Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: W.A.M. Stevens
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 2644
Barneveld, 15 februari 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort**

Gevraagde beslissing:
1. De Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort vast te stellen.
2. Mandaat te verlenen aan portefeuillehouder Wonen (de heer Wijnne) om de Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort te ondertekenen op 13 maart tijdens een bijeenkomst voor alle Woondeals in de provincie Utrecht in aanwezigheid van de Minister van VRO.
3. De raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

1. Inleiding

In juli 2021 sloten overheden en corporaties een eerste Woondeal voor de regio Amersfoort. Als één gezamenlijke overheid schouder aan schouder werkend aan een flinke opgave. En uniek was het medeondertekenen door de corporaties, een erkenning van de onmisbare rol in de opgave door corporaties.

Woondeal 2022 t/m 2030
Het landelijk woningtekort wordt groter. De inzet om deze opgave in onze regio aan te pakken is onverminderd groot. De Minister voor VRO, de provincie Utrecht, de 9 regiogemeenten en 5 Utrechtse woningcorporaties in de regio Amersfoort hernieuwen met deze Woondeal de samenwerking voor de woningbouwopgave in de periode 2022 t/m 2030. In deze Woondeal geven we richting aan de invulling van de nieuwe Rijksdoelstellingen als het vergroten van het aandeel betaalbare woningbouw naar twee derde van de opgave en de realisatie van een derde t.b.v. de corporaties.

Gemeente Barneveld participeert in de Woondeals van zowel regio Foodvalley als van regio Amersfoort. De informatie van Barneveld inzake aantallen te bouwen woningen en differentiatie van de woningen is in beide woondeals identiek. Regio Foodvalley is (volkshuisvestelijk) leidend in de samenwerking. Vanwege de geografische ligging en de samenwerking met regio Amersfoort op een aantal thema's heeft Barneveld (evenals in de Woondeal van 2021) geparticipeerd in deze 2e Woondeal 2022 t/m 2030. De gemeente Barneveld beraadt zich op de verdere vormgeving van de samenwerking binnen regio Amersfoort.

Kernboodschap
Het Rijk, provincie Utrecht, gemeenten en woningcorporaties in de Regio Amersfoort zetten gezamenlijk de schouders onder de bouw van 27.000 nieuwe woningen tot en met 2030. Gemeenten zetten zich in voor twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen (sociale- en midden huurwoningen en goedkopere koopwoningen).
Op 13 maart ondertekenen alle partners de Woondeal Regio Amersfoort 2022 t/m 2030. Met deze ondertekening gaan de partijen een langjarige samenwerking aan. In een periode met vele onzekerheden, zoals personeelskrapte in de hele bouwketen, stijgende prijzen van bouwmaterialen en energieprijzen en een dalend consumentenvertrouwen is het belangrijk om gezamenlijk te werken aan oplossingen om het tempo van de woningbouw hoog te houden.
In de Woondeal Regio Amersfoort zijn behalve afspraken over de regionale woningbouwambitie ook afspraken gemaakt over hoe we dit in gezamenlijkheid willen aanpakken door knelpunten op de randvoorwaarden die nodig zijn om de opgave te kunnen realiseren met elkaar op te lossen, het aandeel betaalbare woningen te vergoten en de samenwerking met corporaties te versterken.

2. Beoogd effect

Met het afsluiten van de Woondeal 2022 t/m 2030 voldoet de regio aan de verplichting dat iedere regio een Woondeal moet hebben waarin de nationale opgave en vernieuwde Rijksdoelstellingen vertaald zijn naar de regio en gemeenten.

En daarbij geven we een richting aan de invulling hoe de vernieuwde Rijksdoelstellingen in de regio opgepakt kunnen worden. Dit doen we door een programmatische aanpak voor te stellen. Deze Programmatische aanpak legt de focus op 4 hoofdthema's:

1. De noodzakelijke randvoorwaardelijke condities uit de provinciale afspraken met het Rijk;
2. De opgave (en daarmee doelstelling) om zowel regionaal als lokaal twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbaar segment te realiseren vanaf 2025;
3. Het ontwikkelen van een nieuw partnerschap met de corporaties om een derde van de opgave door of voor hen gerealiseerd te krijgen;
4. De inzet om tot harmonisering van regels te komen zodat we een heldere en consistente overheid zijn voor corporaties en marktpartijen.

De programmatische aanpak is er op gericht op regionale schaal de condities voor woningbouw te verbeteren.

3. Argumenten

1. Oplopend tekort aan woningen

Het landelijk woningtekort wordt groter. Onze inzet om deze opgave in onze regio aan te pakken is onverminderd groot. Wij voelen de noodzaak om onze schouders blijvend onder de opgave te zetten. En we realiseren ons dat we moeten blijven vernieuwen om het doel te bereiken. De minister voor VRO spant zich in om meer regie op de woningmarkt te voeren. Deze bestuurlijke afspraken zijn daarvan een resultaat.

2. Forse ambitie van 27.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030

In de vernieuwde Woondeal behouden we wat goed is, actualiseren we zaken die inmiddels verder gevorderd zijn, en voegen we nieuwe inzichten toe die we de afgelopen periode, in bijvoorbeeld de realitycheck, ontdekt hebben. De woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie en de Nationale Prestatieafspraken tussen VNG, Aedes, Woonbond en Rijk, vragen ook op regionaal niveau om het maken van nieuwe afspraken om meer regie op de woningbouw te nemen. Een duidelijke doelstelling hoeveel, voor wie en waar gebouwd moet worden helpt daarbij.
Deze ambitie is passend bij de bruto nieuwbouwplannen van de gemeenten alsook bij de ambitie van de gezamenlijke corporaties.

3. Langjarige samenwerking

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten en de samenwerkende corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom (naast de afspraken over de woningbouwopgave) ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Herijking van de woningbouwambitie.

4. Betrokkenheid van corporaties

In de opgave is een derde deel voorzien voor betaalbare woningen die voor of door corporaties ontwikkeld of beheert worden. Over dit aantal sociale huurwoningen door corporaties is nadere afstemming en afspraken nodig met de woningcorporaties. Zij hebben haar ambitie aangegeven op betaalbare en middeldure (huur)woningen en deze is niet één op één te vergelijken met waar tot nu toe in de gemeentelijke plannen van wordt uitgegaan. De matching tussen de ambitie van de gemeenten en corporaties zal in Q2 plaatsvinden.

5. Betrokkenheid gemeenteraad

In de voorliggende Woondeal zitten geen directe bevoegdheden voor de gemeenteraad. Daarom wordt deze Woondeal in het college vastgesteld. Dat neemt niet weg dat de betrokkenheid van de gemeenteraad belangrijk is vanwege de impact die dit heeft en de besluiten die lokaal genomen moeten worden bij de uitwerking van verschillende onderdelen uit deze Woondeal. De raad is onlangs op 18 januari geïnformeerd via een regionale raadsledenbijeenkomst. Deze digitale uitzending is terug te kijken via https://vimeo.com/event/2732384/a0b032d69b. Om de raad te informeren over dit besluit verzenden we de vastgestelde Woondeal met een toelichting in een raadsinformatiebrief.

4. Kanttekeningen

1. Tegenwind

Deze Woondeal wordt gesloten in een tijd van ‘tegenwind’ in de bouwsector. De regionale woningbouwplannen hebben te maken met stijgende bouwkosten en onzekerheid in de markt. De uitdagingen onder andere op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van keuzes. Maar we zien ook dat dit een ambitie voor de langere termijn is en maken ons samen sterk om de omstandigheden voor de bouwende partners zo gunstig mogelijk te maken door een langjarig commitment met elkaar aan te gaan. We zullen jaarlijks de voortgang monitoren van zowel de ambitie (27.000 woningen) als de noodzakelijke randvoorwaarden om deze woningen te kunnen realiseren. Hiervoor gaan partijen gezamenlijk aan de slag met deze randvoorwaarden. Voor signaleren en aanpakken van knelpunten kan gebruik worden gemaakt van de regionale versnellingstafel, waar gemeenten, provincie, corporaties en marktpartijen aan deel kunnen nemen.

2. De ambitie is voldoende, invulling van betaalbaarheidsopgave wordt taakstellend

De regionale Woningbouwambitie is gebaseerd op de planmonitor (optellend tot 27.000 woningen in 2030). Er zijn voldoende plannen om invulling te geven aan ons regionale aandeel in de nationale opgave.
Met betrekking tot de woningdifferentiatie is in dit verband nog nadrukkelijk aandacht nodig voor opgave om het aandeel woningen in het betaalbaar segment binnen deze ambitie aan te passen aan de Rijksdoelstellingen. Vanaf 2025 dient dit op orde te zijn.

3. Procesafspraken

Over een aantal onderwerpen zijn procesafspraken gemaakt omdat de opgave nog verkent moet worden (bijvoorbeeld wonen en zorg) of omdat gegevens niet beschikbaar waren (bijvoorbeeld transformatie). Deze afspraken zullen nader uitgewerkt worden en bij de eerstvolgende herijking (of later) meegenomen worden.

4. Bod van Barneveld

Met de ondertekening van de woondeal zet gemeente Barneveld zich in om in de periode 2022 t/m 2030 totaal zo’n 5.380 woningen te realiseren, gemiddeld zo’n 600 woningen per jaar. Hiermee leveren we een substantiele bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort in onze gemeente en regio. We denken dit bod te kunnen doen omdat reeds bekend is welke locaties in beeld zijn waar deze opgaven gerealiseerd zullen worden, zoals in Bloemendal, De Burgt en Voorthuizen-Zuid en een aantal kleinere ontwikkelingen in de overige 7 kernen.

In het bod van Barneveld wordt uitgegaan van 64% betaalbare woningen, waarvan 25% sociale huurwoningen, 3% middenhuur en 37% betaalbare koopwoningen, waarbij vooral in het tijdvak 2026 t/m 2030 wat moet worden bijgestuurd om deze percentages (vooral wat betreft de sociale huur) te halen. Aangezien het in dit tijdvak nog om zachtere plannen gaat, bestaat deze ruimte.
Als gemeente hebben we aangegeven dat we vooral willen bouwen conform de woningbehoefte die zich manifesteert (zoals de doorgaans grotere behoefte aan betaalbare koopwoningen onder starters), met aandacht voor maatschappelijke ontwikkelingen en toename van een aantal aandachtsgroepen. Maar ook rekening houden met de opbouw van onze gemeente met negen kernen, waarvan een aantal met een dorps karakter.
Ophoging van het aandeel sociale huur heeft op indringend verzoek van Rijk en provincie Gelderland plaatsgevonden, om zo mee te beweging richting de 28%/30% die de landelijke overheid graag opgenomen wil zien worden. Woningstichting Barneveld geeft aan dit programma financieel te kunnen dragen; in de prestatieafspraken hebben ze reeds aangegeven voor een groter programma open te staan.

In de actuele woonvisie van Barneveld is een streefprogramma opgenomen dat voldoende ruimte geeft om genoemde percentages te kunnen realiseren (mede door de 10% vrij in te vullen ruimte waardoor bepaalde segmenten kunnen worden vergroot). Er zullen locaties zijn waar 100% sociale huur is voorzien, maar doorgaans gaan we voor de mix om zo gedifferentieerde buurten en wijken te bouwen, passend bij de kenmerken van de betreffende kern. Er is dus geen noodzaak om versneld een nieuwe woonvisie op te stellen.

Een aandachtspunt betreft de grens die door het ministerie van BZK is gesteld voor wat betreft de betaalbaarheid. Deze wordt vooralsnog bij € 355.000,- (de oude NHG grens) gelegd, terwijl de gemeente afgelopen jaar de grens van middelduur heeft opgehoogd naar de meest actuele NHG grens (die nu in 2023 op € 405.000,- ligt). Het verzoek aan BZK om deze betaalbaarheidsgrens gelijk te trekken met de actuele NHG grens (die is er per slot van rekening niet voor niets) heeft tot op heden nog niet tot een aanpassing geleid. Om onze ambities van 64% betaalbaar programma waar te maken, zullen we dit moeten aanpassen.

Ten aanzien van de middenhuurwoningen is de grens op € 1.000,- bepaald en deze wordt niet automatisch door het Rijk geindexeerd. Ook dit aspect zal voor de gemeente Barneveld tot aanpassing van de Doelgroepenverodening moeten leiden om de grens van Middenhuur niet automatisch jaarlijks te indexeren op basis van de CPI-index.

Verder beraadt de gemeente Barneveld zich op de verdere vormgeving van de samenwerking binnen regio Amersfoort.

5. Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. De implementatie van de Rijksdoelstellingen zal wel financiële gevolgen hebben. De impact hiervan zal per project en gemeente verschillen. Gebiedsontwikkelingen zijn langjarige processen en vragen derhalve forse investeringen. Het is belangrijk dat er perspectief en duidelijkheid komt voor de langere termijn. Alleen daarmee kunnen we de hoge ambities realiseren. Onzekerheid heeft namelijk sterk invloed op het bouwtempo. De regio vraagt een meer structurele en programmatische aanpak en bekostiging. Daarmee kunnen ook de visies en uitvoeringsplannen voor de middellange en langere termijn worden uitgevoerd. Met zo'n perspectief kan bovendien de beschikbare (krappe) expertise in de gemeenten doelmatig en efficiënt worden ingezet.

Deze Woondeal brengt een heldere opgave met zich mee en geeft richting aan hoe we hier regionaal invulling aan kunnen geven. Dit betekent dat de richtingen nog uitgewerkt moeten worden voordat ze lokaal vertaald worden in aangescherpt beleid of juridische kaders. Doordat alle gemeenten deze Woondeal ondertekenen is het doel dat ook alle gemeenten dit gaan verankeren in de lokale situatie. Lokale verantwoordelijkheid voor woningbouwprojecten en inzet lokale instrumenten blijft.

De ombuiging van het woningbouwprogramma van gemeente Barneveld naar tweederde betaalbaarheid (grens € 355.000,-) en daarbinnen minimaal 25% sociale huur (en toewerkend naar 28% sociale huur) heeft invloed op onze grondexploitaties. Maar ook voor gronden die in handen zijn van derden zal dit gevolgen hebben aangezien met deze programmering en definities van prijsklassen niet alleen de grondopbrengst lager zal uitvallen maar ook het algehele financiële resultaat als gevolg van gemiddeld lagere von-prijzen. Nog los van het gegeven dat andere eisen, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van verduurzaming en natuurinclusief bouwen, deze von-prijzen verder onder druk zetten.

Voor projecten waar afspraken als vast liggen en waar al (anterieure) overeenkomsten over zijn afgesloten hoeven we deze aanpassing in de programmering niet te doen. Maar voor nieuwe woningbouwlocaties en ook voor volgende fasen van bijvoorbeeld Bloemendal hebben we met dit gegeven te maken.

5. Participatie en communicatie

a) Participatie bewoners

Niet van toepassing.

b) Communicatie

Op 13 maart worden de Woondeals van de Regio Amersfoort en de Regio Utrecht gezamenlijk ondertekend met alle betrokken partijen (en ook de Minister voor VRO Hugo de Jonge). Dat moment benutten we om te communiceren over deze Woondeal.

Betrokken partijen zijn de Minister voor VRO, de provincie Utrecht, de 9 regiogemeenten en 5 Utrechtse woningcorporaties in de regio Amersfoort hernieuwen met deze Woondeal de samenwerking voor de woningbouwopgave in de periode 2022 t/m 2030 . Daarbij worden we gesteund door de provincie Gelderland, Woningstichting Nijkerk en Woningstichting Barneveld.

6. Uitvoering

Na dit collegebesluit volgt de ondertekening op 13 maart.

Na de ondertekening zal de fase van de uitwerking van de Woondeal starten. We gaan een uitvoeringsprogramma opstellen om de programmatische aanpak in concrete acties te vertalen. Daarbij betrekken we ook de lopende trajecten uit de eerste Woondeal.
Ook zullen er concrete trajecten starten. Te denken valt aan:

- vertaling van Rijksdoelstellingen op het gebied van betaalbaarheid in lokaal woonbeleid. Hierbij wordt ook het streven naar het op termijn toegroeien naar 30% sociale woningvoorraad meegenomen;
- het opstellen van woonzorgvisies (lokaal of regionaal);
- invulling geven aan de rol van de gemeente als woningbouwcoördinator. Per gemeente wordt gestuurd op de realisatie van de geplande aantallen woningen en specifieke projecten. Iedere gemeente zorgt voor de invulling van de rol als woningbouwcoördinator. De woningbouwcoördinator houdt zicht op de voortgang van projecten, signaleert knelpunten en hulpvragen en is het aanspreekpunt voor de gemeente met betrekking tot de bouwproductie. Gemeenten bepalen zelf op welke manier deze rol wordt ingevuld. Vanuit woningbouwcoördinatoren kunnen specifieke projecten worden geagendeerd voor de regionale versnellingsrealisatietafel.
- harmonisering van de Huisvestingsverordening en doelgroepenverordening.

