Inhoud

Inhoud 1
1. Energie & netcongestie: voldoende netcapaciteit 2
2. Mobiliteit & bereikbaarheid: goede bereikbaarheid 4
3. Financiële haalbaarheid: voldoende investeringscapaciteit 5
4. Ambtelijke capaciteit: voldoende uitvoeringskracht 7
5. Stikstof: werkbaar vergunningenkader 8
6. Positionering corporaties: Corporaties in positie 9
7. Grondbeleid & woningbouwlocaties: voldoende ontwikkellocaties 10
8. Leefbaarheid: Leefbare wijken en buurten 11
9. Groen groeit mee: voldoende groenstructuren 11
10. Wonen en zorg: passende woonvormen 12
11. Procedures & draagvlak: versnelling procedures 14
12. Ruimte voor werken versus wonen: balans economie en wonen 14
13. Water & klimaatadaptatie: water robuuste ontwikkeling 15
14. Ecologie: Flora & Fauna 15

1. Energie & netcongestie: voldoende netcapaciteit

Netcongestie belemmert nieuwe woningbouw. Netbewust bouwen en alternatieve oplossingen kunnen leiden tot meerkosten. Concurrentie om capaciteit tussen wonen, bedrijven en Defensie zorgt voor extra druk.

Oplossingsafspraken

- Netbewust bouwen wordt verankerd in het BBL en treedt uiterlijk 1-1-2028 in werking:
    - Rijk en provincie bezien in gezamenlijkheid mogelijkheden om dit financieel mogelijk te maken. Ter voorbereiding op de invoering van de netbewust bouwen in het BBL informeert en betrekt VRO gemeenten en ontwikkelende partijen vroegtijdig over zowel inhoud als proces. Provincie Utrecht ziet af van een eigen norm voor netbewust bouwen;
    - In de eerste helft 2027 zijn de meerkosten van netbewust bouwen door het Rijk geobjectiveerd en worden ruim voor de inwerkingtreding van de norm voor netbewust bouwen afspraken over de financiële compensatie van de meerkosten tussen de woondealpartners en andere partners (ntb) gemaakt en andere randvoorwaarden die op orde moeten zijn voor netbewust bouwen. Lopende onderzoeken naar de meerkosten van netbewust bouwen worden hierbij betrokken, waarbij gekeken wordt naar concepten die in regio Amersfoort uitvoerbaar zijn;
    - Provincie en gemeenten werken aan het op orde brengen van randvoorwaarden voor netbewust bouwen (juridisch/financieel /organisatorisch etc.).
- VRO spant zich in om samen met de regio inzicht te krijgen hoe de energievraag van Defensie zich verhoudt tot de woningbouwopgave en het gesprek aan te gaan met Defensie over het streven om zoveel mogelijk netneutraal en congestieverzachtend te bouwen.
- De bestaande werkgroep netneutraal aansluiten wordt gecontinueerd en – indien nodig – op provincieniveau georganiseerd (in plaats van landelijk). In de werkgroep zijn in elk geval vertegenwoordigd: het ministerie van VRO, KGG, ACM, netbeheerders en regio Amersfoort. Deze werkgroep werkt in 2027 haalbare aansluitstrategieën uit, voor onder meer (tijdelijk) netneutraal en congestieverzachtend aansluiten en de stap naar een structurele oplossing. Concreet wordt in elk geval bepaald welke concepten en strategieën ontwikkeld en toegepast kunnen worden in gebiedsontwikkelingen zoals Vathorst Bovenduist, Kop van Isselt en Hoefkwartier.
    - De regio overlegt, al dan niet door bestaande overlegstructuren te benutten, om de inbreng in de provinciale werkgroep voor te bereiden. Uiterlijk in Q1/ 2027 wordt gemonitord hoe de uitvoering van de lijst ‘eerder aanvragen in het bouwproces’ verloopt en of aanvullende interventies of afspraken nodig zijn. Deze actie wordt in samenwerking met de Projectleider Netcongestie van Bureau Regio Amersfoort, en de gemeenten in het congestiegebied 1a opgepakt.

