

CONCEPT-VERSLAG

Vergadering: Ambtelijk Overleg Wonen

Datum: 01 september 2026

Aanwezig: K. Hekman (gemeente Leusden), M. Pouw (gemeente Baarn), H. van Tellegen (gemeente Bunschoten), Y. Baars (gemeente Woudenberg), S. ten Donkelaar (BRA), N. Hendriks (gemeente Eemnes), B. Meuwese (gemeente Amersfoort), D. Wijkstra (BZK), S. Servais (gemeente Soest), P. van Staalén (gemeente Nijkerk), R. van der Roest (provincie Utrecht)

Afwezig: D. Brinkman (BRA), J. van der Kwast (SWEV)

1. Opening, actualiteiten en vaststelling agenda

De vergadering wordt geopend door Sarah ten Donkelaar, die wegens afwezigheid van Démiencke Brinkman het voorzitterschap waarneemt. Aangegeven wordt dat Helma Ubels de komende zes maanden ondersteuning biedt bij de uitvoering van de Woondeal en het actualisatieproces. De aanwezige gemeenten en partners worden vastgesteld. Afmeldingen zijn ontvangen van Démiencke Brinkman (BRA) en Joke van der Kwast (SWEV). De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Conceptverslag AOW 9 juni 2026 en Co

2.1/2.2

Het conceptverslag van het AOW van 9 juni 2026 wordt zonder wijzigingen vastgesteld. Het verslag van het BOW van 2 juli 2026 wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat de vermelde datum niet correct is weergegeven. Op de inhoud van het verslag zijn geen opmerkingen.

3. Voorstel Plan van Aanpak en planning actualisatie Woondeal Regio Amersfoort

3.1/3.2

Ter instemming

Introductie:

De Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 wordt in het najaar van 2026 opgesteld. De Woondeal bestaat uit een generiek deel en een regionaal deel. Voor dit proces is een Plan van Aanpak en een planning opgesteld.

Het AO Wonen wordt gevraagd om het Plan van Aanpak te bespreken en ambtelijk in te stemmen.

Aantekeningen:

Het voorgestelde Plan van Aanpak en de planning voor de actualisatie van de Woondeal worden toegelicht. Daarbij wordt benadrukt dat het proces ruimte biedt aan alle Woondealpartners om input te leveren.

Tijdens de bespreking worden verschillende aandachtspunten meegegeven.

- Nick Hendriks (gemeente Eemnes) vraagt aandacht voor de relatie tussen het lokale volkshuisvestingsprogramma en de Woondeal. Daarbij uit hij zijn zorgen over de planning voor de actualisatie van de Woondeal. Ronja van der Roest (provincie Utrecht) licht toe dat de afspraken uit de Woondeal uiteindelijk hun vertaling moeten krijgen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.
- Verder wordt gesproken over de betrokkenheid van gemeenteraden. Geconstateerd wordt dat raden geen formele besluitvormende rol hebben binnen de Woondeal, maar

dat het belangrijk kan zijn hen tijdig mee te nemen in het proces. Deze overweging is aan de gemeenten zelf. Bureau Regio Amersfoort bereidt op dit moment een concept Raadsinformatiebrief voor met algemene informatie. Daarnaast wordt voorgesteld om werkbezoeken te organiseren om raadsleden inzicht te geven in de woningbouwopgave en de Woondeal.

- Bart Meeuwse (gemeente Amersfoort) vraagt aandacht voor voldoende ruimte in het proces om met het Rijk in gesprek te gaan over randvoorwaarden en knelpunten, omdat deze zich mogelijk pas later in het proces manifesteren. Daarnaast wordt voorgesteld om waar mogelijk gebruik te maken van ervaringen en werkwijzen uit MRU-West.
- Hans van Tellegen (gemeente Bunschoten) merkt daarbij op dat de theoretische uitgangspunten niet altijd aansluiten bij de dagelijkse praktijk van gebiedsontwikkeling.
- Marieke Hekman (gemeente Baarn) vraagt om meer duidelijkheid over wat concreet van gemeenten wordt verwacht en wat de toegevoegde waarde van de geactualiseerde Woondeal is. Hierop wordt door Sarah ten Donkelaar toegelicht dat gemeenten via het proces invloed kunnen uitoefenen op de inhoud van de Woondeal. Daarvoor kunnen zij knelpunten aandragen waarvoor afspraken gemaakt moeten worden, en later in het proces kritisch meedenken over samenwerkingsafspraken. Gemeenten blijven zelf verantwoordelijk voor de bestuurlijke besluitvorming en tijdige voorbereiding van colleges op het BO Wonen.
- Daarnaast worden aandachtspunten genoemd voor de governance, regionale afstemming, woningbouwprogrammering en de relatie met andere regionale samenwerkingsverbanden zoals Foodvalley.
- Sharon Servais (gemeente Soest) benadrukt het belang van een goed gesprek met elkaar. Sarah ten Donkelaar geeft aan om dit mee te nemen in de opzet voor de regionale gesprekken.
- Het AO Wonen stemt in met het voorgestelde Plan van Aanpak en de planning.