7. Bijlagen

- Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort
- Raadsinformatiebrief Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort

Raadsinformatiebrief Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort

In juli 2021 sloten overheden en corporaties een eerste Woondeal voor de regio Amersfoort. Als één gezamenlijke overheid schouder aan schouder werkend aan een flinke opgave. En uniek was het medeondertekenen door de corporaties, een erkenning van de onmisbare rol in de opgave door corporaties.

Gemeente Barneveld participeert in de Woondeals van zowel regio Foodvalley als van regio Amersfoort. De informatie van Barneveld inzake aantallen te bouwen woningen en differentiatie van de woningen is in beide woondeals identiek. Regio Foodvalley is (volkshuisvestelijk) leidend in de samenwerking. Vanwege de geografische ligging en de samenwerking met regio Amersfoort op een aantal thema's heeft Barneveld (evenals in de Woondeal van 2021) geparticipeerd in deze 2e Woondeal 2022 t/m 2030. Gemeente Barneveld beraadt zich op verdere vormgeving van de samenwerking binnen de regio Amersfoort.

Woondeal 2022 t/m 2030

Het landelijk woningtekort wordt groter. De inzet om deze opgave in onze regio aan te pakken is onverminderd groot. De Minister voor VRO, de provincie Utrecht, de 9 regiogemeenten en 5 Utrechtse woningcorporaties in de regio Amersfoort hernieuwen met deze Woondeal de samenwerking voor de woningbouwopgave in de periode 2022 t/m 2030. In deze Woondeal geven we richting aan de invulling van de nieuwe Rijksdoelstellingen als het vergroten van het aandeel betaalbare woningbouw naar twee derde van de opgave en de realisatie van een derde t.b.v. de corporaties.

Hierbij ontvangt u deze nieuwe Woondeal 2023 t/m 2030.

Ambitie voor 27.000 woningen in 2022 t/m 2030

Het Rijk, provincie Utrecht, gemeenten en woningcorporaties in de Regio Amersfoort zetten gezamenlijk de schouders onder de bouw van 27.000 nieuwe woningen tot en met 2030. Gemeenten zetten zich in voor twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen (sociale- en midden huurwoningen en goedkopere koopwoningen).

Op 13 maart ondertekenen alle partners de Woondeal Regio Amersfoort 2022 t/m 2030. Met deze ondertekening gaan de partijen een langjarige samenwerking aan. In een periode met vele onzekerheden, zoals personeelskrapte in de hele bouwketen, stijgende prijzen van bouwmaterialen en energieprijzen en een dalend consumentenvertrouwen is het belangrijk om gezamenlijk te werken aan oplossingen om het tempo van de woningbouw hoog te houden.

In de Woondeal Regio Amersfoort zijn behalve afspraken over de regionale woningbouwambitie ook afspraken gemaakt over hoe we dit in gezamenlijkheid willen aanpakken door knelpunten op de randvoorwaarden die nodig zijn om de opgave te kunnen realiseren met elkaar op te lossen, het aandeel betaalbare woningen te vergoten en de samenwerking met corporaties te versterken.

Met het afsluiten van de Woondeal 2022 t/m 2030 voldoet de regio aan de verplichting dat iedere regio een Woondeal moet hebben waarin de nationale opgave en vernieuwde Rijksdoelstellingen vertaald zijn naar de regio en gemeenten.

En daarbij geven we een richting aan de invulling hoe de vernieuwde Rijksdoelstellingen in de regio opgepakt kunnen worden. Dit doen we door een programmatische aanpak voor te stellen. Deze Programmatische aanpak legt de focus op 4 hoofdthema's:

1. De noodzakelijke randvoorwaardelijke condities uit de provinciale afspraken met het rijk;
2. De opgave (en daarmee doelstelling) om zowel regionaal als lokaal twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbaar segment te realiseren vanaf 2025;
3. Het ontwikkelen van een nieuw partnerschap met de corporaties om een derde van de opgave door of voor hen gerealiseerd te krijgen;
4. De inzet om tot harmonisering van regels te komen zodat we een heldere en consistente overheid zijn voor corporaties en marktpartijen.

De programmatische aanpak is er op gericht op regionale schaal de condities voor woningbouw te verbeteren.

Betrokkenheid gemeenteraad

Deze Woondeal is onlangs door het college vastgesteld. Het college vindt uw betrokkenheid erg belangrijk vanwege de impact die de gewijzigde Rijksdoelstellingen voortbrengen. De raad heeft een belangrijke rol bij de besluiten die lokaal genomen moeten worden bij de uitwerking van verschillende onderdelen uit deze Woondeal. U bent onlangs op 18 januari geïnformeerd via een regionale raadsledenbijeenkomst. Mocht u niet in de gelegenheid zijn geweest daar kennis van te nemen dan kunt u deze digitale uitzending terug te kijken via https://vimeo.com/event/2732384/a0b032d69b.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog inhoudelijke vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Leefomgeving, M. Stevens van team Wonen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

W. Wieringa	J. van der Tak
secretaris	burgemeester

Bijlage:

Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort

WOONDEAL 2022 t/m 2030

Regio Amersfoort



Definitieve versie 10 februari 2023

Samenwerkingpartners

Samenwerkingspartners Regio Amersfoort

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Regio Amersfoort

PROVINCIE :: UTRECHT

Amersfoort

gemeente Baarn

BUNSCHOTEN

gemeente Barneveld

GEMEENTE EEMNES

Gemeente Leusden

gemeente Nijkerk

GEMEENTE SOEST

Gemeente Woudenberg

omniawonen

de Alliantie

PORTAAL

omthuis

G&O

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
Forse ambitie 4
Langjarig commitment 4
Deelnemende regionale partijen aan deze Woondeal 5

2. Woningbouwopgave 6
Nationale opgave 6
Provinciale biedingen van Utrecht en Gelderland 6
Regionale woningbouwambitie 7
Woningbouwambitie Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort 8
Realitycheck 9

3. Samenwerkingsagenda 10
Regionale context en Woondeal 2021 10
Programmatische aanpak 11
1. Randvoorwaardelijke condities niet op orde 11
2. Vanaf 2025 realiseren we twee derde van de nieuwbouwopgave in het betaalbaar segment 13
3. Een derde van de opgave door en voor corporaties vraagt om een nieuw partnerschap met de corporaties 14
4. Streven naar harmonisatie 15

4. Concretisering ambitie en doelstellingen 16
A. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave 16
B. Betaalbaarheid 20
C. Flexwoningen en transformatie 23
D. Versnellings- en realisatie afspraken 24
E. Financiële afspraken 25
F. Structurele programmatische aanpak en bekostiging 26
G. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad 26
H. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies 29
I. Herstructurering 30
J. Vakantieparken 31
K. Ruimtelijke ordeningsaspecten 31
L. Samenwerking en sturing 32

5. Duiding per gemeente 36
Overzichtskaart belangrijke locaties Regio Amersfoort 37
Gemeente Amersfoort 39
Gemeente Baarn 45
Gemeente Barneveld 49
Gemeente Bunschoten 53
Gemeente Eemnes 57
Gemeente Leusden 61
Gemeente Nijkerk 65
Gemeente Soest 69
Gemeente Woudenberg 73

Ondertekening 76

Bijlage 1
Realitychecks Realitycheck door gemeenten 78

Bijlage 2
Woondeal 2021 80

Bijlage 3
Steunverklaring Provincie Gelderland 83

Bijlage 4
Steunverklaring Woningstichting Barneveld en Nijkerk 85

Bijlage 5
Financiële ondersteuning woningbouwlocaties 86

Hoofdstuk I

Inleiding

Het landelijk woningtekort wordt groter. Onze inzet om deze opgave in onze regio aan te pakken is onverminderd groot. De Minister voor VRO, de provincie Utrecht, de 9 regiogemeenten en 5 Utrechtse woningcorporaties in de Regio Amersfoort hernieuwen met deze Woondeal de samenwerking voor de woningbouwopgave in de periode 2022 t/m 2030 . Daarbij worden we gesteund door de provincie Gelderland, Woningstichting Nijkerk en Woningstichting Barneveld. Wij voelen de noodzaak om onze schouders blijvend onder de opgave te zetten. En we realiseren ons dat we moeten blijven vernieuwen om het doel te bereiken. De minister voor VRO spant zich in om meer regie op de woningmarkt te voeren. Deze bestuurlijke afspraken zijn daarvan een resultaat.

In juli 2021 sloten het ministerie van Binnenlandse Zaken, alle 9 regiogemeenten, de provincies Utrecht en Gelderland en 8 corporaties een Woondeal voor de Regio Amersfoort. Als één gezamenlijke overheid schouder aan schouder werkend aan een flinke opgave. En uniek was het medeondertekenen door de corporaties, een erkenning van de onmisbare rol in de opgave door corporaties.

Forse ambitie

In de vernieuwde Woondeal behouden we wat goed is, actualiseren we zaken die inmiddels verder gevorderd zijn, en voegen we nieuwe inzichten toe die we de afgelopen periode, in bijvoorbeeld de realitycheck, ontdekt hebben. De woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie en de Nationale Prestatieafspraken tussen VNG, Aedes, Woonbond en Rijk, vragen ook op regionaal niveau om het maken van nieuwe afspraken om meer regie op de woningbouw te nemen. Een duidelijke doelstelling hoeveel, voor wie en waar gebouwd moet worden helpt daarbij.

Deze Woondeal kent een ambitie van 27.000 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. Deze ambitie is passend bij de bruto nieuwbouwplannen van de gemeenten alsook bij de ambitie van de gezamenlijke corporaties.

Langjarig commitment

Alle partners die meedoen in deze Woondeal hebben ambitie. Iedereen is tot op het bot gemotiveerd om deze wooncrisis op te lossen. We zien dit in een sterk toegenomen bouwtempo de afgelopen jaren terug. En misschien willen we eigenlijk nog wel veel meer! We zijn altijd op zoek naar kansen of versnellingsmogelijkheden.

Deze Woondeal wordt gesloten in een tijd van ‘tegenwind’ in de bouwsector. De regionale woningbouwplannen hebben te maken met stijgende bouwkosten en onzekerheid in de markt. De uitdagingen onder andere op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van keuzes.

Maar we zien ook dat dit een ambitie voor de langere termijn is en maken ons samen sterk om de omstandigheden voor de bouwende partners zo gunstig mogelijk te maken door een langjarig commitment met elkaar aan te gaan. We bespreken de voortgang frequent en zullen tijdig bijsturen en actie ondernemen waar dit essentieel voor het realiseren van de bouwopgave is. Na het sluiten van deze Woondeal zullen we een uitvoeringsprogramma maken met concrete afspraken over doelen, randvoorwaarden en monitoring daarvan.

Deelnemende regionale partijen aan deze Woondeal

Onze regio bestaat uit 9 gemeenten die gelegen zijn in 2 provincies. De gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg in de provincie Utrecht en de gemeenten Barneveld en Nijkerk in de provincie Gelderland. Daarbij zijn Barneveld en Nijkerk ook onderdeel van de regio Foodvalley (en nemen ook deel aan de Woondeal voor de regio Foodvalley die leidend/bindend zal zijn conform de eenduidige regie op de volkshuisvesting). Hun verbondenheid met de Regio Amersfoort vindt met name op het gebied van wonen en mobiliteit plaats. Daardoor is de deelname van alle 9 gemeenten in deze Woondeal een vanzelfsprekend gevolg van het bestaande samenwerkingsverband.

“We maken concrete afspraken over de te bouwen woningen, hoeveel daarvan betaalbare woningen zijn en de locaties die van belang zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te realiseren. Deze concreetheid is essentieel voor het goede gesprek in de samenwerking. We kunnen de voortgang daarmee monitoren en afzetten tegen onze inzet, zoals we die nu dus vastleggen. We kunnen daarmee zien waar het stokt, knelpunten signaleren en op een zo concreet mogelijk niveau samen naar oplossingen voor deze knelpunten zoeken.”

Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023

De provincie Gelderland ondersteunt de Woondeal Regio Amersfoort via een steunverklaring. Deze verklaring is opgenomen in bijlage 3 bij deze Woondeal.

Ook voor woningcorporaties in de regio Amersfoort geldt dat zij een samenwerkingsverband kennen. De Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei (SWEV) bestaat uit de corporaties die actief zijn in de regio Amersfoort als onderdeel van de woningmarktregio Amersfoort, Noord Veluwe en Zeewolde. Het betreft de corporaties De Alliantie, Omthuis, G&O, Omnia Wonen, Portaal en Woningstichting Nijkerk. De SWEV-corporaties die actief zijn in de provincie Utrecht participeren allen volwaardig in deze nieuwe Woondeal. Woningstichting Nijkerk en Woningstichting Barneveld erkennen deze Woondeal door een steunverklaring voor de Woondeal Regio Amersfoort. Deze steunverklaring is terug te vinden in bijlage 4. En daarnaast participeren zij primair in de uitwerking van de Woondeal voor de regio Foodvalley.

Hoofdstuk II

Woningbouwopgave

Nationale opgave

Als overheden staan Rijk, Provincies, Regio en gemeenten gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave met de corporaties en marktpartijen als belangrijke partners om tot uitvoering te komen. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag stijgt. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (programma Woningbouw) zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in middensegment nodig. In de Nationale Prestatieafspraken tussen de corporaties, VNG, Woonbond en het Rijk is reeds vastgelegd dat de corporaties 250.000 woningen in de sociale huursector en 50.000 midden huurwoningen zullen realiseren tot en met 2030. Het is cruciaal dat de corporaties voldoende in positie worden gebracht om deze opgave te kunnen realiseren.

De Nationale opgave is door het Rijk en de provincies vertaald in provinciale afspraken. Door de ligging van de Regio Amersfoort in 2 provincies is zij onderdeel van 2 provinciale biedingen die gedaan zijn bij het Rijk.

Provinciale biedingen van Utrecht en Gelderland

De **provincie Utrecht** heeft met het Rijk afgesproken zich hard te maken voor de toevoeging van **83.500 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030**[1]. In de provincie Utrecht wordt als gezamenlijke ambitie in het kader van regionaal programmeren, gestreefd dat vanaf 2025, tenminste 2/3 (66%) van de woningen op regionaal niveau in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Om dit waar te kunnen maken en te groeien in balans is het noodzakelijk om met partners te werken aan de invulling van benodigde randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld financiële tekorten, bereikbaarheid, capaciteitstekorten, energie infrastructuur en stikstof.