Voorbeeldprojecten

- Kop van Isselt, Bovenduist en Hoefkwartier (gemeente Amersfoort)
    - versnelling netverzwaring
    - mogelijk maken van toepassing van innovatieve energieopslag
    - beter benutten van bestaande netten (inclusief het leidingwaternetwerk)
- Baarnsche Zoom (gemeente Baarn),
- Afspraken over deze randvoorwaarden voor deelgebieden in de Spoor-/A1-zone worden uitgewerkt in het convenant grootschalige NOVEX woningbouwlocatie.

2. Mobiliteit & bereikbaarheid: goede bereikbaarheid

Forse woningbouwgroei vraagt investeringen in OV, wegen en fietsverbindingen. Parkeernormen en ambities aan parkeren op eigen terrein kunnen zorgen voor vertraging en stijgende bouwkosten en verlaging van woningdichtheden.

Oplossingsafspraken

- Gemeenten bevorderen een integrale afweging tussen beleidsvelden en expertises (waaronder mobiliteit) met het doel om een leefbare en veilige woonomgeving te realiseren. Hiervoor is vroegtijdig samenwerking en afstemming tussen beleidsvelden noodzakelijk.
- Voor woningbouwprojecten met meer dan 300 (of 500?) woningen wordt door gemeenten een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPVE) opgesteld. Het doel van het MPVE is om duidelijke en transparante afspraken vast te leggen over bijvoorbeeld mobiliteitsconcepten, parkeernormen.
- Gemeenten gebruiken de nieuwste CROW parkeernormen als bovengrens voor hun lokaal parkeerbeleid. Indien parkeernormen zorgen voor beperkingen bij woningbouwlocaties, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor maatwerk en stemt af met collega's mobiliteit.
- Rijk, provincie en regio spannen zich in om samen uitvoering te geven aan de Mobiliteitsagenda Regio Amersfoort, waaronder Knooppunt Hoevelaken en concretiseren verder welke wegen en/projecten van groot belang zijn voor toekomstige woningbouwontwikkeling.
- Wanneer voor bereikbaarheid investeringen nodig zijn die aan de hoofdnetwerken en/of het Rijksbelang raken, de (financiële) mogelijkheden van gemeenten en regio overstijgen, wordt dit door de regio en de wooncorporaties bij het Rijk geagendeerd. Hiervoor wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande gremia.
    -
- Kennisvraag: Welke best practices zijn er in gemeenten om aan de voorkant van bouwproces tot integrale afweging te komen? Dit onderwerp wordt voor een Versnellingstafel geagendeerd.

3. Financiële haalbaarheid: voldoende investeringscapaciteit

Onrendabele toppen, investeringscapaciteit van corporatiesen publieke tekorten bedreigen uitvoerbaarheid van projecten. Stapeling van ambities vertraagt, vergroot financiële druk of maakt realisatie onmogelijk.

Oplossingsafspraken

- Rijk geeft corporaties meer mogelijkheden om te investeren in middenhuurwoningen. Hiervoor bereidt het Rijk een wijziging in de Woningwet voor waarbij de sociale en commerciële activiteiten niet langer apart van elkaar vastgelegd hoeven te worden. Hierdoor kunnen corporaties goedkopere geborgde financiering aantrekken voor investeringen in middenhuur. Door deze maatregel ontstaat eveneens extra investeringscapaciteit voor sociale huurwoningen. Deze wetswijziging moet 1 juli 2028 ingaan.
- Gemeenten gaan actief na hoe zij de realistatiestimulans kunnen aanwenden voor betaalbare van toegelaten instellingen. Uiterlijk 1 januari 2028 is dit vastgelegd in gemeentelijk beleid..
- Gemeenten betrekken woningbouwcorporaties bij de start van welk woningbouwproject indien in het project sociale huur bevat.
- Gemeenten hanteren een sociale grondprijs conform Handreiking sociale grondprijzen.
- Woondealpartners bespreken in Q2/2027 het financiële instrumentarium om de betaalbaarheidsafspraken passender te maken.
- De woondealpartners spannen zich in om beschikbare rijks-, provinciale en regionale middelen optimaal in te zetten voor het realiseren van de betaalbaarheidsopgave. De woondealpartners trekken gezamenlijk op richting het Rijk om tijdig duidelijkheid te verkrijgen over structurele financiële instrumenten en randvoorwaarden voor de periode na 2030.
-
- In 2027 inventariseren de Woondealpartners waar sprake is van stapeling van ambities die de woningbouw vertragen of belemmeren. Op basis van deze inventarisatie wordt besproken welke concrete afspraken over oplossingen gemaakt kunnen worden.
- Provincie Utrecht organiseert jaarlijks met alle direct betrokken Woondealpartners een jaarlijkse een strategische sessie waarin gekeken wordt naar de optimale inzet van het financiële instrumentarium voor woningbouw (denk hierbij aan bijv. Woningbouwimpuls, Realisatiestimulans, wonen en zorg subsidies maar ook provinciale en gemeentelijke (financiële) instrumenten). Hierbij wordt o.a. gekeken naar welke projecten geschikt zijn voor welke regelingen.Uiteraard wordt hierbij ook gekeken naar specifieke signalen uit de woondealregio/provincie aangaande het functioneren van de instrumenten.
- Rijk en provincie zetten zich in voor langjarige financiële borging van de betaalbaarheidsopgave door continuïteit en tijdige helderheid over financieringsmogelijkheden voor gemeenten en corporaties te geven voor de duur van de woondealperiode (2036).

