



Memorandum

Onderwerp Betaalbaarheidsafspraken woondeals en volkshuisvestingsprogramma's
Datum 06-10-2026
Documentnummer UTSP-792741482-55378
Van Provincie Utrecht
Aan AO Wonen regio Amersfoort

Voorstel aan het AO wonen van de Regio Amersfoort:

De provincie stelt als volgt voor:

1. In de te actualiseren woondeal regio Amersfoort leggen woondealpartners vast dat iedere gemeente in de regio minstens twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen programmeert en realiseert en;
2. Deze afspraak verwerkt in een concrete programmering op jaarschijf in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma met een looptijd van 2027 tot en met 2036.

Bespreekpunten AO

1. Herkent het AO zich in de voorgestelde uitgangspunten en de geschetste uitdaging?
2. Kan het AO ambtelijk instemmen met de voorstellen van de provincie (zie hierboven)?
3. Welke knelpunten, belemmeringen of onbedoelde consequenties (beleid en uitvoering) verwachten gemeenten indien deze betaalbaarheidsafspraken gemaakt worden?
4. Welke aspecten vragen om een bestuurlijk gesprek?
5. Zijn er aanvullingen voor dit memo zodat het geagendeerd kan worden voor het BO Wonen op 29 oktober?

Aanleiding en doel

Onder de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) worden overheden verplicht voldoende betaalbare woningen te programmeren en realiseren. Naast een instructieregel die bepaalt dat er op gemeenteniveau ofwel 30% sociale huur ofwel 40% in het middensegment geprogrammeerd en gerealiseerd moet worden, geldt dat er op het niveau van de woningbouwregio een norm van in totaal twee derde betaalbaar en 30% sociale huur voor een tijdshorizon van 10 jaar. Om daartoe te komen, zijn regionale afspraken nodig over hoe deze opgave invulling moet krijgen.

De provincie heeft bij de inwerkingtreding van de Wvrv het regiobureau en de gemeenten in de regio Amersfoort schriftelijk hiervan op de hoogte gesteld en gemeenten verzocht om uiterlijk in september (indien nodig) onderling het gesprek over de betaalbaarheidsopgave aan te gaan. Ook is door de provincie verzocht om, voor zover dat nog niet gedaan was, de planregistratie bij te werken op indicatoren als betaalbaarheid.

Met deze notitie wordt het onderwerp ter bespreking geagendeerd voor het AO Wonen van 6 oktober. De uitkomsten van dit gesprek worden verwerkt in het generieke deel van de Woondeal en als concept geagendeerd voor het BO Wonen van 29 oktober. Bij het BO Wonen van december 2026 volgt uiterlijk een definitief bestuurlijk besluit (indien nodig voorafgegaan door een extra bespreking in het AO in november).

Uitgangspunten betaalbaarheidsafspraken

Huidige woondeal

In de huidige woondeal (2022 t/m 2030) van de regio Amersfoort zijn al afspraken vastgelegd over betaalbaarheid. De belangrijkste is dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment gerealiseerd wordt. Daarnaast streeft de woondeal ernaar om 40% van de nieuwbouwpogave beschikbaar te maken voor middeninkomens (middenhuur, betaalbare koop).

Uitgangspunten Rijk

De uitgangspunten uit de huidige woondeal komen deels overeen met de uitgangspunten die het Rijk wettelijk heeft verankerd in de Wvrv. Op landelijk, provinciaal en regionaal niveau geldt dat in de periode 2027-2036 twee derde van de gerealiseerde woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huurwoningen. Daarnaast wordt op provinciaal niveau gestreefd naar 25% betaalbare koopwoningen binnen de totale nieuwbouwpogave. De betaalbaarheidsnorm geldt dus niet per gemeente, wijk of project.

Binnen de woningbouwregio maken gemeenten onderling afspraken over de verdeling van betaalbare woningbouw per gemeente, in lijn met het Besluit versterking regie volkshuisvesting. De uitkomsten van deze regionale afspraken worden vervolgens opgenomen door gemeenten in het eigen gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. De afspraken over de verdeling van betaalbare woningbouw tussen gemeenten moeten binnen een half jaar na inwerkingtreding van de wet gemaakt worden. Bij het uitblijven van afspraken op 1 januari 2027 kan de provincie te sturen op een vaste verdeling van 30% sociale huur en 37% middensegment per gemeente

Gemeenten hebben een periode van 10 jaar om de woningbouwpogave¹ te realiseren. Deze periode start op 1 januari 2027. Binnen deze periode moet het afgesproken aantal en aandeel betaalbare woningen worden gerealiseerd. Het aandeel betaalbare woningen kan over de jaren dus variëren: mindere jaren moeten binnen deze periode worden gecompenseerd door jaren met een hoger aandeel betaalbare woningen. Partijen spreken af zich in te spannen voor een gelijkmatige spreiding over de tijd. Over de gehele periode van 10 jaar dient de programmering te voldoen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen. Reeds gecontracteerde projecten hoeven niet te worden gewijzigd, maar tellen wel mee voor deze doelstelling. Het doel betreft zelfstandige woningen. Onzelfstandige eenheden worden daarom niet meegerekend.