De **provincie Gelderland** staat ook voor een schaalsprong. Zij zet zich in om minimaal **100.000 woningen van 2022 tot en met 2030** te realiseren. Daarbij onderschrijft Gelderland de rijksambitie als het gaat om circa 66% betaalbare woningen, inclusief 28% sociale huurwoningen. Aan dit bod heeft zij 4 randvoorwaarden verbonden, namelijk: investeringen in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten en voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

1 Betreft het aantal bruto toe te voegen woningen (sloop niet meegerekend)

Regionale woningbouwambitie

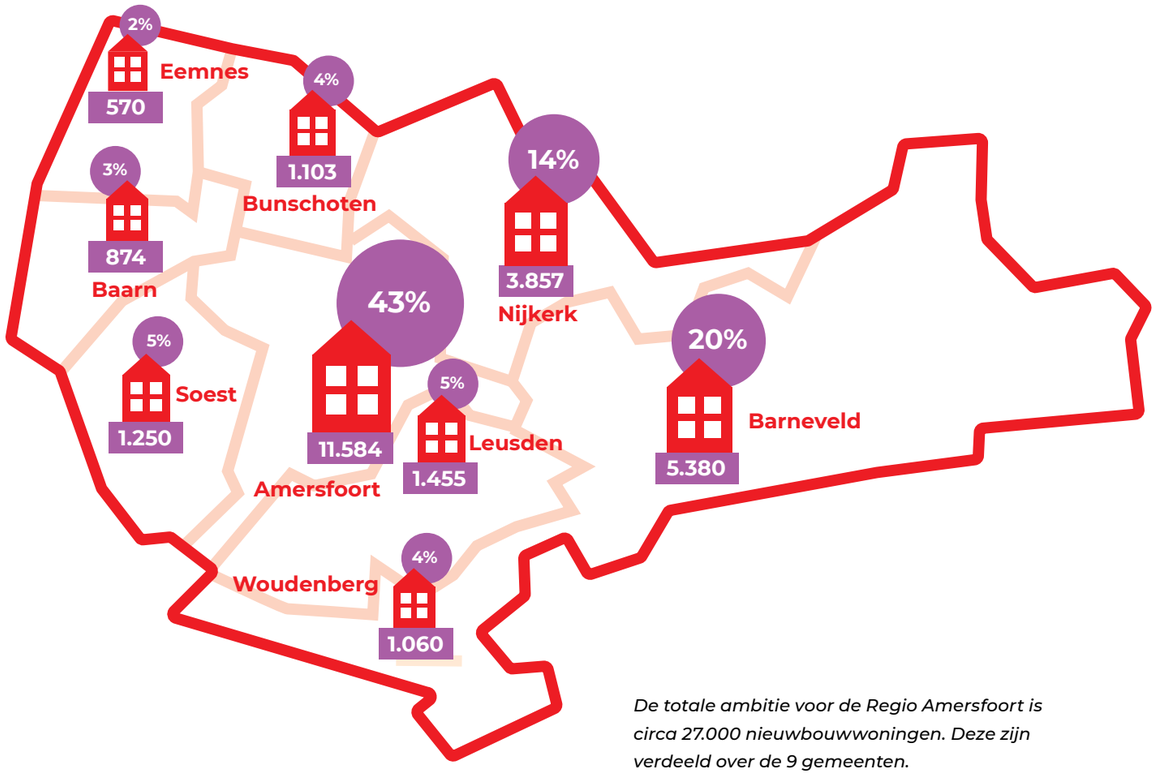
De woningbouwambitie voor de Regio Amersfoort voor de periode 2022 t/m 2030 komt neer op circa 27.000 nieuw te bouwen woningen, sloop niet meegerekend. Dit aantal is realistisch voor wat betreft de beschikbaarheid van voldoende locaties, maar tegelijkertijd ambitieus qua bouwtempo. Wel vraagt dit nog om voldoende locaties voor het realiseren van twee derde betaalbare woningen waarvan een derde sociale huur om aan de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) te kunnen voldoen. Om tot dit aantal te komen is in de provincie Utrecht gebruik gemaakt van het instrument regionale programmering. Doel van regionaal programmeren is om als overheden (provincie en gemeenten) met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar) via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen zodat flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd.

In de provincie Gelderland heeft men het Actieprogramma Wonen regio Foodvalley 2021-2024 (de regionale woonagenda) benut om de opgave voor de eerste jaarschijven te definiëren. Daarnaast heeft de input uit de realitycheck de aanvullende gegevens tot en met 2030 opgeleverd.

Na de laatste actualisatie van de gegevens door gemeenten, en een jaar opschuivend in de tijd geeft dit de nieuwe woningbouwambitie weer voor de Woondeal ’22 t/m ‘30. Zie ook artikel 1.3 van de afspraken in hoofdstuk 4.

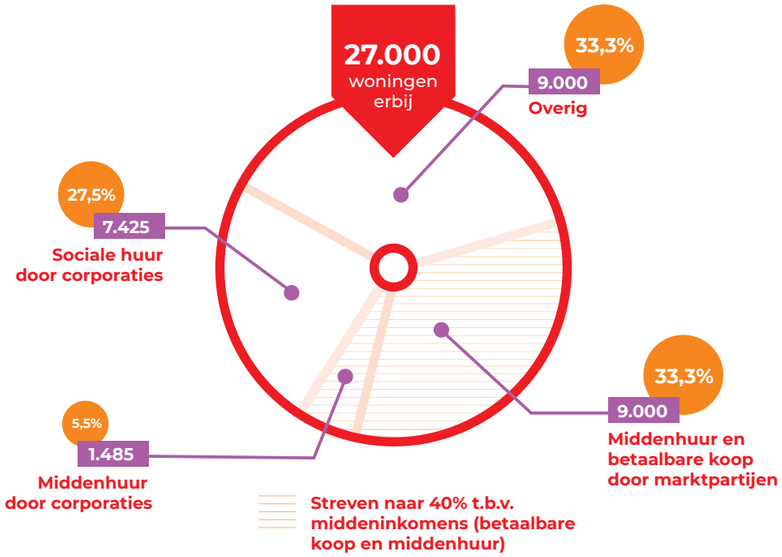
Woningbouwambitie Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort

Partijen zetten zich in voor de realisatie van onderstaande opgave, conform de nationale doelstellingen



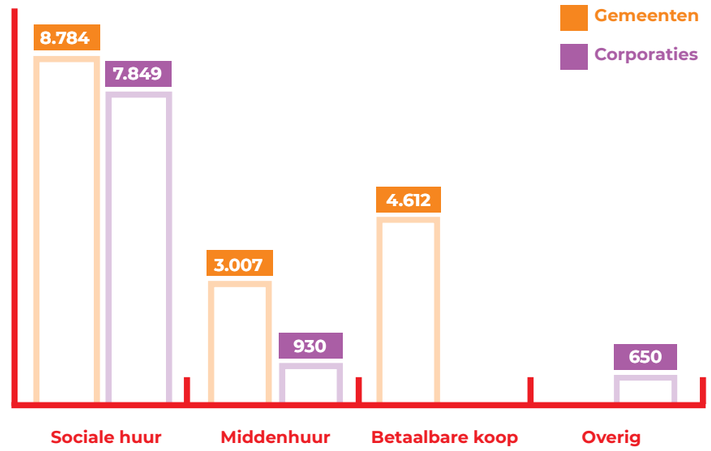
De totale ambitie voor de Regio Amersfoort is circa 27.000 nieuwbouwwoningen. Deze zijn verdeeld over de 9 gemeenten.

Aandeel betaalbare woningen in regionale opgave



Uitgaande van 27.000 nieuwbouwwoningen, zorgt dit voor de volgende opgave op de betaalbaarheid op basis van de rijksdoelstellingen Deze opgave betaalbaarheid dient op orde te zijn vanaf 2025.

Betaalbare woningen in huidige plannen



Weergave van het aandeel betaalbare woningen in de openbare gemeentelijke woningbouwplannen (plancapaciteit). Hieruit is de opgave herleidbaar dat de corporaties nog beter in positie gebracht moeten worden in de gemeentelijke plannen.

Realitycheck

Deze provinciale biedingen zijn voorafgaand aan de gemaakte bestuursafspraken tussen Rijk en provincies in de periode 1 juni-1 oktober door alle gemeenten en corporaties op realiteitswaarde gecheckt en daarnaast heeft ook een gesprek met marktpartijen hierover plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in deze nieuwe Woondeal.

Voor de volledigheid is een weergave van de realitychecks gevoegd in bijlage 1.

Hoofdstuk III

Samenwerkingsagenda

Regionale context en Woondeal 2021

Om de complexe en omvangrijke verstedelijkingsopgave te laten slagen is een langjarig commitment en bestuurlijke samenwerking tussen Rijk, provincies, regio en woningcorporaties cruciaal. In deze Woondeal continueren we de reeds eerder benoemde doelstellingen voor het verbeteren van de woningmarkt, de bouwproductie te versnellen én op niveau te brengen (met oog voor circulariteit en duurzaamheid) en de leefbaarheid te vergroten.

De Regio Amersfoort blijkt met zijn ligging een uitstekende uitvalsbasis voor hoogwaardige bedrijvigheid en biedt een prettig woonklimaat voor kenniswerkers. De ambitie is om dit profiel in het licht van zowel de vorige als deze Woondeal te versterken. Samen met de provincie Utrecht hebben de regiogemeenten daar inmiddels de verstedelijkingsstrategie 2030-2040 voor opgesteld (Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal!): een strategie met een integrale lange termijnvisie. We zien bij deze opgaven sterke samenhang met de opgaven die spelen binnen het Programma U Ned.

In de Woondeal uit 2021 zijn vijf opgaven benoemd die nog steeds actueel zijn (nader toegelicht in bijlage 2):

1. **Woningbouw en woningmarkt** (Kwantitatief en kwalitatief voldoende woningaanbod)
2. **Bereikbaarheid en multimodaliteit** (Infrastructuur voorbereiden op de toekomstige verkeersstromen)
3. **Aandachtsgroepen** (Voldoende (financieel) passend aanbod voor aandachtsgroepen)
4. **Vitale wijken** (Terugbrengen van grote leefbaarheidsverschillen tussen buurten)
5. **Duurzaam, groen en circulair** (Versnellen van de transitie naar een duurzame, circulaire en groene regio)

Aandachtspunt hierbij is dat zowel voor (een deel van) de ingezette trajecten uit de Woondeal 2021 geldt dat deze op andere tafels dan de huidige woondealtafel inhoudelijk uitgewerkt en besproken worden, bijvoorbeeld omdat hier al een governance structuur voor ingericht is. De regio zorgt er voor dat zij de betreffende onderwerpen op de juiste tafel bespreekbaar maakt.

In het later op te stellen uitvoeringsprogramma (zie onderstaande paragraaf) worden de acties uit de eerste Woondeal in relatie tot de inhoud van deze Woondeal nader beschouwd.

Programmatische aanpak

Om het gezamenlijke commitment van alle partijen in deze Woondeal te onderstrepen, maken we met elkaar afspraken over de inzet om de aanpak van de woningbouwopgave te realiseren en te versnellen. Daartoe ontwikkelen de partijen een programmatische aanpak, vervat in een uitvoeringsprogramma, voor de langere termijn. Hierin continueren we reeds in gang gezette trajecten vanuit de Woondeal ’21. We zetten daarnaast in op de volgende hoofdthema’s:

1. De noodzakelijke randvoorwaardelijke condities uit de provinciale afspraken met het rijk;
2. De opgave om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbaar segment te realiseren vanaf 2025;
3. Het ontwikkelen van een nieuw partnerschap met de corporaties om een derde van de opgave door of voor hen gerealiseerd te krijgen;
4. De inzet om tot harmonisering van regels te komen zodat we een heldere en consistente overheid zijn voor corporaties en marktpartijen.

In hoofdstuk 4, onderdeel L Samenwerking en sturing, worden de contouren van deze programmatische aanpak vastgelegd in afspraken. De aanpak heeft zowel betrekking op de regionale opgave als de kritische succesfactoren die daar op van invloed zijn. Een deel van de ingezette trajecten uit de Woondeal 2021 en enkele van de randvoorwaardelijke condities uit hoofdthema 1 worden op andere tafels dan de woondealtafel inhoudelijk uitgewerkt en besproken, bijvoorbeeld omdat hier al een governance structuur voor ingericht is.

Hierna volgt per hoofdthema een toelichting.

1. Randvoorwaardelijke condities niet op orde

Voor het realiseren van de woningbouwambitie is een tegemoetkoming aan de randvoorwaardelijk condities noodzakelijk. De partijen realiseren zich dat de realisatie van de woningbouwopgave complex is, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en ook veel externe factoren en actuele ontwikkelingen waar beperkt invloed op is (zoals inflatie, stijgende kosten bouwmaterialen, rentestand en grondposities). Het uitvoeren van de afspraken is hiervan afhankelijk

De partijen zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog op zoveel mogelijk mensen een passend (t)huis te bieden met en gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

In de volgende kaders[2] is een overzicht gegeven van randvoorwaarden die relevant zijn voor de Regio Amersfoort. Ook zijn door gemeenten diverse randvoorwaarden genoemd in hoofdstuk 5 en door beide provincies in het randvoorwaardelijk bod. Deze opsomming is niet limitatief.

2 Voor de uitwerking van de randvoorwaarde ‘positionering corporaties’ uit de provinciale bieding van Utrecht - en daarmee de randvoorwaarden van corporaties - verwijzen wij naar de realitycheck door corporaties (bijlage 1).

Aanpak locatie- en gebiedsspecifieke knelpunten
Als randvoorwaarden niet op orde zijn leidt, dit tot knelpunten voor woningbouwprojecten. De uitvoering van de Woondeal is er op gericht deze knelpunten gezamenlijk aan te pakken. De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost.

Rijk en provincie bieden diverse instrumenten ter ondersteuning, zowel op het gebied van kennisdeling als subsidie. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Expertteam Woningbouw (RVO), expertteam TEMPO (provincie Utrecht), de Woningbouwimpuls (ministerie van BZK) en subsidie Versnelling Woningbouw (provincie Utrecht).
De programmatische aanpak is er op gericht voor locatie- en gebiedsspecifieke knelpunten de condities voor woningbouw



te verbeteren. Hiervoor gaan partijen gezamenlijk aan de slag met de randvoorwaarden. Voor signaleren en aanpakken van knelpunten kan gebruik worden gemaakt van de regionale versnellingstafel, waar gemeenten, provincie, corporaties en marktpartijen aan deel kunnen nemen.

Landelijke aanpak
Randvoorwaarden betreffen vaak factoren, zoals stikstof, die niet alleen via een gebiedsgerichte aanpak kunnen worden opgelost, maar ook om een landelijke aanpak vragen. Voor knelpunten die een gebied of locatie overstijgen en voor interventies die landelijk schaalniveau vereisen wordt een landelijke versnellingstafel opgericht. Wanneer kritische succesfactoren op het beleidsterrein van andere ministeries liggen, zal de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening fungeren als toegangspoort naar andere ministeries.
Via de regionale versnellingstafel worden korte lijnen onderhouden met de Landelijke Versnellingstafel.

"De woondeals zijn het startpunt voor partnerschap en niet een eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten."

Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023

2. Vanaf 2025 realiseren we twee derde van de nieuwbouwopgave in het betaalbaar segment

Om de twee derde van de nieuwbouwwoningen vanaf 2025 in het betaalbare segment te realiseren, moeten partijen gezamenlijk nog stappen zetten. In de Regio Amersfoort zetten we ons in om naar deze ambitie toe te groeien. Hierbij wordt rekening gehouden de gewenste onderverdeling in sociale huur, middenhuur en sociale koop, en wat eventuele noodzakelijke ingrepen zijn om tot de twee derde betaalbaarheid te komen.
Een eerste indruk op basis van de realitycheck van gemeenten en corporaties levert het volgende beeld op:

- Op basis van de huidige inzichten zit het aandeel betaalbare woningen in de nu bekende plannen nog niet op 66% (zie hoofdstuk 4, tabel 1 en 2). Er zitten nu circa 16.400 betaalbare woningen in de plannen (opgave is realisatie van 17.910 betaalbare woningen);
- Uitgangspunt van gemeenten is realisatie en beheer van sociale huur (onder de liberalisatiegrens) door corporaties; de corporaties hebben de bereidheid en de middelen om wel voldoende woningen te realiseren om de gevraagde een derde van de totale ambitie op te pakken, mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Naast de harde plannen is er ambitie bij de corporaties om meer te doen, waarover de volgende procesafspraak worden gemaakt.
In overleg tussen gemeenten en corporaties wordt bezien waar versnelling, verdichting of anderszins mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen om meer mensen een betaalbaar en passend thuis te bieden.

3. Een derde van de opgave door en voor corporaties vraagt om een nieuw partnerschap met de corporaties

We kunnen deze opgave alleen samen realiseren: de overheid in haar kaderstellende en voorwaardenscheppende rol, en corporaties die de handschoen willen oppakken om tot en met 2030 ruim 7.500 sociale huur en midden huurwoningen te realiseren.

De gemeenten wordt gevraagd om in haar programmering te komen tot haar aandeel in de nationale opgave van 250.000 sociale huurwoningen door corporaties en een aandeel in de nationale opgave van 50.000 middenhuur woningen door corporaties. Gemeenten staan achter die ambitie en zien dat de invulling hiervan ook bijdraagt aan de nationale doelstelling om te komen tot meer totale woningvoorraad in het sociale segment (streefwaarde 30%).

Als we kijken naar huidige programmering zijn daarin nog flinke stappen te maken. Dit vraagt nieuw partnerschap met corporaties, zeker gezien het feit dat grondposities schaars zijn, we economische tegenwind hebben en huidige doorlooptijden om tot realisatie te komen fors zijn . Het is de inzet om de huidige gemeentelijke programmering van sociale huurwoningen te matchen met aantallen waarvan de corporaties realisatie mogelijk achten (zie 2.6). De match omvat alle projecten van gemeenten zoals aangegeven in deze Woondeal en de plannen en ambities van corporaties zoals opgenomen in het SWEV-bod Samen bouwen aan woonkansen. .