- Kennisdeling: Gemeenten delen ervaringen over onder meer de verantwoordingsmethodiek, zodat duidelijk is hoe de uitvoerbaarheid van de regeling verbeterd kan worden.
- Het rijk bepaalt de mogelijkheden om de verantwoording van de realisatiestimulans sterk te vereenvoudigen en meer te richten op realisatie (in plaats van start bouw).
- Het rijk bepaalt hoe bestaande subsidieregelingen ook toegankelijk gemaakt kunnen worden voor kleinere projecten (bijvoorbeeld door gebundelde aanvragen in te dienen).
- Het rijk continueert de WBI en SBI en onderzoekt hoe deze budgetten geïntegreerd kunnen worden met budgetten gericht op financiële ondersteuning van geclusterde woonvormen en sociale inzet (zoals begeleiding, beheer van zorgcomplexen of collectieve woonvormen). De regio inventariseert exemplarische projecten waarvoor meer geïntegreerde rijk inzet wenselijk is.
-
-
  Door SWEV aangedragen, door Rijk niet akkoord:
- De Woondealpartners zien een sleutelrol weggelegd voor woningcorporaties bij het realiseren van de sociale huur- en middenhuuropgave in de regio. De corporaties onderzoeken welke opgave financieel haalbaar is en vertalen de uitkomsten hiervan in de aantallen die worden opgenomen in de prestatieafspraken met gemeenten. (Rijk niet akkoord)
- De Woondealpartners erkennen dat met de afschaffing van de ATAD een belangrijke stap voorwaarts is gezet, maar dat dit nog onvoldoende is om de betaalbaarheidsopgave financiëel haalbaar te maken. Er zijn additionele Rijksmiddelen nodig. Daarnaast wordt onderkend dat realisatie van de bouwopgave afhankelijk is van of er geen andere maatregelen worden genomen die ten koste gaan van die investeringscapaciteit van corporaties en/of de instandhoudingskosten van de bestaande voorraad. (Rijk niet akkoord)
- De Woondealpartners zetten zich in om belemmeringen voor investeringen waar mogelijk weg te nemen en zoeken actief naar mogelijkheden om de investeringscapaciteit van corporaties te versterken. Daarbij worden onder meer mogelijkheden verkend voor kostenreductie, harmonisatie van regelgeving en eisen, passende grondprijzen, risicodeling en het verbeteren van de financiële randvoorwaarden voor sociale huur en middenhuur. (Rijk niet akkoord)
-

4. Ambtelijke capaciteit: voldoende uitvoeringskracht

Tekort aan personeel (kwalitatief en kwantitief) belemmert planvorming, vergunningverlening en projectbegeleiding.