Overheden hebben vanuit de Wvrv een gezamenlijke opdracht om voldoende betaalbaarheid te programmeren en te realiseren. Dat blijkt in de praktijk niet altijd eenvoudig. Dit hangt onder meer samen met de doorwerking van woningbouwplannen die dateren van voor de huidige betaalbaarheidsnormen (bij het sluiten van de woondeal in 2023 is de afspraak gemaakt om de periode tot 2025 te gebruiken om toe te groeien naar twee derde betaalbaar waarvan 30% sociaal op gemeenteniveau). Plannen die voor 2023 zich al in een vergevorderd stadium bevonden worden momenteel nog gebouwd of zullen de komende jaren starten. Het openbreken van afspraken over deze projecten is vaak niet meer mogelijk of wenselijk, omdat het tot verdere vertraging of afstel kan leiden. Deze woningen worden in de komende jaren gebouwd en drukken het percentage betaalbaarheid. Het uitgangspunt van het Rijk hiervoor is dat deze plannen worden gecompenseerd in zachte plannen verder in de tienjaarsperiode.

Uitgangspunten provincie Utrecht

Omdat het enkel volgen van de instructieregels die gelden op gemeentelijk niveau (ofwel 30% sociale huur ofwel 40% middensegment) niet leidt tot een optelsom op regionaal niveau die voldoet aan de betaalbaarheidsnormen, hanteert de provincie Utrecht de volgende uitgangspunten:

- Elke gemeente neemt twee derde betaalbaar en 30% sociale huur op in de woningbouwprogrammering van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma (tenzij anders overeengekomen in regionaal verband).
- Gemeenten kunnen eventueel onderling afspraken maken die hiervan afwijken (mits dit op regionaal niveau leidt tot de wettelijke percentages) en dit vastleggen via het woondealactualisatieproces voor 1 januari 2027.

- De provincie Utrecht kan een ontheffing verlenen van de instructieregel om 40% in het middensegment te programmeren.

Wanneer het niet mogelijk blijkt om voor 1 januari 2027 tot regionale betaalbaarheidsafspraken te komen, hanteert de provincie twee derde betaalbaar en 30% sociale huur voor elke gemeente als standaard.

Actueel beeld

Het actuele beeld (23-09-26) van betaalbaarheid in de periode 2027 tot en met 2036 op basis van de planregistratie voor de regio Amersfoort is als volgt:

<u>Gemeente</u>	<u>Sociale huur</u>	<u>Middensegment</u>	<u>Betaalbaar totaal</u>
Amersfoort**	37%	29%	65%
Baarn*	34%	30%	64%
Bunschoten*	25%	30%	55%
Eemnes*	15%	7%	22%
Leusden*	29%	31%	61%
Soest*	33%	26%	59%
Woudenberg*	25%	15%	41%
Totaal	33%	26%	59%

**betreft gemeenten waarop de instructieregel 30% sociale huur op van toepassing is, ** gemeenten waarop de instructieregel van 40% middensegment op van toepassing is.*

Op basis van dit beeld voldoet de regio wel aan de doelstelling van 30% sociale huur, maar niet aan de doelstelling van twee derde betaalbaar in de plannen.

Overwegingen

- Als elke gemeente zich aan bovengenoemde percentages committeert, voldoet de regionale programmering aan de wettelijke eisen.
- De mogelijkheden voor verevening van de opgave tussen gemeenten lijken op basis van de plannen die nu in de gemeentelijke planregistratie staan beperkt: er zijn geen gemeenten die meer betaalbaarheid in de plannen hebben waarmee andere gemeenten gecompenseerd kunnen worden.
- Dit voorstel is in lijn met de terugvaloptie als het niet lukt om voor 1 januari tot regionale betaalbaarheidsafspraken te komen:
- Het voorstel is in lijn met de huidige woondealambitie om twee derde betaalbaar te realiseren in de nieuwbouw en de betaalbaarheidspercentages die veel gemeenten al hanteren in hun Woonvisie: als het goed is hebben gemeenten al stappen gezet in de afgelopen jaren om toe te groeien naar de geambieerde percentages.
- Hetzelfde uitgangspunt voor elke gemeente biedt duidelijkheid voor gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Gemeenten moeten voor 1 juli 2027 hun volkshuisvestingsprogramma vaststellen. Hoe eerder er duidelijkheid is over wat we van elkaar verwachten, hoe meer tijd gemeenten hebben om in dit hun gemeentelijke woningbouwprogrammering te verwerken.
- Om aan de fair-shareafspraken voor de huisvesting van aandachtsgroepen te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat er voldoende woningen zijn in het sociale huursegment. Door voor elke gemeente 30% sociale huur als minimum aan te houden, zorgen we ervoor dat de afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen beter uit te voeren zijn.