Partnerschap met corporaties wordt (evenals andere lijnen van de programmatische aanpak) uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma om tot een (nog) effectievere samenwerking in de uitvoering te komen. Hierbij denken we onder andere aan:

- We formuleren de gezamenlijke ambitie met als uitgangspunt de toename van de sociale woningvoorraad per gemeente (groeipad naar streefwaarde 30%);
- We betrekken elkaar in een vroegtijdig stadium bij planvorming en overleggen over nieuwbouwplannen;
- We streven efficiëntie na door slimmer samen te werken, ook bij oplossing van capaciteitsvraagstukken en knelpunten in procedures;
- We kijken samen hoe we tot versnelling van procedures kunnen komen;
- We zoeken samen naar potentiële bouwlocaties bijvoorbeeld door middel van een locatiescan (naar voorbeeld van Bunschoten en Leusden);
- We zetten samen de schouders onder het opharden van zachte plannen om ambities waar te maken;
- We benutten bestaand instrumentarium optimaal en inventariseren welke instrumenten binnen de vigerende regelgeving regionaal ingezet kunnen worden en gaan met elkaar op zoek naar meer instrumentarium om woningcorporaties in positie te brengen. Hierbij valt te denken aan mogelijkheden in de nog op te stellen Wet versterken regie volkshuisvesting, verordeningen of opname in gemeentelijke woonvisies;
- We geven gezamenlijk de monitoring van voortgang van de realisatie op projectniveau vorm en kijken hierbij naar besluitvorming, draagvlak, randvoorwaarden, kansen en knelpunten en maken interventieafspraken.

Om de positie van woningcorporaties te verbeteren en om “nep-sociale huur” tegen te gaan wordt in hoofdstuk 5, artikel 2.9 een definitie van sociale huur overeen gekomen. Deze definitie is in lijn met de landelijke definitie. Waar deze afspraken verder gaan dan de Woondeal regio Foodvalley, volgen de gemeenten Barneveld en Nijkerk de laatstgenoemde Woondeal.

4. Streven naar harmonisatie

In de gesprekken met marktpartijen en corporaties wordt telkens gevraagd om een consistente, duidelijke en voorspelbare overheid. Het is voor marktpartijen en corporaties niet efficiënt dat er overal verschillende regelgeving is. Marktpartijen geven aan soms te kiezen voor een ontwikkeling in gemeenten die “gunstige” voorwaarden hebben waardoor er een onbedoelde concurrentie ontstaat die niet wenselijk is gezien de woningbouwambitie die in alle gemeenten gerealiseerd moet worden. Dit zou bij voorkeur plaatsvinden als we een vorm van harmonisatie van (beleids)regels na streven bij voorkeur als opmaat naar een landelijke standaard. Voorkomen dient te worden dat verschillende trajecten die betrekking hebben op de woningbouwopgave leiden tot afspraken die niet in overeenstemming zijn met elkaar.

Dit zou bijvoorbeeld ook kunnen gelden voor het convenant duurzaam bouwen of andere thema’s uit de ruimtelijke puzzel (landbouw, natuur en energie). Waar er verschillen zijn geven we nu de “foto” van dit moment weer We spreken in deze Woondeal af te werken aan de gewenste harmonisering. .

De corporaties hebben in dit perspectief behoefte aan harmonisering van woonbeleid huisvestings- en doelgroepenverordeningen. Dit zou een logisch vervolg zijn op het lopende harmonisatietraject van gemeentelijke verordeningen en beleid in het kader van de woonruimteverdeling.

Gezien de tijdsdruk waaronder deze Woondeal tot stand komt kan dit niet helemaal sluitend op elkaar afgestemd worden. Maar in gezamenlijkheid kunnen we wel streven naar een gelijkwaardig speelveld en in het uitvoeringsprogramma verder op ingaan.

Hoofdstuk IV

Concretisering ambitie en doelstellingen

Dit hoofdstuk omvat concrete afspraken tussen partijen en is een concretisering van de opgaven en doelstellingen zoals geformuleerd in hoofdstuk 3. Waar in dit hoofdstuk 'De provincie' staat wordt bedoeld: de provincie Utrecht. Indien het (ook) de provincie Gelderland betreft wordt dit expliciet benoemd.

A. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

1.1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. De provincie Utrecht zet zich in voor de realisatie van 83.500 van deze woningen en de provincie Gelderland voor 100.000 woningen conform de provinciale woningbouwafspraken.

1.2 De gemeenten in de Regio Amersfoort leveren gezamenlijk een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave ervan uitgaande dat de condities daarvoor worden ingevuld (wederkerige afspraken).

1.3 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de opgave per gemeente (zie hoofdstuk 5). De partijen zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van tenminste de in tabel 1 en 2 opgenomen aantallen. Voor wat betreft de prijssegmentering is inzichtelijk gemaakt wat in de huidige openbare plannen is opgenomen. Over de betaalbaarheidsopgave maken partijen afspraken. De mogelijkheid tot realisatie hangt nauw samen met de ontwikkelingen op de markt en de mate waarin kritische succesfactoren kunnen worden ingevuld. We geven daarom per gemeente in Hoofdstuk 5 weer waar de aandachtspunten in de opgave zitten en welke kritische succesfactoren er zijn.

Gemeenten

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)			
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000	Totaal betaalbaar + (percentage van openbare plancapaciteit)
2022	1.950	3.152	1.390	802	292	407	1.501
2023	1.950	3.152	1.390	802	292	407	1.501
2024	1.950	3.152	1.390	802	292	407	1.501
2025	1.950	3.152	1.390	802	292	407	1.501
'22-'25	**7.800**	**12.610**	**5.560**	**3.210**	**1.170**	**1.630**	**6.010 (54%)**
'26-'30	**9.931**	**11.440**	**740**	**2.970**	**1.440**	**490**	**4.900 (50%)**
Totaal	**17.731**	**24.050**	**6.300**	**6.180**	**2.610**	**2.120**	**10.910 (52%)**

Woningcorporaties

Jaartal	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	Onbekend
2022	150	0	
2023	600	190	50
2024	840	90	50
2025	610	140	
'22-'25	**2.200**	**420**	**100**
'26-'30	**3.760**	**510**	**550**
Totaal	**5.960**	**930**	**650**

Tabel 1 ingevuld voor Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg (in de Provincie Utrecht)

Toelichting tabel 1 onderdeel gemeenten

- Het is een samenvattend overzicht: voor meer duiding en context wordt verwezen naar het provinciale bod. Het gaat om afgeronde aantallen. Het is een momentopname (aantallen zijn continue in beweging). De bruto opgave voor nieuwbouw staat wel vast.
- De verdeling in jaarschijven in kolom bruto nieuwbouw is onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming en op basis van nu bekende inzichten in het proces van regionale programmering. Het gaat om aantallen woningen exclusief onzelfstandige wooneenheden.
- Bij de aantallen bruto toe te voegen woningen wordt opgemerkt dat voor deze aantallen alle randvoorwaarden moet worden voldaan. Gezien de huidige marktomstandigheden is dat onzeker en ambitieus.
- De aantallen plancapaciteit betreffen de openbare woningbouwplannen, stand van zaken 27 oktober 2022. Totaal nu bekende plancapaciteit (ook na 2030) is 29.260 woningen
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend). Dit betekent dat het percentage betaalbare woningen in de tabel relatief laag is. Bij de eerstvolgende herijking wordt meer inzicht geboden in het aandeel betaalbare woningen in de openbare plancapaciteit.
- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporaties.
- De corporaties hebben met iedere gemeenten prestatieafspraken getekend. De aantallen kunnen afwijken van wat in de planregistratie opgenomen is. Indien deze aantallen hoger liggen zijn de prestatieafspraken leidend.

Gemeenten						
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[3]		
				Sociale huurwoningen[4]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000
2022	751	751	751	165	10	93
2023	876	876	876	248	73	287
2024	1.161	1.161	522	343	34	495
2025	1.810	1.810	790	485	104	366
2026	1.439	1.439	371	342	65	525
2027	1.127	1.127	426	306	40	307
2028	853	853	426	296	18	131
2029	632	632	161	211	26	145
2030	588	588	94	208	27	143
'22-'25	**4.598**	**4.598**	**2.939**	**1.241**	**221**	**1.241**
'26-'30	**4.639**	**4.639**	**1.478**	**1.363**	**176**	**1.251**
Totaal	**9.237**	**9.237**	**4.417**	**2.604**	**397**	**2.492**

Jaartal	Woningcorporaties	
	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	112	0
2023	182	0
2024	320	0
2025	195	0
2026	291	0
2027	306	0
2028	169	0
2029	161	0
2030	153	0
'22-'25	**809**	**0**
'26-'30	**1080**	**0**
Totaal	**1.889**	**0**

3 Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)

4 Aantal van de bruto nieuwbouw

Tabel 2 ingevuld voor Barneveld en Nijkerk (in de Provincie Gelderland)

1.4 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 en 2 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor '23 en '24. Partijen continueren de afspraak om in te zetten op 130% plancapaciteit om de woningbouwopgave te realiseren. Partijen onderkennen dat het 'opharden' van zachte plannen nauw samenhangt met de invulling van de gemaakte afspraken over de kritische succesfactoren en ondersteuning.

1.5 De realisatie van de aanzienlijke verstedelijkingsopgave en schaalsprong is complex, waarbij een aantal zaken randvoorwaardelijk zijn om de regionale woningbouwambitie daadwerkelijk te kunnen realiseren. De verstedelijking (waaronder de woningbouwopgave) is één bouwsteen van een breder te leggen ruimtelijke puzzel en kan niet zonder die bredere ruimtelijke samenhang bezien worden. Dit vraagt om een aanzienlijke inzet vanuit eenieder om te werken aan de invulling van de benodigde randvoorwaarden (zoals bereikbaarheid, financiële tekorten, capaciteitstekorten, stikstof, netcongestie; zie paragraaf 6 voor deze kritische succesfactoren). Als deze randvoorwaarden niet worden ingevuld, kunnen we de doelen in kwantitatieve en kwalitatieve zin niet halen.

B. Betaalbaarheid

2.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat vanaf 2025 tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn, op regionaal niveau en per gemeente (dit betreft circa 18.000 woningen, conform de woningbouwambitie benoemd in hoofdstuk 2). Over de periode 2022 tot en met 2024 wordt in de Regio Amersfoort minimaal de helft van de alle woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten. Bij de herijking (begin Q4 2023) wordt de nieuwbouwopgave, waaronder de betaalbaarheidsopgave (segmentering) conform de gezamenlijke doelstelling, per gemeente in de Woondeal opgenomen.

2.1.1 Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen (€ 808,06 prijspeil 2023 per maand) ,
- middenhuurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum waarbij het uitgangspunt is aan te sluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk (€1026 (prijspeil 2022 per maand, 187 WWS punten)
- en koopwoningen tot onder de € 355.000 (prijspeil 2023).

2.1.2 Uitgangspunt is in principe dat bestaande/contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.

2.2 In het beleidsprogramma 'een Thuis voor Iedereen' is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad, zowel voor de regio als per gemeente. Alle gemeenten in de Regio Amersfoort dragen bij aan het streven toe te groeien naar 30% sociaal in de voorraad. Om hiernaar toe te groeien maken gemeenten hierover afspraken in hun woonvisies (2023). Gemeenten waar dit nu evident niet haalbaar is (bijvoorbeeld doordat zij hiervoor onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden hebben) geven dit aan en geven aan op welke wijze zij wél op termijn gaan toegroeien naar 30%. De 30% sociale huur is geen bovengrens; gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. In samenhang met de woonzorgvisies, zoals voorzien in een Thuis voor Iedereen, wordt in 2023 nader uitgewerkt op welke wijze gemeenten hun aandeel sociale huur kunnen laten toenemen om aan hun fair share te kunnenvoldoen.

2.3 De nieuwe coalitieakkoorden laten tevige ambities zien als het gaat om betaalbaar wonen. We zien echter dat deze ambitie in onze regio een forse (financiële) uitdaging is. Om de ambitieuze doelstelling van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen tot en met 2030 te kunnen realiseren vragen de gemeenten en provincies om meer ondersteuning en financiële en juridische instrumenten.

2.4 Het vergroten van het aandeel betaalbare woningen (waaronder sociale huurwoningen) hangt samen met de afspraken die gemaakt worden voor o.a. financiën en positie corporaties en instandhouding sociale huurwoningen, ook in de bestaande voorraad.

2.5 Het realiseren van middensegment woningen is gekoppeld aan de doelgroepenverordening. De instandhouding van deze woningen (na mutatie/doorverkoop) is echter moeilijk te borgen. De Regio vraagt het Rijk te helpen wat betreft dit uitvoeringsvraagstuk met het verkennen van oplossingen en waar nodig met het bieden van een (wettelijk) instrumentarium voor een doelmatige uitvoering.

2.6 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De gezamenlijke SWEV-corporaties in de provincie Utrecht zetten zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 5.961 sociale huurwoningen en 925 middenhuurwoningen te realiseren. In Q2 maken gemeenten en corporaties de match tussen de aantallen sociale huurwoningen in de huidige gemeentelijke programmering met de plannen en ambities van corporaties en lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. In overleg tussen gemeenten en corporaties bezien we waar versnelling, verdichting of anderszins mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen om meer mensen een betaalbaar en passend thuis te bieden. Het resultaat van de matching wordt meegenomen in de lokale prestatieafspraken, waar mogelijk in 2023.

2.7 Gemeenten brengen toegelaten instellingen maximaal in positie om hun aandeel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.

2.7.1 Partijen (gemeente, provincie en Rijk) zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen sociale huur- en midden huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

2.7.2 Alle partijen spannen zich samen vanuit hun eigen rol zoveel mogelijk in om toegelaten instellingen in positie te brengen om sociale huur- en middenhuurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren en beheren. Gemeenten spannen zich in dit op te nemen in hun lokale woonbeleid, informeren bouwgrondeigenaren in hun gemeente hierover, en brengen deze eigenaren actief in onderhandeling met de corporatie(s).

2.7.3 Partijen ondersteunen dit verder door het inzetten van reguleringsinstrumentarium, actief grondbeleid, en / of door het afdekken van onrendabele toppen via daartoe bestemde fondsen. We gaan inventariseren welke instrumenten binnen de vigerende regelgeving regionaal ingezet kunnen worden en zoeken naar meer instrumentarium om woningcorporaties in positie te brengen.

2.8 Voor het realiseren van onder andere deze doelstellingen is de verhuurderheffing per 1 januari 2023 afgeschaft en 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 met inachtneming van de NPA. De financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties wordt in 2023 integraal in beeld gebracht.

2.9 Het Rijk versterkt via het wetsvoorstel versterking regie op de Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen, door aanscherping van de definitie van sociale huurwoningen. Tot de invoering van deze wet hanteren wij in deze Woondeal de volgende definitie van sociale huurwoningen:

- met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023 per maand),
- bij nieuwbouwplannen geldt voor particuliere verhuurders als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. Het Rijk spant zich ervoor in dit te verankeren in wetgeving,
- en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.

2.10 Het rijk spant zich in om de periode dat corporaties grond mogen houden verlengd wordt van 5 jaar naar 10 jaar.

2.11 Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten voor grondbeleid gewenst is ten einde de effectiviteit van de instrumenten te vergroten. Dit onderzoek is met name gericht op of het instrumentarium wel voldoende de ambitie van betaalbare woningbouw ondersteunt. In de eerste helft van 2023 komt het Rijk met voorstellen voor een verbetering van het grondbeleid om daarmee bij te dragen aan onder andere de realisatie van twee derde betaalbare woningbouw. De vaak hoge verwervingskosten en financiële uitvoerbaarheid van projecten spelen hierin een belangrijke rol. Onderhandelingen over inbrengwaarden, kostenverhaal en anterieure overeenkomsten kunnen hierdoor lang duren en/of leiden tot tussentijdse planwijzigingen.