Oplossingsafspraken

- De provincie richt uiterlijk 1 juli 2027 één regionale ingang in voor hulpvragen bij woningbouwprojecten en zet middelen uit het programma Uitvoeringskracht in voor de bouwbrigade en versnellers. Iedere volledige hulpvraag wordt binnen vier weken gekoppeld aan provinciale ondersteuning, landelijke expertise via onder meer RVO, of een gemotiveerde afwijzing. De tijdelijke inzet is gericht op de eerstvolgende projectmijlpaal en overdracht van kennis. Uitgangspunt bij inzet is een vast aanspreekpunt (vanuit?) dat zorgt voor meer continuïteit.
- Indien knelpunten ervaren worden in de beschikbaarheid van capaciteit in kwantitatieve of kwalitatieve zin agenderen woondealpartners dit bij de provincie of bij woondealpartners om samen oplossingen te vinden.
- Als de provincie constateert dat een project onevenredig vertraagt, gaat zij hierover proactief het gesprek over de inzet van capaciteit met gemeenten aan.
- De regiogemeenten maken via Strategische Agenda Regio Amersfoort (SARA) afspraken over regionale capaciteit voor de uitvoering van Wonen & Zorg.
- Provincie Utrecht onderzoekt in 2027 of een permanente regionale pool van experts haalbaar is voor inzet bij meerdere woningbouwprojecten. Hierbij betrekken zij het regiobureau, Rijk en de MRU-West. Voor de inzet worden de middelen uit het programma Uitvoeringskracht benut. Uiterlijk 31 december 2027 volgt een go/no-go-voorstel voor met omvang, governance, werkgeverschap, financiering, minimale afname, looptijd, kennisborging en verdeling van leegstands- en werkgeversrisico.
- Ten behoeve van een duurzame kennisopbouw in de regio en de behoefte aan structurele hulp bij gebiedsontwikkeling, verkent de Provincie de mogelijkheid om een traineepool op te richten. Hierbij worden bestaande initiatieven zoals gemeentelijke, provinciale en regionale pools meegenomen in de verkenning, waar mogelijk wordt daarop aangesloten.

- Kennisdelen: Meer inzet op van elkaar leren als regio, zodat niet elke gemeente het wiel moet uitvinden. Bijvoorbeeld bij ‘Eerder aanvragen’ en realisatiestimulans aanvragen en verantwoorden.

Voorbeeldproject:

- Hart van Soest

5. Stikstof: werkbaar vergunningenkader

Onzekerheid rondom stikstof kan woningbouw- en mobiliteitsprojecten vertragen of blokkeren. Daarnaast behoefte aan duidelijke beleidsregels.

Oplossingsafspraken

- De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor een nieuw, gedragen en uitvoerbaar stikstofbeleid.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten voeren gemeenten vroegtijdig een onderzoek uit naar stikstof conform aerius calculatie.
- Provincie werkt in 2027 – in samenspraak met de regio en ontwikkelende partijen - duidelijke beleidsregels uit waarmee voor gemeenten en ontwikkelaars duidelijk is wat nodig is voor de gevraagde onderbouwing voor vergunningaanvragen. De provincie wijst één provinciaal aanspreekpunt aan en plant bij een gemeld projectrisico vóór formele indiening een vooroverleg met de relevante vergunning- en natuurexpertise.
- Provincie Utrecht en provincie Gelderland gaan in overleg over de stikstofaanpak op de Veluwe omdat dit invloed heeft op de stikstofproblematiek in de regio Amersfoort.

6. Positionering corporaties: Corporaties in positie

Corporaties zijn onmisbaar voor de realisatie van sociale huur, middenhuur en woonzorgopgaven. Dit vraagt voldoende investeringsruimte en een volwaardige positie in gebiedsontwikkeling; beide zijn nog niet overal geborgd.