4. Voorstel generiek deel Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036

4.1

Ter bespreking

Introductie:

Voor het generieke deel van geactualiseerde woondeal wordt momenteel door de provincie Utrecht gewerkt aan conceptteksten. In de bijlage bij dit agendapunt is een eerste tussenproduct gedeeld. 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. Het AO wordt gevraagd kennis te nemen van het tussenproduct en eventuele suggesties voor verdere uitwerking mee te geven. Een verder opgewerkte versie van dit tussenproduct zal vervolgens geagendeerd worden voor het BTO van 1 oktober en het BO van 29 oktober.

Waar het de programmeringsafspraken over betaalbaarheid en ouderenhuisvesting betreft, wordt (op basis van de planregistratie) op regionaal niveau nog niet voldaan aan de wettelijke uitgangspunten (in sommige gevallen wordt ook niet voldaan aan de gemeentelijke instructieregel). De provincie vraagt in eerste instantie gemeenten om onderling hierover in gesprek te gaan, voordat opnieuw een stand van zaken opgemaakt wordt in oktober (zie ook brief 10 juli j.l.). Hebben gemeenten behoefte aan een onderling gesprek hierover, voor oktober?

Aantekeningen:

Het eerste concept van het generieke deel van de geactualiseerde Woondeal wordt besproken. Gemeenten krijgen de gelegenheid om ook na afloop van het overleg schriftelijk opmerkingen aan de provincie door te geven.

Tijdens de bespreking komen diverse aandachtspunten naar voren:

- Bart Meeuwse (gemeente Amersfoort) vraagt om een nadere toelichting op de gehanteerde woningbehoeftecijfers en de relatie met het PPWW. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Marieke Hekman (gemeente Baarn) geeft aan dat de concepttekst erg omvangrijk is en vraagt om een compactere en meer overzichtelijke uitwerking. Tevens wordt verzocht het onderwerp netcongestie nadrukkelijker op te nemen, gezien de grote invloed hiervan op de woningbouwopgave.
- Ten aanzien van betaalbaarheid licht Ronja van der Roest (provincie Utrecht) toe dat gemeenten zowel lokaal als regionaal moeten voldoen aan de geldende instructieregels. Regionale afspraken kunnen helpen bij de verdeling van deze opgave. Daarbij wordt onderkend dat programmering een ingewikkeld vraagstuk blijft.
- Yari Baars (gemeente Woudenberg) vraagt aandacht voor de gevolgen van nieuwe afspraken voor reeds lopende projecten en kleinschalige ontwikkelingen. Ronja van der Roest adviseert namens de provincie om gemeenten, waar mogelijk, te sturen op projecten die zich nog in een fase bevinden waarin aanpassingen mogelijk zijn.
- Dirk vraagt gemeenten concrete voorbeelden van projecten die niet voldoen aan de programmeringsvereisten aan hem door te geven, zodat deze kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking.
- Verder wordt aandacht gevraagd voor woningkwaliteit, ouderenhuisvesting, monitoring en de juridische onderbouwing van woningbouwontwikkelingen. Soest wijst daarbij op het belang van het kunnen aantonen van de woningbehoefte bij ruimtelijke procedures.

5. Voorstel Inventarisatie randvoorwaarden en knelpunten t.b.v. samenwerkingsagenda in Woondeal Regio Amersfoort 2027-2036 5.1

10.20 - 10.45 uur
Ter instemming

Introductie:

In het Plan van Aanpak (agendapunt 3) is een voorstel gedaan voor een proces om te komen tot samenwerkingsafspraken over randvoorwaarden en knelpunten. De eerste stap is om randvoorwaarden en knelpunten te inventariseren en te bespreken op welke manier deze in het vervolg besproken worden.

Het AO Wonen wordt gevraagd om het memo te bespreken, randvoorwaarden en knelpunten aan te dragen, en uiteindelijk (indien mogelijk) consensus te bereiken over randvoorwaarden en knelpunten die in de Woondeal terecht moeten komen.

Aantekeningen:

Het memo over randvoorwaarden en knelpunten wordt toegelicht. Benadrukt wordt dat de inventarisatie een eerste stap vormt in het proces richting de samenwerkingsagenda binnen de geactualiseerde Woondeal.

Sarah ten Donkelaar (BRA) vraagt gemeenten om eventuele aanvullende randvoorwaarden en knelpunten uiterlijk 14 september 2026 aan te leveren.

Tijdens de bespreking worden de volgende onderwerpen benoemd:

- Netcongestie;
- Subsidies, waaronder verstrekte subsidies en de mogelijkheid om nieuwe subsidieregelingen optimaal te benutten;

- Biodiversiteit en compensatieverplichtingen;
- Ambtelijke capaciteit;
- Betaalbaarheid;
- Leefbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Flora en fauna;
- Waterberging;
- Beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Riolering;
- Parkeren;
- Rode contouren en de behoefte aan maatwerk.

Afgesproken wordt deze onderwerpen verder uit te werken en een plek te geven binnen de verdere actualisatie van de Woondeal.

6. Agenda BOW 24 september 2026

Ter bespreking

- Introductie en kennismaking
- Toelichting cijfers woonruimteverdeling regio Amersfoort
- Informatie over proces en planning actualisatie Woondeal

7. Rondvraag en sluiting

Geen