2.12 Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond. Gemeenten spannen zich in om dit instrumentarium optimaal in te zetten. Provincie, regio en Rijk (expertteam woningbouw) ondersteunen gemeenten bij het inzetten van dit instrumentarium. Voor sociale huur is het van belang regionaal een definitie overeen te komen, om nep-sociale huur tegen te gaan. In artikel 2.9 staat de overeengekomen definitie. Deze definitie is in lijn met de landelijke definitie. Waar deze afspraken verder gaan dan de Woondeal regio Foodvalley, volgen de gemeenten Barneveld en Nijkerk de laatstgenoemde Woondeal.

2.13 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

C. Flexwoningen en transformatie

3.1 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om in te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

3.2 Als uitwerking van de Woondeal maken partijen in 2023 afspraken over zowel het aantal te realiseren flexwoningen per gemeente in de Regio Amersfoort. Onderdeel van de te maken afspraken vormen de ondersteuningsmogelijkheden die geboden worden vanuit Rijk en provincie. Tot die tijd kunnen initiatieven met flexwoningen worden ondersteund vanuit bestaande regelingen, zoals het Actieplan Flexwonen van de provincie Utrecht en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting die is ingesteld door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

3.3 In de MIRT-afspraken voor de grootschalige NOVEX-locatie Spoor- en A1-zone in Amersfoort is overeengekomen dat de gemeente Amersfoort zich inspant voor het extra realiseren van flexwoningen. Er zijn 1150 flexeenheden gerealiseerd in de afgelopen jaren en de gemeente spant zich in om aanvullend 450 extra flexeenheden te realiseren t/m 2030 op de volgende (meest concrete) locaties:

- Vathorst Bovenduist (circa 250)
- Hellestraat 24 (circa 100)
- Stadsring SNS – Utrechtseweg 1 (circa 100)

3.4 De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

3.5 De regio brengt in de 2023 de potentie van leegstand vastgoed in kaart om zo de kansen voor transformatiewoningen nog verder te benutten. Doel is het benutten van leegstand vastgoed op de korte termijn. Dit wordt onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Vervolgens maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren transformatiewoningen per gemeente.

D. Versnellings- en realisatie afspraken

4.1 In hoofdstuk 5 “Duiding per gemeente” zijn bouwlocaties aangewezen als belangrijkste locaties voor de betreffende gemeente in de Regio Amersfoort en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. We blijven via de huidige woondealoverlegstructuur met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. We werken de wijze van monitoring met de betrokken partijen verder uit, waarbij we bestaande instrumenten en overzichten van de provincie, regio en gemeenten betrekken.

4.2 Voor de locaties opgenomen in hoofdstuk 5 van deze Woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning. De in hoofdstuk 5 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere Woondealoverleggen. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

4.3 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. We betrekken hierbij ook de aanbevelingen uit het actieplan Versnellen Processen en Procedures dat door BZK in overleg met medeoverheden en marktpartijen is opgesteld.

4.4 Provincie en gemeenten versterken hun samenwerking bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Er wordt bekeken hoe met de bestaande (en uitgebreide) Flexpoolmiddelen hier invulling aan gegeven kan worden. De nadere uitwerking vindt plaats in de eerste helft van 2023.

4.5 In het Bestuurlijk Trekkersoverleg Woondeal Regio Amersfoort (en voorbereid in het ambtelijk Directeurenoverleg en Kernteam) worden aan de hand van de voortgang van woningbouwprojecten knelpunten geagendeerd. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifiekethema’s/knelpunten. Indien er sprake is van landelijke thema’s/ knelpunten worden deze doorgezet naar de landelijke versnellingstafel, of wordt afhankelijk van de vraag een regionale versnellingstafel geïnitieerd. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

4.6 In de regionale versnellingstafel signaleren en bespreken we knelpunten in individuele projecten en op locaties en zoeken we samen naar oplossingen. Aan deze tafel sluiten naast overheden ook corporaties en marktpartijen aan. Voor knelpunten die een gebied of locatie overstijgen en voor interventies die landelijk schaalniveau vereisen wordt een landelijke versnellingstafel opgericht. Waar bestaande overlegstructuren zijn, worden die gebruikt. In het belang van de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging binnen woningbouwprojecten te voorkomen, werken partijen met een escalatiemodel. Ook dit escalatiemodel wordt uitgewerkt via de uitvoeringsagenda.

4.7 Met contactpersonen namens de Woningbouwcoalitie (NVM, Aedes, Bouwend Nederland en IVBN) is afgesproken om een nadere invulling van de regionale versnellingstafel in het eerste half jaar (via de uitvoeringsagenda) van 2023 vorm te geven.

4.8 Per gemeente wordt gestuurd op de realisatie van de geplande aantallen woningen en specifieke projecten. Iedere gemeente zorgt voor de invulling van de rol als woningbouwcoördinator. De woningbouwcoördinator houdt zicht op de voortgang van projecten, signaleert knelpunten en hulpvragen en is het aanspreekpunt voor de gemeente met betrekking tot de bouwproductie. Gemeenten bepalen zelf op welke manier deze rol wordt ingevuld. Vanuit woningbouwcoördinatoren kunnen specifieke projecten worden geagendeerd voor de regionale versnellingstafel.

4.9 De provincie ontwikkelt in samenwerking met de gemeenten het instrument Regionaal Programmeren Wonen en Werken verder door. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht is het instrument van regionale programmering voor wonen en werken beschreven. Hiermee werkt de provincie Utrecht samen met gemeenten op regionaal niveau aan de regionale programmering van de woningbouw. De essentie van regionale programma’s wordt opgenomen in een provinciaal programma wonen en werken (PPWW).

4.10 Het doel van Regionaal Programmeren is om als overheden (gemeenten, regio en provincie) met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (programmering en fasering) en afspraken te maken die bijdragen aan de realisatie van voldoende woningen van een goede kwaliteit. Door deze programmering cyclisch op te pakken kan flexibel en adaptief worden ingespeeld op kansen en maatschappelijke ontwikkelingen. Nieuwe uitbreidingslocaties die nog niet zijn opgenomen in het programma, kunnen bij een actualisatie, worden geprogrammeerd na regionale afstemming tussen provincie en gemeenten en gemeenten onderling en voor zover passend binnen de provinciale kaders.

E. Financiële afspraken

5.1 Voor de gemeente Amersfoort en Barneveld (als onderdeel van Foodvalley) zijn in het BO MIRT van november 2022 reserveringen gemaakt voor een rijksbijdrage gekregen voor de grootschalige NOVEX locaties. In de duiding op de gemeentelijke pagina van Amersfoort in hoofdstuk 5 is deze afspraak integraal opgenomen. Voor de afspraak voor de gemeente Barneveld verwijzen we naar hun primaire Woondeal Regio Foodvalley.

5.2 Verschillende gemeenten hebben WBI toegekend gekregen. In de duiding op de gemeentelijke pagina’s in hoofdstuk 5 zijn deze locaties met bijdrage opgenomen.

5.3 De provincie heeft SPUK middelen ontvangen van het rijk als procesgeld voor het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Het gaat om een eenmalige uitkering. De provincies gaan in overleg met de regio’s over de besteding van deze middelen.

F. Structurele programmatische aanpak en bekostiging

De woningbouwambitie is hoog. Gebiedsontwikkelingen zijn langjarige processen en vragen derhalve forse investeringen. Het is belangrijk dat er perspectief en duidelijkheid komt voor de langere termijn. Alleen daarmee kunnen we de hoge ambities realiseren. Onzekerheid heeft namelijk sterk invloed op het bouwtempo. Als we blijven doen wat we nu al doen, gaan we niet meer of sneller woningen bouwen. De regio vraagt een meer structurele en programmatische aanpak en bekostiging. Daarmee kunnen ook de visies en uitvoeringsplannen voor de middellange en langere termijn worden uitgevoerd. Met zo'n perspectief kan bovendien de beschikbare (krappe) expertise in de gemeenten doelmatig en efficiënt worden ingezet.

6.1 In het BO MIRT 2022 hebben Rijk en regio de mogelijkheden van programmatische bekostiging voor de urgente woningbouwopgave en de integrale aanpak van de verstedelijkingsopgaven in de NOVEX-gebieden MRU en MRA onderschreven, vooral als het gaat om het vergroten van de flexibiliteit in het doelmatig aanwenden van de beschikbare budgetten. Maar er is ook onderkend dat hieraan ook praktische vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten verbonden zijn.

- Rijk en regio hebben op het BO MIRT 2022 afgesproken om in de NOVEX-gebieden MRU en MRA te starten met de voorbereiding van een pilot om vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten van programmatische bekostiging in de praktijk te onderzoeken en verder uit te werken.
- In het BO Leefomgeving Noordwest 2023 zal besluitvorming plaatsvinden over de nadere invulling van de pilot.

6.2 De regio vraagt het Rijk om in aanvulling op de onder 6.1 genoemde voorbereiding van een pilot met programmatische bekostiging samen met de regio de verdere mogelijkheden te onderzoeken voor programmatische afspraken voor het realiseren van de woningbouwopgave, waarvan naast woningbouw en de ontsluiting daarvan de beleidsterreinen groen, voorzieningen, WBI, betaalbaarheid etc, onderdeel zijn en waarbij tot een meer geïntegreerd financieringssystematiek van de grote woningbouw en volkshuisvestingsopgave in de regio wordt gekomen.

G. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

Duurzaam gebouwde omgeving in 2050
In 2050 moet de CO2-uitstoot met 95% zijn teruggebracht ten opzichte van 1990 én de economie moet circulair functioneren. Om dit te bereiken moeten we in 2030 op de helft zijn. Bouwen kan daarom niet zonder de thema's duurzame mobiliteit, de energietransitie, gezond leven en een circulaire economie. Ook klimaatadaptatie krijgt hierin een plaats. Net als de zorg voor natuur, groen en water, waarin recreatievoorzieningen meegroeien. Vanuit de Woondeal wordt ingezet op het versnellen van de regionale transitie door bij alle woningbouwprojecten in te zetten op regio specifieke uitdagingen die er liggen.

Om dit te realiseren doen we een beroep op het rijk om te zorgen dat de regels om hierop stappen te zetten geharmoniseerd worden. Op dit moment zien we verschillen bij gemeenten en corporaties:

- Het merendeel van de gemeenten en een aantal bouwende partijen hebben het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Dit betekent concreet dat voor de ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw bij woningbouwprojecten die voortkomen uit de Woondeal minimaal niveau brons uit het toetsingskader nagestreefd wordt tenzij hieronder anders is beschreven;
- Enkele gemeenten stellen geen eisen bovenop het huidige Bouwbesluit;
- De corporaties houden vast aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA)die zijn overeengekomen tussen VNG, Aedes, Woonbond en Rijk. Hierin is afgesproken dat deze maatregelen geen negatief effect mogen hebben op de opgave van corporaties en de betaalbaarheid.

Voor de afspraken in en voortvloeiend uit deze Woondeal respecteren we deze verschillende uitgangsposities.

Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver) bouwen en in te richten. Binnenkort komt een 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' beschikbaar.

Randvoorwaarden om naar duurzame en toekomstige woningvoorraad te groeien:

- Harmonisatie van duurzaamheidsnormen en innovatieve concepten om versnelling mogelijk te maken. Het Rijk onderschrijft dit. Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Daarom streeft het Rijk naar aanscherping, standaardisatie en uniformering van de duurzaamheidsnormen, zodat marktpartijen en corporaties hier beter op kunnen inspelen met het oog op de bouwproductie. Hierbij houden de partijen oog voor betaalbaarheid vanwege de relatie met de woningbouwopgave.;
- Meer regie en samenwerking in de regio is nodig om de energietransitie en circulair bouwen een impuls te geven;
- Versnellen van innovatieve warmteoplossingen vanwege het ontbreken van warmtebronnen voor warmtenetten in de regio;
- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie en aanpasbaarheid/ flexibiliteit) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (CO2 reductie, toename biobased materialen en stikstof reductie) en het verlagen van de Milieuprestatie (MPG) van groot belang.
- Inzicht in de groene/blauwe opgaven in gebiedsontwikkelingen, zodat het daadwerkelijk mogelijk is om een klimaat-adaptief gebouwde omgeving te creëren;
- Voldoende goed opgeleid personeel in de Regio Amersfoort.

Om aan de randvoorwaarden te kunnen voldoen rekenen we op de inzet van het Rijk op de volgende onderdelen:

- Wijziging van de Omgevingswet en het Bouwbesluit om te zorgen voor nationaal gelijkluidende normen en een level playing field waarbij gekozen kan worden voor afspraken als in het Convenant Duurzame Woningbouw;
- Impuls op biobased bouwen via beschikbaarheid, verwerken in wet- en regelgeving (MPG-prestatie);
- Subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van woningbouw wanneer dit meer vraagt dan in regelgeving is vereist.

Concrete afspraken

7.1 Het beleid rond het duurzaam en toekomstbestendig bouwen wordt vooral vanuit de individuele regiogemeenten vormgegeven. De uitgangspunten voor bijvoorbeeld duurzaam of circulair bouwen verschillen daardoor per gemeente. Er is behoefte aan meer

eenduidige normen gericht op duurzaam bouwen. Ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw committeren zich daarom aan de prestatie-eisen die beschreven worden in het toetsingskader uit het Convenant Duurzame Woningbouw: Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht, 18 maart 2022 (toekomstbestendigbouwen.nl). Dit betekent concreet dat voor de ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw bij woningbouwprojecten die voortkomen uit de Woondeal minimaal niveau brons uit het toetsingskader wordt nagestreefd tenzij hieronder anders is beschreven. Ook hier geldt met inachtneming van de NPA:

- Woningbouw met een lage milieuimpact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Ondertekenaars van het convenant zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot maximaal een MPG van 0,5 vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop[5].
- Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO2 op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij ondertekenaars van het convenant zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- Bij het streven naar woningbouw met een hoge energiezuinigheid, niveau zilver van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, streven ondertekenaars dit na op gebouwniveau en als dit niet haalbaar is op gebiedsniveau met inachtneming van de NPA.

7.2 Voor de gemeenten, corporaties en andere ontwikkelende partijen die het Convenant Duurzame Woningbouw niet hebben ondertekend blijft gelden dat wordt gewerkt aan meer gedeelde uitgangspunten rond duurzame en circulaire nieuwbouw om in de regio meer een gelijk speelveld te organiseren

7.3 Naast meer eenduidige eisen aan duurzaam bouwen is meer samenwerking rond collectieve warmtesystemen en met name de warmtebronnen noodzakelijk om meer snelheid in de energietransitie te creëren en het realiseren van de klimaatdoelen te borgen. Ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw spannen zich daarom in om:

- In gebieden waar collectieve voorzieningen gerealiseerd zijn of in gebieden waar deze worden beoogd de warmtevraag van nieuwe woningen aan te sluiten op collectieve warmtesystemen mits dat planmatig, technisch en financieel haalbaar is.
- Meer regie en samenwerking te organiseren bij het aanjagen en verkennen van de regionale mogelijkheden voor het inzetten van geothermie (en andere duurzame warmtebronnen).
- Binnen de regio én juist ook met andere regio's kennis te delen: te denken valt aan de verkenning van de mogelijkheden van kleinschalige, coöperatieve warmtenetten die in Utrecht plaatsvinden in samenwerking met de Deense overheid en TNO.

7.4 Partijen in de regio spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Daarbij hanteren we Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Hierdoor dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

7.5 Conform de structurerende uitspraken van het ministerie van IenW uit de brief naar de Tweede Kamer van november 2022, zijn risico's ten aanzien van waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid leidend. Hiertoe maken we gebruik van het door BZK ontwikkelde concept richtinggevend kader voor de woningbouw.

7.6 De principes vanuit het programma Groen Groeit Mee blijven staan, waarbij we er voor zorgen dat de groen-blauwe structuur en de ecologsiche verbindingszones worden behouden en vernieuwd, waardoor ook naar de toekomst toe de biodiversiteit toe kan nemen op gebiedsniveau.

7.7 Op gebouwniveau zijn de afspraken uit het convenant richtinggevend voor klimaatadaptief en natuurinclusiviteit.

7.8 Wij gaan zoveel mogelijk vasthouden en benutten van regenwater om de groenkwaliteit in droge tijden in stand te houden, door regenwater lokaal op te vangen, te laten infiltreren en te gebruiken voor het sproeien.

7.9 De komende jaren wordt ingezet op het versterken van de MBO opleiding rond bouw- en installatietechniek in Regio Amersfoort om zo deze nieuwe manier van duurzaam bouwen mogelijk te maken. Concreet werken we samen aan het organiseren van een regionale Bouwcampus Circulair en Innovatief Bouwen.

H. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies

8.1 Alle gemeenten stellen een Woonzorgvisie op. In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' verkennen de gemeenten in de Regio Amersfoort in 2023 de mogelijkheid om een gezamenlijke integrale woonzorgvisie op te stellen, die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. De gemeenten in de regio maken afspraken over het proces om tot regionale uitgangspunten voor de woonzorgvisie te komen, inclusief afspraken over de verdeling van sociale huurwoningen, aandachtsroepen en middelen.

8.2 Voor de woonzorgvisies maken de gemeenten in de Regio Amersfoort een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De regio verkent hoe de opgave van huisvesting van studenten, in lijn met het actieplan Studentenhuisvesting, te integreren in de woonzorgvisies. De provincie vervult een

5 Bij grondverkoop aan corporaties wordt hierbij gehandeld zoals in de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporatie(s) is of wordt overeengekomen..

coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze Woondeal. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze Woondeal.

8.3 Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de Woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

8.4 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma ‘wonen en zorg’ is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken die ook geschikt zijn voor ouderen. Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Deze regionale opgaven worden in de regio nader uitgewerkt in 2023 (en meegenomen in de eerstvolgende herijking van de Woondeal). Het Rijk vraagt van de regio om vóór 1 juli 2023 de regionale opgave aan ouderenhuisvesting (verpleegzorgplekken, nultredenwoningen, geclusterd wonen) per gemeente te verdelen. In samenwerking met ABF (nultreden, geclusterd wonen) en RIVM (verpleegzorgplekken) is een landelijke opgave vastgesteld. Deze opgave is ook doorberekend op regionaal niveau. Het Rijk heeft voor de Regio Amersfoort richtinggevend benoemd: 720 verpleegzorgplekken, 1.300 geclusterde woonvormen en 3.600 nultredenwoningen. Daarbij geldt de regionale bouwopgave voor verpleegzorg als een vaststaand getal, en de opgave aan geclusterd wonen en nultredenwoning als een minimumaantal.

8.4.1 De regio vraagt aandacht voor de financiering van de verpleegzorg en andere geclusterde woonvormen waar een bepaalde mate van zorg geleverd kan worden. BZK werkt aan een regeling om de onrendabele top op verpleegzorgplekken in het sociale segment te dekken. Deze zal medio 2023 worden gepubliceerd.

8.5 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

I. Herstructurering

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

9.1 De partijen in de Woondeal spannen zich in om deze opgave in 2023 beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel. We brengen dan de aantallen vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop in beeld voor de sociale huur, particuliere huur en koop.

9.2 De partijen in de Woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

J. Vakantieparken

10.1 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario’s zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario’s die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

10.2 De provincie werkt, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, aan een inventarisatie van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. BZK vraagt provincies deze inventarisatie in Q4 2023 te hebben uitgevoerd. Afhankelijk van deze uitkomsten maken we afspraken met provincies en regio´s over vervolgstappen: dit kan een nadere inventarisatie betreffen, en/of het transformeren van parken die uit de provinciale inventarisatie naar voren zijn gekomen.

K. Ruimtelijke ordeningsaspecten

11.1 Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en Provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

11.2 Rijk en regio werken al intensief samen aan de toekomst van de Metropoolregio Utrecht (MRU). Dat doen zij op basis van de gezamenlijke strategie op de ontwikkeling van de regio zoals die in Utrecht Nabij, Regio Amersfoort Centraal!, en het programma U Ned zijn opgesteld. De MRU is een van de zeven NOVEX gebieden verstedelijking en daarvoor zijn de verstedelijkingsstrategieën vastgesteld.

11.3 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma ‘Water en Bodem Sturend’.

L. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten en de samenwerkende corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Herijking van de woningbouwambitie

12.1 De partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

12.2 Om het gezamenlijke commitment van alle partijen in deze Woondeal te onderstrepen, maken we met elkaar afspraken over de inzet om de aanpak van de woningbouwopgave te realiseren en te versnellen. Daartoe ontwikkelen de partijen een programmatische aanpak, vervat in een uitvoeringsprogramma, voor de langere termijn. Hierin combineren we de reeds in gang gezette trajecten vanuit de Woondeal '21 en zetten daarnaast in op de volgende hoofdthema's.

- De noodzakelijke randvoorwaardelijke condities uit de provinciale afspraken met het rijk;
- De opgave om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbaar segment te realiseren vanaf 2025;
- Het ontwikkelen van een nieuw partnerschap met de corporaties om een derde van de opgave door of voor hen gerealiseerd te krijgen;
- De inzet om tot harmonisering van regels te komen zodat we een heldere en consistente overheid zijn voor corporaties en marktpartijen.

12.3 Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal wordt gemonitord en besproken. Dit wordt nader uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma.

12.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

12.5 In de provincie Utrecht wordt de informatie over de plancapaciteit/woningbouwplannen door de gemeenten ingevoerd in de Planregistratie Wonen. Dit is de bron voor de informatie in de landelijke monitor en het vertrekpunt voor de afspraken in de woondeals. De provincie draagt zorg voor dit platform. Provincie Utrecht zal de komende jaren in afstemming met gemeente dit systeem verder optimaliseren waarbij ook ingezet wordt op het verbeteren van de datakwaliteit. Hiervoor is ook inzet van de afzonderlijke gemeenten noodzakelijk. De prestaties van corporaties worden gemonitord via de dpi zoals overeengekomen tussen Aedes en BZK. Het bij elkaar brengen van de informatie uit beiden monitoringssystemen is onderwerp van nader overleg.

12.6 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie, de gemeenten en de corporaties

12.7 Om overeenkomstig de gemaakte afspraken in de NPA de ontwikkeling van de sociale voorraad te kunnen monitoren, wordt een nulmeting gedaan voor wat betreft de bestaande sociale voorraad. Hierover worden in het Uitvoeringsprogramma nadere afspraken gemaakt.

12.8 Partijen overleggen over de voortgang en eventuele knelpunten in de volgende frequentie:

- De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en provincie, gemeenten en corporaties wordt nader bepaald in overleg met provincie en regio.
- Een overleg op directeurenniveau vindt eens in de acht weken plaats met provincie, regio en corporaties. Daarnaast wordt een jaarlijks directeurenoverleg georganiseerd waarbij ook het ministerie van Binnenlandse Zaken is afgevaardigd om herijkingen van de Woondeal te bespreken.
- Een overleg op bestuurlijk niveau vindt eens in de acht weken plaats met provincie, regio en corporaties. Daarnaast wordt een jaarlijks bestuurlijk overleg georganiseerd waarbij ook het ministerie van Binnenlandse Zaken is afgevaardigd om de herijkingen van de Woondeal te bespreken.
- De provincie organiseert 4 keer per jaar een overleg tussen de directeur Woningbouw van BZK en directeuren en/of opgavemanagers van de provincie. Afvaardiging uit onze Woondealregio sluit aan bij dit provinciaal overleg.

12.9 De woningbouwambitie in de Woondeal worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

12.10 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

12.11 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te hou-

den op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: ''los het op, of schaal het op''.

12.12 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

12.13 Via de Woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Hoofdstuk V

Duiding per gemeente

In dit hoofdstuk is de duiding per gemeente aangegeven. Daarnaast geven de pagina's inzicht in de huidige ambitie van zowel de gemeentelijke woningbouwplannen als de ambitie van de corporaties. Er is getracht zoveel mogelijk helderheid en transparantie te geven, maar de huidige beschikbare gegevens geven ons nu nog niet de mogelijkheid om de ambities en opgave eenvoudig naast elkaar te zetten. En daarom zijn we voorzichtig met het trekken van conclusies. Ter verduidelijking:

- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend). Dit betekent dat het percentage betaalbare woningen in tabel 1 relatief laag is. Bij de eerstvolgende herijking wordt meer inzicht geboden in het aandeel betaalbare woningen in de openbare plancapaciteit.
- De gebruikte systematiek van de overheden en de corporaties kennen geen gelijke indicatoren. Dat maakt dat ze niet vergelijkbaar zijn.

Desondanks geven de getoonde cijfers wel een globaal beeld van het verschil tussen ambitie en opgave en daarmee richting aan de woningbouwontwikkeling en groeipad van de betreffende gemeente.

Op de gemeentelijke pagina's is slechts een deel van de locaties benoemd. Voor de volledigheid van alle plannen verwijzen wij naar de planmonitor van de provincie Utrecht (https://planregistratie-wonen-utrecht.hub.arcgis.com/) en provincie Gelderland.

Onderstaand wordt ook een eerste beknopt overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per gemeente. Het betreft een eerste analyse vanuit de gemeenten. Ook worden op sommige punten vanuit de gemeenten mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. We maken hier nu nog geen concrete afspraken over, maar tijdens het uitvoeringstraject van de Woondeal blijven we continu in gesprek over de versnelling van de woningbouwlocaties in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren.

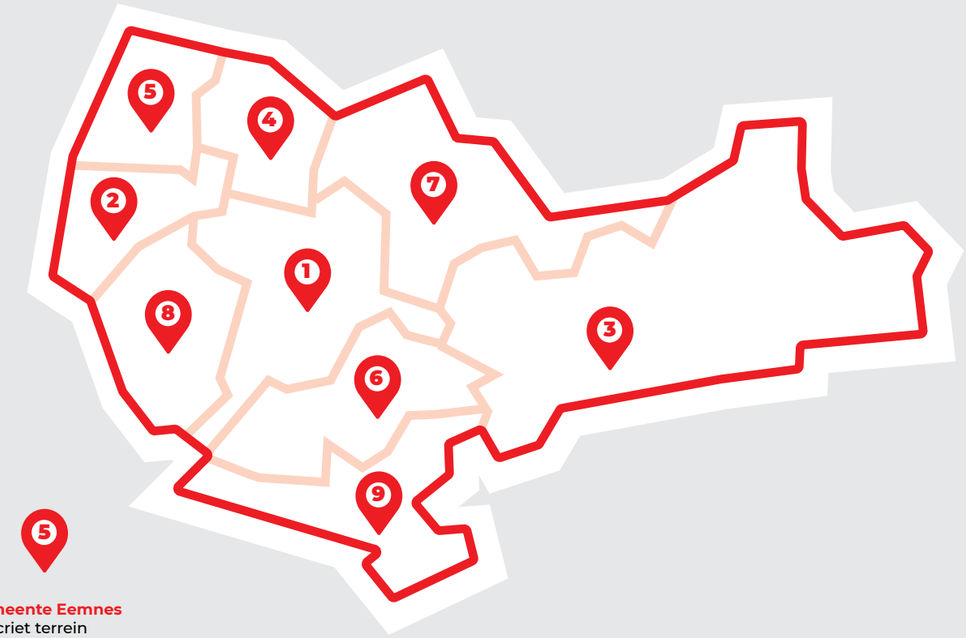
Overzichtskaart belangrijke locaties Regio Amersfoort

1 Gemeente Amersfoort
- Spoor/A1-zone
- Diverse projecten Heuvelrugzone
- Zonnehof
- Zwaluwenstraat

2 Gemeente Baarn
- Baarnsche Zoom
- Baarnsche Zoom
- Alexanderkwartier

3 Gemeente Barneveld
- Barnveld -Bloemendal
- Barneveld – Bloemendal
- Barneveld – De Burgt
- Voorthuizen-Zuid

4 Gemeente Bunschoten
- Rengerswetering -Zuiderland
- Rengerswetering -Zuidelijke hoven



5 Gemeente Eemnes
- Ocriet terrein

6 Gemeente Leusden
- Tabaksteeg-Zuid
- Achterveld Noordoost

7 Gemeente Nijkerk
- Stadshaven
- Hoevelaken
- Paasbos
- Nijkerkerveen, deelplan 3
- Nijkerk inbreidings-locaties

8 Gemeente Soest
- Soesterberg-Noord
- Dalweg
- Oude Tempel

9 Gemeente Woudenberg
- Hoevelaar 1ste fase
- Hoevelaar 2e fase
- Hoevelaar 3e fase

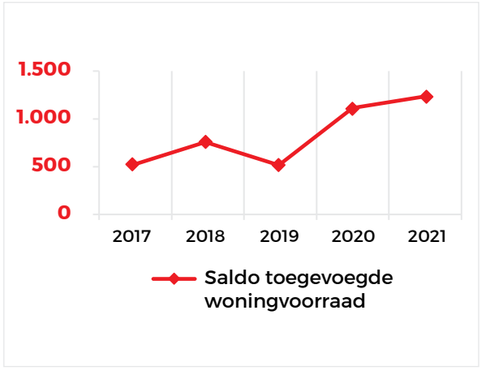
Gemeente Amersfoort

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot aan €355.000
’22	1021	1932	537	252	314
‘23	1021	1932	537	252	314
‘24	1021	1932	537	252	314
‘25	1021	1932	537	252	314
’22-‘25	**4.084**	**7.731**	**2.149**	**1.010**	**1.256**
’26-‘30	**7.500**	**8.165**	**2.473**	**1.404**	**396**
Totaal	**11.584**	**15.896**	**4.622**	**2.414**	**1.652**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22	21		
‘23	276	183	
‘24	614	55	
‘25	307	122	
’22-’25	**1.218**	**360**	
’26-‘30	**2.669**	**436**	**479**
Totaal	**3.887**	**796**	**479**

Bouwtempo



Toelichting

Om in de forse woningvraag te voorzien stuurt de gemeente vanuit haar bestaand beleid – zoals geformuleerd in het Deltaplan[6] - op de bouw van jaarlijks circa 1.000 woningen (9.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030), waarvan 55% betaalbare woningen (jaarlijks 350 sociale huurwoningen en 200 middensegmentwoningen), conform de betaalbaarheidsgrenzen uit het Deltaplan. Dit is de basis van het aandeel van de gemeente Amersfoort in het randvoorwaardelijk bod van de provincie Utrecht. Voor het randvoorwaardelijk bod is ook gekeken wat in theorie nog meer gebouwd zou kunnen worden: dit vormt daarom de bovenkant van de bandbreedte van het randvoorwaardelijk bod van de provincie Utrecht en dit zijn de cijfers zoals onder de kolom 'bruto nieuwbouw' gepresenteerd (circa 11.500 woningen in de periode 2022 t/m 2030). De tabel geeft daarnaast de bruto plancapaciteit weer, uitgesplitst naar betaalbaarheidsgrenzen zoals gedefinieerd in het Deltaplan. Met dit staande beleid, de betaalbaarheidsgrenzen uit het Deltaplan en de definities van sociale huur- en middensegmentwoningen, kan de gemeente streven naar de 2/3e betaalbare woningbouw. Om deze productie te realiseren, dienen dus alle randvoorwaarden in plannen op orde te zijn Het toewerken naar 2/3e betaalbare woningbouw in nieuwe projectafspraken over het programma, vormt een nieuwe succesfactor waarvoor voldoende middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Met de partners in de Woondeal wil de gemeente dan ook verkennen of alle voorwaarden op orde gebracht kunnen worden om deze ambities samen te realiseren (zie kritische succesfactoren)..

De woningvoorraad in Amersfoort bestaat nu uit ruim 29% sociale huurwoningen. In het huidige beleid dat stuurt op 35% sociale woningbouw in projecten, wordt dan ook geleidelijk toegewerkt naar de beoogde 30% sociale huurwoningen in de voorraad. Met deze sturing zitten er dus al relatief veel sociale huurwoningen in plannen. De behoefte is om zoveel mogelijk van deze woningen in beheer te krijgen bij corporaties. Hiervoor is met corporaties in de prestatieafspraken bijvoorbeeld de ambitie afgesproken om de sociale woningvoorraad met (netto) 350 woningen jaarlijks te laten groeien. De gemeente spant zich hiervoor maximaal in met het beschikbare instrumentarium: door onder meer voldoende locaties te organiseren, de doelgroepenverordening, afspraken over definitie/toewijzing/instandhouding van sociale huurwoningen met marktpartijen in anterieure overeenkomsten, percentage sociale huur in bestemmingsplannen en koppelt corporaties aan ontwikkelende partijen etc. Niettemin blijft een uitdaging om zoveel mogelijk sociale huurwoningen uiteindelijk bij corporaties onder te brengen. Daarom bestaat de behoefte om met het Rijk te kijken welke (nieuwe/betere) instrumenten gemeente en corporaties hierbij verder kunnen helpen.