Oplossingsafspraken

- Corporaties zijn de voorkeursontwikkelaar voor sociale huur en krijgen samen met marktpartijen een expliciete rol bij de realisatie van middenhuur.
- Gemeenten zetten actief grondbeleid en publiek-private sturing in om partijen in positie te brengen voor de realisatie van sociale huur en middenhuur.
- Het rijk spant zich in om de periode dat corporaties grond mogen houden verlengd wordt van 5 jaar naar 10 jaar;
- Gemeenten betrekken corporaties in de initiatief fase in het planproces van woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Ook informeren zij hen over vrijkomende locaties, betrekken corporaties bij gesprekken met grondeigenaren, verwijzen naar corporaties in anterieure overeenkomsten en bevorderen de beschikbaarheid van locaties tegen passende maatschappelijke grondprijzen conform de Handreiking https://aedes.nl/nieuwbouw/handreiking-biedt-gemeenten-en-woningcorporaties-houvast-bij-sociale-grondprijzen. Waar mogelijk geven gemeenten bij de inzet van ambtelijke capaciteit prioriteit aan projecten ter realisatie van de betaalbaarheidsopgave.
- Bij de start van elk project zorgt de gemeente ervoor dat, als er sociale huur aan de orde is, de corporatie aan tafel zit. Bij alle nieuwe woningbouwlocaties en gebiedsontwikkelingen worden corporaties actief betrokken voordat de woningbouwprogrammering wordt vastgesteld. Gemeenten maken de keuze voor sociale huur en middenhuur door corporaties niet pas nadat het programma vastligt, maar in samenspraak met corporaties tijdens de planvorming.
- Belangrijk dat corporaties in gebiedsontwikkelingen en grootschalige binnenstedelijke herstructurering breder gepositioneerd worden. Waar zien de Woondealpartners mogelijkheden om corporaties beter in staat te stellen om bijvoorbeeld gevarieerder/gemengder te bouwen: vb makkelijker investeren in andere segmenten dan sociale huur (middensegment en vrije sector?) of in specifieke woonvormen voor aandachtsgroepen met de nodige zorg/ondersteuning/beheer of in andere functies dan wonen (wijkvoorzieningen/maatschappelijk)
-

7. Grondbeleid & woningbouwlocaties: voldoende ontwikkellocaties

Nieuwe ontwikkellocaties concurreren bijvoorbeeld met natuur, landbouw, mobiliteit, economie, defensie en energie.

Oplossingsafspraken

- In 2027 maakt het Rijk duidelijk hoe inzet RVB kan bijdragen aan de woningbouwopgave.
- De regio staat gezamenlijk voor de woningbouwambitie Daarbij wordt uitgegaan van een integrale ruimtelijke ontwikkeling en – afweging. De regiogemeenten en provincie Utrecht verkennen gezamenlijk nieuwe zoeklocaties voor woningbouwprojecten indien lokaal onvoldoende woningbouwlocaties gevonden kunnen worden.
- Onderzoeksvraag: Het liefst willen overheden hun grondpositie optimaal inzetten voor woningbouw. Echter is het niet wenselijk dat grondposities leidend zijn boven ruimtelijke ordening en NOVEX ontwikkelperspectief. In 2027 gaan de woondealpartners, met coördinatie door Bureau Regio Amersfoort, verkennen welke afspraak hiervoor wenselijk is.

8. Leefbaarheid: Leefbare wijken en buurten

Verdichting en groei vragen investeringen in sociale cohesie, voorzieningen en leefbaarheid om buurten vitaal te houden.

Oplossingsafspraken

- De woondealpartners bundelen hun krachten en verkennen hoe de individuele inzet op leefbaarheid versterkt kan worden door samen te werken of door bijvoorbeeld aan te sluiten op relevante (nationale) programma's ter bevordering van leefbaarheid.
- De regio gaat samen met corporaties en diverse andere partners komend decennium fors investeren in buurten, waarbij het versnellen van woningbouw gepaard gaat met het investeren in leefbaarheid.
- Afgesproken wordt om te bepalen hoe de inzet vanuit provincie en rijk op leefbaarheid deze samenwerking kan versterken. Hiervoor wordt erna gestreefd om gebieden op te nemen in het NPLV (of nieuw te ontwikkelen programma's gericht op leefbaarheid) en hoe inzet vanuit het Volkshuisvestingsfonds de samenwerking kan versterken.

9. Groen groeit mee: voldoende groenstructuren

Groen-, natuur- en recreatieopgaven vragen omvangrijke investeringen die nog niet overal financieel zijn gedekt.

Oplossingsafspraken

- Rijk en regio maken afspraken over de benodigde samenwerking en gezamenlijke bekostiging van de groen groeit mee opgave in de regio. Afspraken voor maatregelen in de Spoor-/A1-zone Amersfoort – zoals voorzien in de Uitvoeringsagenda NOVEX Utrecht-Amersfoort- worden uitgewerkt in het voorziene uitvoeringsconvenant. Benodigd maatregelen in de regio worden – waar nodig – in kaart gebracht, waarna woondealpartners separaat tot afspraken komen om deze maatregelen tot uitvoering te brengen.
- Onderzoeksvraag: Gemeenten en provincie Utrecht verkennen de consequenties van de invoering van de Natuurherstelwet, waaronder ook de verenigbaarheid met Groen Groeit mee.

