van de Levensloop van woningen. Deze aantallen gerealiseerde woningen worden onder andere gepubliceerd in de LMVW van het Rijk. De data wordt door partijen gebruikt om vast te stellen in hoeverre de realisaties invulling

geven aan de in de woondeal geformuleerde ambities. De provincie communiceert dezelfde cijfers periodiek in regionaal verband.

Tot slot: het registreren van woningbouwplannen, bijhouden van de voortgang en monitoren van realisaties is binnen de woondeal primair bedoeld om de woningbouwopgave en stand van zaken met data te ondersteunen. Partijen spreken elkaar aan op elkaars rol en inzet, maar hanteren daarbij het uitgangspunt dat voortgangsinformatie in de eerste plaats gebruikt wordt om gezamenlijke oplossingen voor knelpunten te vinden en de uitvoering verder te brengen. Dit uitgangspunt sluit aan bij de horizontale samenwerkingsstructuur die kenmerkend is voor deze woondeal, waarover meer onder de paragraaf governance.

Governance

Met deze woondeal wordt samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en samenwerkende corporaties voor de woningbouwopgave voortgezet. Met een langjarig partnerschap (tot en met 2036) beogen partijen op een toekomstbestendige manier uitvoering te geven aan de versnelling van deze complexe opgave en knelpunten in de realisatie op te lossen. Afspraken in deze woondeal over de samenwerking op knelpunten zijn terug te vinden in [hoofdstuk x ...en vinden hun nadere uitwerking in de uitvoeringsagenda?].

De woningbouwopgave staat niet op zichzelf maar hangt onlosmakelijk samen met een tal van andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De governance van de Woondeal is daarom ingebed in de bredere samenwerking op onderwerpen [zoals zorg en welzijn, economie, ...] in regionaal verband. Iedere partij draagt vanuit de eigen wettelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij aan de uitvoering van deze woondeal:

- **Toe te voegen: opsomming van de verschillende woondealpartners en de primaire verantwoordelijkheden die bij betreffende actor horen.**

De [regio MRU-West / Amersfoort] hanteert voor de uitvoering van de woondeal de volgende overlegstructuur:

- Op **ambtelijk niveau** vindt periodieke afstemming plaats over onder andere de voortgang van de afspraken en het oplossen van knelpunten. [afhankelijk van de regio iets over hoe vaak deze overleggen zijn en of er verschillende typen overleggen zijn, dus AO's Wonen, kernteamoverleggen, relatie met andere AO's evt benoemen en dat er diverse werkgroepen zijn, zou niet te uitgebreid maken]. Deze overleggen dienen ter voorbereiding op overleggen op bestuurlijk niveau.
- Op **bestuurlijk niveau** wordt er binnen de regio periodiek afgestemd [afhankelijk van de regio: het BO met alle wethouders en interval daarvan + het BTO met een afvaardiging van bestuurders + eventuele andere relevante gremia]. Ten minste twee keer per jaar vindt een BO Woondeal plaats tussen Rijk, provincie en de drie Utrechtse woondealregio's waar in ieder geval de voortgang van de woondeal besproken wordt en waar er afspraken gemaakt worden om de belangrijkste knelpunten in de realisatie op te lossen. Het bespreken van de voortgang gebeurt zo veel mogelijk aan de hand van standaard voortgangsindicatoren.

Met de inwerkingtreding van de Wvrv is naast de voor de woondeal kenmerkende horizontale samenwerkingsstructuur ook een verticale dynamiek komen te staan. Partijen spreken af dat knelpunten in de uitvoering van de woondeal in eerste instantie worden geagendeerd en besproken binnen de overlegstructuren van de woondeal. Indien knelpunten binnen de reguliere woondealstructuur niet of onvoldoende worden opgelost, kunnen partijen besluiten deze te escaleren via het verticale Wvrv-instrumentarium. De woondeal blijft inzetten op gesprek, samenwerking en eigenaarschap voordat andere bestuurlijke interventies aan de orde zijn.

Partijen actualiseren de woondeal periodiek. Conform de afspraken uit het BO VRO (2025) wordt hiervoor uitgegaan van een actualisatiecyclus van drie jaar. De driejaarscyclus is onder voorbehoud van een logische samenhang met de cyclus van de volkshuisvestingsprogramma's en relevante bestuurlijke ontwikkelingen, waaronder gemeenteraads-, provinciale- en landelijke verkiezingen.