6 Woningbouw in Amersfoort | Gemeente Amersfoort

Kritische succesfactoren

De voortgang van alle woningbouwplannen in de gemeente hangt af van diverse kritische succesfactoren die samenhangen met onder meer: juridische/planologische procedures, participatieprocessen met omwonenden en capaciteitsproblemen. Ook de (financiële) haalbaarheid van het woonprogramma of de ontsluiting/bereikbaarheid van locaties vormt in veel projecten een uitdaging.. Deze factoren staan ook eerder verwoord in de Woondeal en in het randvoorwaardelijk bod en geven in veel projecten risico's rond de voortgang. Samenwerking op deze uitdagingen is dan ook noodzakelijk om ze het hoofd te bieden. Naast genoemde randvoorwaarden wordt onderstaand nog ingegaan op enkele voorwaarden die tevens op orde moeten zijn en samenhangen met onder meer, energievraagstukken, bereikbaarheid en het werken aan leefbare wijken:

- Groen groeit mee: dit is een belangrijk thema om de ontwikkeling van bestaande wijken, grootschalige gebiedsontwikkelingen en recreatief buitengebied mee te laten groeien met de schaalsprong van de regio. Hier wordt via verschillende trajecten door regio en Rijk aan gewerkt.
- Netcongestie: netcongestie vormt een steeds groter knelpunt voor de voortgang van projecten. Amersfoort verzoekt om ondersteuning bij het oplossen van dit knelpunt door bijvoorbeeld het versnellen van de netwerkverzwaringen van het elektriciteitsinfrastructuur in de regio. En daarbij onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om innovatieve energieopslag toe te passen en het beter benutten van bestaande netten (inclusief het leidingwaternetwerk) in de regio.
- Amersfoort is op zoek naar instrumentarium om woningcorporaties nog beter positie te brengen. Samen met de corporaties gaat zij mogelijkheden verkennen om hiertoe een vorm van partnerschap te ontwikkelen. De gemeente Amersfoort heeft inmiddels ruim voldoende woningbouwplannen, maar daarvan is de grond niet altijd in handen van corporaties. Hierbij heeft de gemeente de voorkeur dat zoveel mogelijk van deze woningen uiteindelijk door corporaties beheerd worden. Om dit voor elkaar te krijgen, vraagt de gemeente het Rijk om instrumenten te verkennen die de gemeente en corporaties kunnen helpen.
- Bereikbaarheid: door de geconcentreerdere wijze van verstedelijking zal de binnenstedelijke mobiliteitsstructuur aangepast moeten worden voor adequate bereikbaarheid. Hier zijn primair de steden zelf voor verantwoordelijk, maar gezien de hoge kosten van binnenstedelijk bouwen en de bijbehorende infrastructuur zal dit niet altijd mogelijk zijn.
- Financieringsvraagstuk rond ouderenhuisvesting en flexwoningen:
  - Binnen de ouderenhuisvestingsopgave ligt een belangrijk financieringsvraagstuk. Dit geldt in het bijzonder voor geclusterde woonconcepten in combinatie met zorgaanbod en verpleeghuisplekken.
  - Voor de realisatie van flexwoningen geldt dat de businesscases doorgaans ingewikkelder zijn door kortere exploitatietermijn. Het dekken van onrendabele toppen vormt dan ook een voorwaarde om voldoende in deze vraag te kunnen voorzien.

- Leefbare wijken en steden: binnen de verstedelijking van de regio, ligt er - naast het bouwen van nieuwe woningen en de mobiliteitsschaalsprong - een forse opgave op terrein van leefbaarheid in bestaande en nieuwe wijken. Bijvoorbeeld in buurten/complexen met veel sociale woningbouw en lage inkomens, waar relatief veel mensen in een kwetsbare positie wonen (Soesterkwartier, Liendert, De Koppel-buurt Meridiaan, Diverse delen in de wijk Schuilenburg/Kruiskamp/ Leusderkwartier, Randenbroek en Schothorst). Voor deze opgave ziet de gemeente de urgentie om met het Rijk, provincie, regio en de woningcorporaties de samenwerking te organiseren rond de sociale en fysieke wijkvernieuwing. Omdat sociale/fysieke wijkvernieuwing deels samenhangt met het verbeteren van de bestaande woningvoorraad of herstructurering hiervan wordt de samenwerking gekoppeld aan het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid. Voor in elk geval de genoemde gebieden, wordt onderzocht hoe deze koppeling bij kan dragen aan de gevraagde sociale/fysieke wijkvernieuwing. Ook wordt gekeken op welke wijze deze opgaven gekoppeld kunnen worden aan het Volkshuisvestingsfonds.

Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Spoor/A1-zone	8.500	t/m 2030	Marktrisico, Stikstof, Netcongestie, duurzame mobiliteit, programma, groen/natuur, uitplaatsing bedrijvigheid
Diverse projecten Heuvelrugzone	850	t/m 2030	Duurzame mobiliteit, marktrisico, stikstof, groen/natuur, programma, netcongestie, draagvlak in de omgeving
Zonnehof	300+	t/m 2030	Marktrisico, Stikstof, programma, netcongestie
Zwaluwenstraat	200	t/m 2030	Marktrisico's, programma, netcongestie, stikstof, draagvlak in de omgeving

Belangrijke locaties



1 Spoor/A1-zone
2 Diverse projecten Heuvelrugzone
3 Zonnehof
4 Zwaluwenstraat

Gemeente Baarn

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	124	144	23	3	17
‘23	124	144	23	3	17
‘24	124	144	23	3	17
‘25	124	144	23	3	17
’22-‘25	**498**	**578**	**92**	**12**	**69**
’26-‘30	**376**	**402**	**75**	**38**	**76**
Totaal	**874**	**980**	**167**	**50**	**145**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22	39		
‘23	31		
‘24	52		10
‘25	67		10
’22-’25	**189**		
’26-‘30	**135**	**45**	**50**
Totaal	**324**	**45**	**70**

Bouwtempo



Toelichting

- Voor wat betreft sociale huur (door corporaties):
  - In de huidige woonvisie is aangegeven dat er 30% sociale woningen in de plannen dient te zitten. Baarn werkt in 2023 aan een nieuwe Woonvisie en neemt daarin ook de rijksdoelstelling op betaalbaarheid mee;
  - Baarn kent een sociale voorraad van 25,3 %. De SWEV ambieert in Baarn 439 woningen te realiseren.
  - Baarn heeft “mandjes” gemaakt voor de corporaties, waarin verschillende mogelijkheden in projecten aan elkaar gekoppeld worden. Nadere verfijning hierop vindt nu plaats. De corporatie geeft hierbij aan dat de haalbaarheid van sociale huur onder druk komt als prioriteit gegeven wordt aan de best rendabele mandjes;
  - Ook is in samenwerking met de corporaties bekeken of er nog extra verdichtingsmogelijkheden zijn op binnenstedelijke locaties. Vooralsnog lijkt dit kansrijk;
- Er is een politieke wens om de kans voor Flexwoningen te onderzoeken;

Kritische succesfactoren

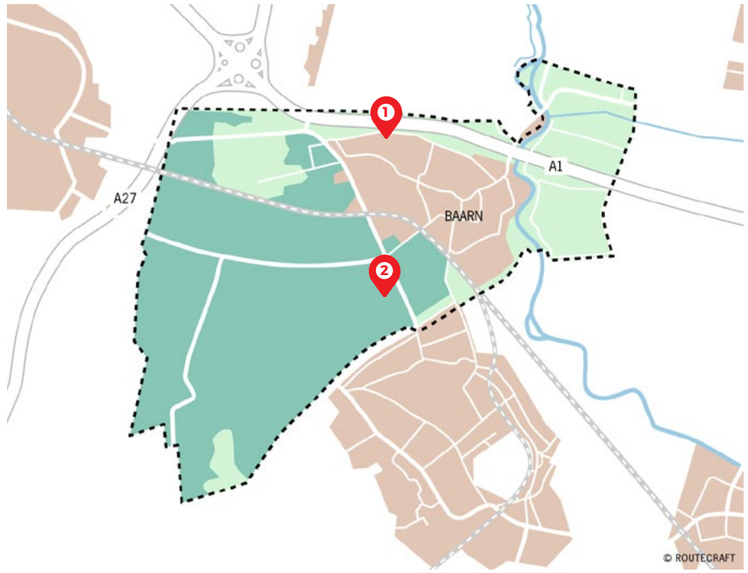
- Beschikbare locaties: de corporaties zijn sterk afhankelijk van grondposities van de gemeente. Corporatie heeft behoefte aan locaties voor sociale woningbouw. Binnen de bebouwde omgeving zijn locaties zeer schaars, ook gezien wenselijkheid groene karakter te behouden. Corporatie zou graag in samenwerking met de gemeente een locatieonderzoek uitvoeren.
- Er is een ambtelijke capaciteitstekort waardoor er kans op vertraging is. Hiervoor vindt nu al vanuit de Flexpool ondersteuning van de provincie Utrecht plaats. Wens van Baarn is om bepaalde specialistische kennis regionaal/provinciaal te ondersteunen. Hiervoor kan bijvoorbeeld gedacht worden aan juridische kennis t.b.v. contractvorming;
- Er is aandacht voor de positie van Station Baarn in de Soesterlijn;
- Stikstof: de omgeving van Baarn kent veel Natura 2000 gebieden, dit is een punt van zorg voor toekomstige plannen.

Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Baarnsche Zoom	125	Heden-2025	20% soc huur, 20% goedkope koop, 10% middenhuur (reeds vastgelegd)
Baarnsche Zoom	367	2026-2030	
Alexanderkwartier	98	2024-2030	Bestemmingsplanprocedure moet nog worden doorlopen en daarna marktpartij selecteren voor de bouw etc.

- De prioriteit voor Baarn ligt op de enige uitbreidingslocatie Baarnsche Zoom. De corporatie zou hier graag verdichting zien om meer in het sociale segment te realiseren om aan de Nationale Prestatie Afspraken te kunnen voldoen;

Belangrijke locaties



1. Baarnsche Zoom
2. Alexanderkwartier

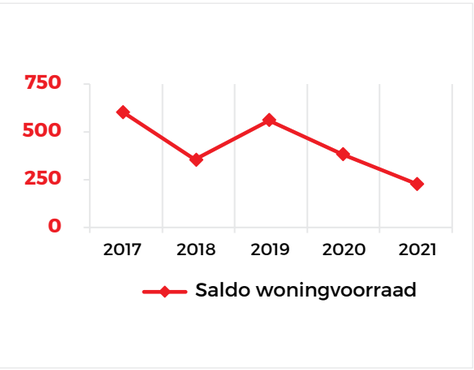
Gemeente Barneveld

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	314	314	57	10	88
‘23	629	629	178	50	198
‘24	897	897	246	7	345
‘25	840	840	185	50	305
’22-‘25	**2.680**	**2.680**	**666**	**117**	**936**
’26-‘30	**2.700**	**2.700**	**659**	**31**	**1.028**
Totaal	**5.380**	**5.380**	**1.325**	**148**	**1.964**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22	48	0	0
‘23	119	0	0
‘24	223	0	0
‘25	140	0	0
’22-‘25	**530**	**0**	**0**
’26-‘30	**631**	**0**	**0**
Totaal	**1.161**	**0**	**0**

Bouwtempo



Toelichting

- Barneveld ligt in zowel de Regio Amersfoort als de Regio Foodvalley. Als het gaat om “wonen” kent zij een primaire focus op de regio Foodvalley en de provincie Gelderland. Vanwege de verstedelijkingsrelatie tussen het noordelijk deel van Foodvalley en de Regio Amersfoort participeert zij in beide Woondeals.
  De inhoud van beide Woondeals kan dan ook als complementair beschouwd worden (en daar waar dit niet zo is, geldt de Woondeal Regio Foodvalley). ’
- De doelstelling van Barneveld is om ongeveer 600 woningen per jaar te realiseren;
- Op de woningbouwambitie waar te maken zullen nog veel plannen hard gemaakt moeten worden. De afgelopen periode is dit al toegenomen naar 24%, het doel is om dit aandeel snel te vergroten;
- Gemeente is bezig om aanvullende woningbouwlocaties voor middellange en lange termijn (na 2030) in beeld te krijgen;
- Barneveld maakt onderdeel uit van de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Foodvalley met het deelgebied Bloemendal. Hier worden t/m 2030 ongeveer 1.800 woningen gerealiseerd. Na 2030 heeft deze NOVEX-locatie nog eens potentie voor 200 woningen;
- Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Barneveld zet in op 1.475 sociale huurwoningen (incl. 148 middenhuur) waarvan er 1160 zijn geborgd via prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld. Woningstichting Barneveld ambieert in deze periode om 1.395 sociale huurwoningen te realiseren. Het aandeel betaalbare woningen wordt aangevuld met sociale koop laag en hoog (deels tot 260.000 en deels tot 320.000) waardoor er in de plannen nu 64 % betaalbare woningen zitten;
  - Barneveld kent momenteel een sociale voorraad van 20%. Wanneer het bezit bij particuliere beleggers (tot liberalisatiegrens) wordt meegenomen bedraagt dit bijna 25%.
  - Gemeente Barneveld is van oudsher meer een kopers gemeente. Om die reden wordt er jaarlijks ook substantieel in de sociale koopsfeer, middeldure (tot NHG) en duurdere (> NHG) koopsfeer gebouwd;
  - Barneveld streeft op termijn toe te groeien naar 30% sociale woningvoorraad.

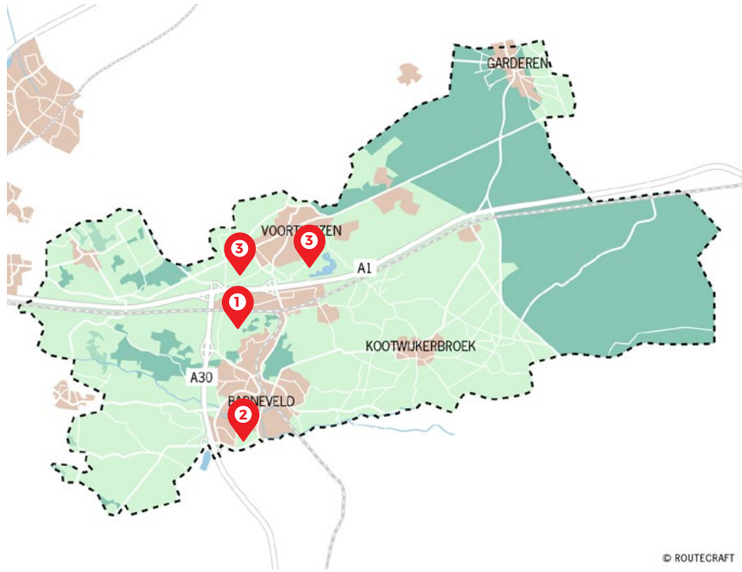
Kritische succesfactoren

- Op het gebied van mobiliteit, en met name de inzet op de A1 corridor, wordt intensief samengewerkt in de Regio Amersfoort;
- Een nadere verkenning vindt plaats om te bezien of een aanvullende WBI aanvraag voorbereid wordt voor de NOVEX-locatie Bloemendal;
- De ambtelijke capaciteit is niet geheel toereikend, dit zorgt voor een uitdaging om gestelde doelen te realiseren.
- De omgeving kent naast perikelen m.b.t. stikstof ook een aantal geitenhouderijen, die gelet op de richtafstanden vanuit volksgezondheid een uitdaging vormen.