10. Wonen en zorg: passende woonvormen

Geclusterde woonvormen voor ouderen, jongeren en zorgdoelgroepen zijn financieel, juridisch en organisatorisch moeilijk realiseerbaar.

Oplossingsafspraken

- Woondealpartners spreken af om knelpunten rondom passende woonvormen aan te pakken, door de volgende onderzoeksvragen/ verkenningen uit te voeren:
    - Nulmeting: Monitoren waar de vraag en het aanbod van passende woonvormen uit elkaar lopen
    - Gemeenten en SWEV geven aan welke woonvormen nodig zijn voor de opgave wonen en zorg en waar de huidige huurtoeslagsystematiek het realiseren van deze woonvormen in de weg zit.
    - Het Rijk onderzoekt vervolgens in hoeverre deze onzelfstandige woonruimten wel of niet aanspraak maken op huurtoeslag.
    - Vervolgens inventariseert de regio wat nodig is om onzelfstandig wonen te stimuleren vanuit de huurtoeslag.
    - Om het realiseren van geclusterd en zorggeschikt woningaanbod te stimuleren worden best practices (uit de regio en/of het land) op een speciaal voor dit onderwerp georganiseerde Versnellingstafel besproken. SWEV geeft dan een uitleg waarom zorggeschkt en geclusterd wonen niet lukt.

- De regio en corporaties dragen ter illustratie casussen aan waarbij de realisatie van een scootmobielstalling een kzowel ruimtelijk als financieel een knelpunt is i.v.m. brandveiligheidseisen. Vervolgens nagaan (wie?) wat er al is aan bestaand instrumentarium. Wat is er dan nog extra nodig (WOZO in combinatie met SD) + gesprek Woondealpartners. Het rijk bepaalt in samenspraak met SWEV (en marktpartijen) waar bestaande wet-/regelgeving knelt bij het realiseren van scootmobielstallingen in zowel nieuwbouw als bestaande complexen, en hoe het realiseren van stallingen in de praktijk beter uitvoerbaar en financieel haalbaar gemaakt wordt.
-
- De huidige financiering vanuit het rijk voor begeleiding van collectieve woonvormen (begeleiding zoals community beheer) is nu incidenteel van aard en gericht op een periode van één/enkele jaren. Voor succesvol community beheer is het van belang om dit meer langjarig (minimaal ca 5 jaar) te organiseren. Het Rijk bepaalt de mogelijkheden om de huidige rijksinzet op begeleiding meer langjarig vorm te geven. Vanuit de regio en SWEV worden voorbeelden gegeven die dit vraagstuk goed illustreren.
- Woonadviescommissies worden (indien gewenst) betrokken bij vraagstukken over Wet vaste huurcontracten en huurtoeslag.
- Als actie uit het Actieplan Taskforce woningbouw verkent het rijk de knelpunten die voortkomen uit de Wet vaste huurcontracten en past waar nodig de regelgeving aan om het werken met tijdelijke huurcontracten voor de opgave wonen en zorg mogelijk te maken (o.a. voor het realiseren van doorstroomlocaties voor diverse

doelgroepen). Dit geldt voor de aandachtsgroepen zoals omschreven in de wet regie, maar ook voor economisch daklozen en de doelgroep begeleid wonen. SWEV en gemeenten geven aan waar de wetgeving botst met de uitvoering van de opgave wonen en zorg.

-

11. Procedures & draagvlak: versnelling procedures

Doorlooptijden van besluitvorming over plannen, bezwaar- en beroepsprocedures leiden tot vertragingen, kostenstijgingen en onzekerheid voor projecten.

Oplossingsafspraken

- De woondealpartners bezien welke aanbevelingen van het rapport STOER geïmplementeerd kunnen worden. Leerpunten worden met elkaar gedeeld en besproken.
- Woondealpartners passen parallel plannen toe.
- De Rijksoverheid stimuleert en faciliteert het doorbouwen tijdens bezwaar- en beroepsfases door afspraken te maken met financiers over het afdekken van risico's.
- De Rijksoverheid deelt Best practices zoals vergunningsvrij bouwen via omgevingsplan landelijk ontsluiten via het expertisecentrum Woningbouw
- De Rijksoverheid borgt juridisch dat gemeenten optoppen, splitsen en woningdelen planologisch faciliteren en daarmee belemmeringen wegnemen.
- Provincie versnelt vergunningsverlenging in zoverre dit mogelijk is en provincie bespreekt complexe locaties vooraf en waar het proces stroef verloopt pakken we de casus tijdens het proces vast.
- Provincie en gemeente werken gezamenlijk uit hoe parallel plannen van woningbouwlocaties in de regio toegepast kan worden.
- Gemeenten verruimen regels rondom vergunningsvrije realisatie familie- en mantelzorgwoningen
- De Woondealpartners inventariseren in 2027 per gemeente waar sprake is van stapeling van ambities die de woningbouw vertragen of belemmeren en maken concrete afspraken hoe we dit kunnen voorkomen en verminderen. De mogelijkheden om te komen tot harmonisatie en uniformering van beleid en normen worden hierin meegenomen.

12. Ruimte voor werken versus wonen: balans economie en wonen

Voldoende werklocaties zijn nodig voor vitale en veerkrachtige woongebieden. Tekorten aan bedrijventerreinen en transformatie naar wonen kunnen economische ontwikkeling belemmeren.

Oplossingsafspraken

- Onder leiding van provincie Utrecht en Bureau Regio Amersfoort worden de volgende afspraken en de uitvoering hiervan verkent:
    - In woonwijken wordt ruimte gereserveerd voor bedrijven in categorie 1 en categorie 2 bedrijven zodat op bedrijventerreinen ruimte blijft voor industrie.
    - Provincie spant zich in om regionale en prioritaire bedrijventerreinen te beschermen
    - Regio onderzoekt de mogelijkheden om (werkgelegenheid) bedrijven en voorzieningen te plaatsen in woonprojecte om ruimte op bedrijventerreinen te reserveren voor categorie 3+, in elk geval bij transformatielocaties.

- Uitgeefbaar terrein waar zich voorlopig geen bedrijven kunt vestigen in verband met netcongestie worden ingezet voor flex wonen.

-

13. Water & klimaatadaptatie: water robuuste ontwikkeling

Waterberging vraagt ruimte binnen projecten waardoor spanning ontstaat met woningaantallen en haalbaarheid.

Oplossingsafspraken

- Gemeenten beoordelen per project de risico's voor wateroverlast, hitte, droogte, overstromingsrisico en beschikbaarheid van water vroegtijdig met de waterpartners. De noodzakelijke maatregelen, kosten, uitvoerder en beheer worden gekoppeld aan de projectfasering. Een restrisico dat woningbouw blokkeert, leidt tot gezamenlijk maatwerk, een gebiedsoplossing of aanpassing van de fasering. (voorstel uit MRU-West).
- De Woondealpartners monitoren de beschikbaarheid van drinkwater voor nieuwbouwprojecten, en zoeken vroegtijdig naar oplossingen indien zich dit een knelpunt voor nieuwe woningbouwprojecten wordt.

14. Ecologie: Flora & Fauna

Ecologie zorgt voor uitdagingen rondom woningbouwprojecten. Er is behoefte aan een goede samenwerking tussen partijen. Door het niet (tijdig) dan wel onvolledig aanvragen van ecologische onderzoeken of vanwege de uitkomst van een onderzoek, kunnen bouwprojecten vertraging oplopen.

Oplossingsafspraken

- Bij de start van een woningbouwproject project voeren gemeente, ontwikkelende partij en provincie een eerste scan uit op stikstof, soortenbescherming en ecologische risico's. Bij een voorzienbaar risico vindt vóór formele indiening vooroverleg plaats over onderzoeken, maatregelen, planning en bevoegd gezag. De adviserende en toetsende rollen van de provincie worden daarbij organisatorisch zorgvuldig gescheiden.
- De Rijksoverheid verkent met provincie Utrecht mogelijke knelpunten in de uniformiteit van beleidsregels in relatie met andere provincies.
- Kennisdeling: Waar mogelijk gebruik maken van goede voorbeelden zoals vergroting van het onderzochte gebied waar de dieren kunnen leven, dat obv een risico-inschatting bekeken wordt of het mogelijk is dat het proces richting realisatie toch doorgang kan vinden. Dus niet altijd flora- en faunaonderzoek instellen, maar kijken of zonder onderzoek de juiste mitigerende maatregel kan worden getroffen.