Belangrijke locaties

Locaties van Belang	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Barnveld -Bloemendal	1800	t/m 2030	Ontsluiting Geitenhouderij
Barneveld – Bloemendal	200	Na 2030	Ontsluiting Geitenhouderij
Barneveld – De Burgt	950	t/m 2030	
Voorthuizen-Zuid	900	t/m 2030	Stikstof

Belangrijke locaties



1. Barnveld -Bloemendal
2. Barneveld – De Burgt
3. Voorthuizen-Zuid

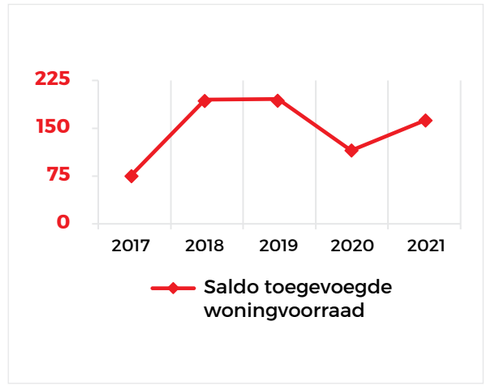
Gemeente Bunschoten

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	150	172	34	2	27
‘23	150	172	34	2	27
‘24	150	172	34	2	27
‘25	150	172	34	2	27
’22-‘25	**603**	**689**	**137**	**9**	**109**
’26-‘30	**500**	**501**	**21**	**0**	**0**
Totaal	**1.103**	**1.190**	**158**	**9**	**109**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22	0		
‘23	70		
‘24	15		
‘25	63		
’22-‘25	**148**		
’26-‘30	**175**		
Totaal	**323**	**0**	**0**

Bouwtempo



Toelichting

- Bunschoten heeft een politieke ambitie om de woningbouw te versnellen naar 200 woningen per jaar;
- Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Op dit moment kent Bunschoten 40% betaalbare woningen in haar plannen.
  - Op voorhand wordt geconstateerd dat het uitgangspunt van twee derde betaalbare nieuwbouw (aangescherpte Rijksambitie) nog niet overeenkomt met de huidige woonvisie 2020-2025 (deze gaat uit van 50% betaalbaar). Een visie op betaalbaarheid is in ontwikkeling);
  - Gezien de nieuwe rijksopgave van twee derde betaalbaarheid bestaat een gerede kans dat wanneer het bestaande programma gewijzigd moet worden, dit leidt tot een onrendabele top. Met de provincie wordt een verkenning gestart of een bijdrage uit de subsidieverordening “Versnelling woningbouw” ingezet kan worden om zo’n programmawijziging mogelijk te maken;
  - In gezamenlijkheid met corporaties zijn verkenningen gestart bij het vinden van meer geschikte betaalbare locaties voor sociale huur (en middenhuur) op inbreidingslocaties;
  - Bunschoten kent een voorraad sociale huurwoningen van 14 %. De SWEV ambieert in Bunschoten 323 sociale huurwoningen te realiseren tot en met 2030, als onderdeel van deze Woondeal. Met eerdergenoemde verkenning op inbreidingslocaties hoopt Bunschoten dat dit aantal nog zal toenemen.

Kritische succesfactoren

- Vanwege een sterke toename van het verkeer op N199, veroorzaakt door regionaal verkeer en autonome groei als gevolg van nieuwbouwontwikkelingen binnen Bunschoten, waaronder Rengerswetering, zoekt de gemeente een aanvullende oplossing voor de ontsluiting, dit gaat over de N806 en N199. De wens is om de capaciteit van de N199 te vergroten.
- Complexe rijksregelgeving zoals de ladderonderbouwing heeft soms geleid tot vertraging;

Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Rengerswetering – Zuiderland	161	t/m 2025	Continu productie
Rengerswetering – Zuidelijke hoven	230	2026-2030	

- De locatie Rengerswetering is van groot belang voor de continuïteit van woningproductie (nu ontwikkeling Rengerswetering eiland 5, 6 en 7);

Belangrijke locaties



1. Rengerswetering – Zuiderland
2. Rengerswetering – Zuidelijke hoven

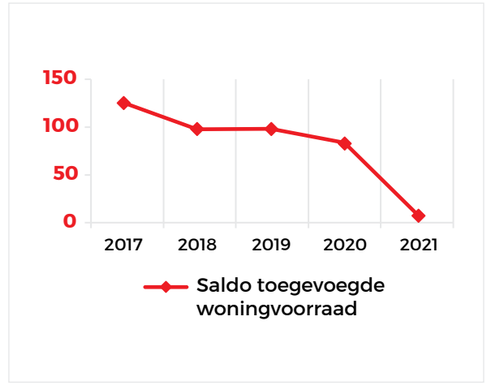
Gemeente Eemnes

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	85	103	18	1	15
‘23	85	103	18	1	15
‘24	85	103	18	1	15
‘25	85	103	18	1	15
’22-‘25	**340**	**415**	**75**	**6**	**63**
’26-‘30	**61**	**291**	**0**	**0**	**0**
Totaal	**401**	**706**	**75**	**6**	**63**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22			
‘23	41		
‘24			
‘25	22		
’22-‘25	**63**		
’26-‘30	**50**		
Totaal	**113**	**0**	**0**

Bouwtempo



Toelichting

- Eemnes heeft de ambitie om naar een bouwtempo te gaan van circa 40 woningen per jaar (exclusief mogelijke inbreidingslocaties);
- Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - In de huidige Woonvisie 2019-2023 is reeds verankerd dat Eemnes voldoet aan de betaalbaarheidsdoelstelling van twee derde betaalbaar.
  - Eemnes kent een sociale voorraad van 19%. De SWEV ambieert in Eemnes in de periode t/m 2027 circa 113 woningen te realiseren. Voor het jaar 2023 is in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie (vooralsnog) een groei van 81 sociale huurwoningen opgenomen.
  - De intentie is dat in principe iedere sociale huurwoning door of voor een corporatie gebouwd wordt;
    - Daarbij realiseert Eemnes 40 flexwoningen aan de Barbeelstraat en mogelijk ook 30 flexwoningen aan de Noordkant en 30 flexwoningen aan de Zuidkant in de periode 2023-2026. De eerste 40 flexwoningen worden in ieder geval door de corporatie gerealiseerd. De realisatie van de 30 flexwoningen aan de Noordkant en 30 flexwoningen aan de Zuidkant zijn afhankelijk van instemming van de Provincie Utrecht.

Kritische succesfactoren

- Randvoorwaardelijk is de benodigde ontsluiting van de Zuidpolder. Er is een nieuwe extra ontsluiting noodzakelijk voor de afronding van de 2e fase.
- Eemnes heeft behoefte aan meegroeien met alle (grootschalige) ontwikkelingen rondom Eemnes om de vitaliteit in de gemeente op orde te houden.

Belangrijke locatie

Locaties	Woningaantallen	Realisatietermijn	Aandachtspunten
Ocriet terrein	90	2024	Verbreden weg of voetpaden aanleggen

- Zuidpolder-Zuid: In het kader van de Verstedelijkingsstrategie en Regionaal Programmeren (Provincie Utrecht) wordt de bouw van 230 woningen op de locatie Zuidpolder onderzocht. Als de gemeente Eemnes en provincie hier overeenstemming over hebben (en worden opgenomen in een volgende ronde van RPWW), dan kunnen deze in een toekomstige (herijkte) Woondeal als sleutellocatie opgenomen worden.

Belangrijke locatie



1. Ocriet terrein

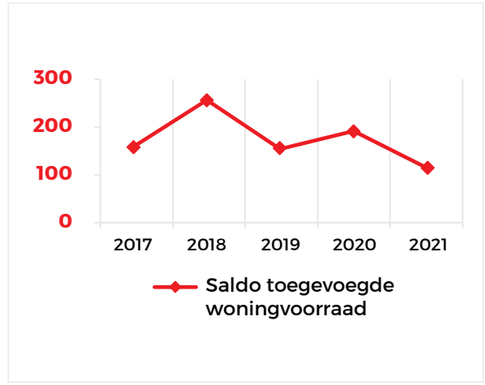
Gemeente Leusden

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	187	209	65		13
‘23	187	209	65		13
‘24	187	209	65		13
‘25	187	209	65		13
’22-‘25	**750**	**838**	**261**		**52**
’26-‘30	**705**	**732**	**180**		**0**
Totaal	**1.455**	**1.570**	**441**	**0**	**52**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22	131		
‘23	18	2	
‘24	50		
‘25	18		
’22-’25	**217**	**2**	
’26-‘30	**209**	**30**	
Totaal	**426**	**32**	**0**

Bouwtempo



Toelichting

- Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Leusden kent een sociale voorraad van 27,7 %. De SWEV ambieert in Leusden 458 woningen te realiseren.
  - De bestaande Woonvisie gaat uit van 40% betaalbare woningen (waarvan 30% sociale huur);
  - Bijna al deze sociale huurwoningen worden in principe door corporaties gebouwd;
  - Op voorhand wordt geconstateerd dat de aangescherpte rijksambitie met daarin het uitgangspunt van twee derde betaalbare nieuwbouw (nog) niet past in onze huidige woonvisie en daarom ook nog niet zichtbaar is in bovengenoemde plannen;
- Leusden heeft drie locaties voor woningbouw na 2025 aangewezen om in te kunnen spelen op de eigen woningbehoefte van 105 woningen per jaar. De locaties Tabaksteeg-Zuid en Achterveld-Noordoost zijn daarvoor via het PPWW 2023 geagendeerd; Achterveld Noordwest wordt voorzien voor na circa 2030. Het programma voor deze locaties is nog niet gedefinieerd en zal volgens de doelstellingen van het rijk voor twee derde betaalbaarheid ingevuld kunnen worden;

Kritische succesfactoren

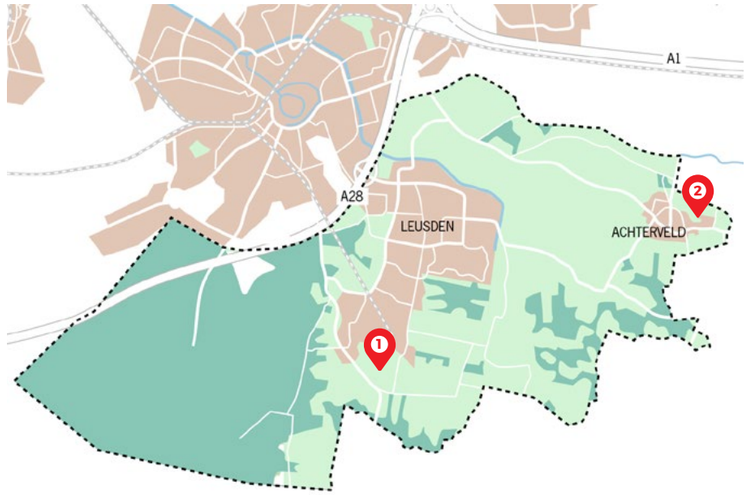
- De groei van woningbouw is een kans voor mobiliteitstransitie naar fietsgebruik;
- Knooppunt Hoevelaken is op termijn noodzakelijk om te kunnen blijven groeien;

Belangrijke locaties

Locaties	Woningaantallen	Realisatietermijn	Aandachtspunten
Tabaksteeg-Zuid	760	2026- 2035	Groen (GGM), ontsluiting voor autoverkeer
Achterveld noordoost	175	2026 - 2030	Groen (GGM), ontsluiting voor autoverkeer

- Tabaksteeg-Zuid: de gemeente Leusden heeft naar verwachting na 2025 nog slechts beperkt binnenstedelijke woningbouwmogelijkheden. Voor de lokale vitaliteit, maar ook ten behoeve van de regionale woningbouwopgave, wordt daarom deze uitbreidingslocatie opgenomen, die gefaseerd zal worden ontwikkeld. De gemeente heeft de intentie om op deze locatie een groenstedelijke woonomgeving te bouwen en conform de huidige woonvisie is daarin tenminste 40% in het betaalbare segment (30% sociaal).
- Achterveld Noordoost: Met de gefaseerde ontwikkeling van deze locatie na 2025 blijft de lokale vitaliteit in Achterveld op niveau. De gemeente heeft de intentie om op deze locatie een dorpse/kleinstedelijke woonomgeving te bouwen en conform de woonvisie is daarin tenminste 40% in het betaalbare segment (30% sociaal). De gemeente heeft de intentie om op deze locatie een landelijk/dorpse woonomgeving te bouwen en conform de woonvisie is daarin tenminste 40% in het betaalbare segment (30% sociaal).

Belangrijke locaties



1. Tabaksteeg-Zuid
2. Achterveld noordoost

© ROUTECRAFT

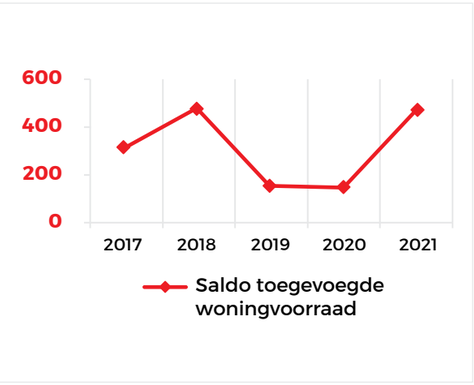
Gemeente Nijkerk

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	437	437	108		5
‘23	247	247	70	23	89
‘24	264	264	97	27	150
‘25	970	970	300	54	61
’22-‘25	**1918**	**1918**	**575**	**104**	**305**
’26-‘30	**1.939**	**1.939**	**704**	**145**	**223**
Totaal	**3.857**	**3.857**	**1.279**	**249**	**528**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22	64		
‘23	63		
‘24	97		
‘25	55		
’22-’25	**279**		
’26-‘30	**449**		
Totaal	**728**	**0**	**0**

Bouwtempo



Toelichting

- Nijkerk ligt in zowel de Regio Amersfoort als de Regio Foodvalley. Als het gaat om zaken als economie en landelijk gebied kent zij een primaire focus op de regio Foodvalley. Als het om wonen gaat ligt de focus meer op de Regio Amersfoort. Vanwege de verstedelijkingsrelatie tussen het noordelijk deel van Foodvalley en de Regio Amersfoort participeert zij in beide Woondeals. De inhoud van beide Woondeals kan dan ook als complementair beschouwd worden (en daar waar dit niet zo is, geldt de Woondeal Regio Foodvalley).
- Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Nijkerk kent een sociale voorraad van 23%. De SWEV (corporaties) ambieert in Nijkerk 728 woningen te realiseren. Nijkerk kent een hoog aandeel sociale huur (33%) in de woningbouwplannen. Het streven is om het aandeel middeldure huur- en koop nog te laten toenemen.
  - De corporaties willen meer bouwen en hebben ook de middelen daartoe. Nijkerk streeft de doelstelling na dat iedere sociale woning een corporatiewoning is;

Kritische succesfactoren

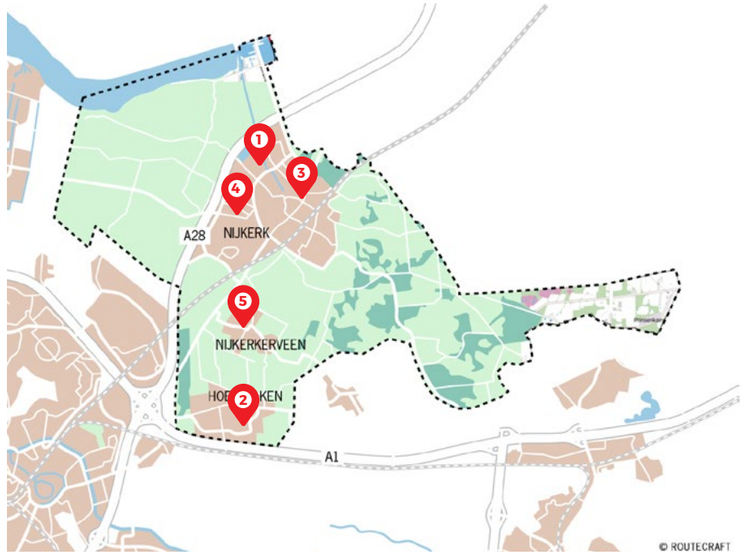
- Verbeteren van de bereikbaarheid is van groot belang voor de toekomstige woningbouw. Voor de locatie Hoevelaken/Klaarwater is het bijvoorbeeld onzeker of die überhaupt ontwikkeld kan worden als er geen nadere ontsluiting wordt gerealiseerd;
- Inzet op binnenstedelijke plannen, ontsluiting is daarbij wel een aandachtspunt;
- Behoud van een goede balans wonen-werken. Het streven is om de economische ontwikkeling gelijke tred te laten houden met de woningbouw (1 nieuw huishouden van buiten Nijkerk = 1 baan);
- De ambtelijke ondercapaciteit verdient aandacht, regionale samenwerking (via Foodvalley) zou een mogelijke oplossing zijn;
- Een kwaliteitsimpuls van station Nijkerk is van belang voor de woningbouwontwikkeling. Dit geldt ook voor de gewenste ontwikkeling van het nieuwe station Corlaer voor de woningbouwontwikkeling na 2030.

Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Stadshaven	640	2025-2030	Bereikbaarheid, onrendabele top, milieu-contouren van omliggende bedrijven, bedrijfsverplaatsingen, bodemsanering
Hoevelaken	1260-1560	2026-2030	Bereikbaarheid
Paasbos	200	2026-2030	Onrendabele top, etc
Nijkerkerveen, deelplan 3	335	2024-2030	
Nijkerk inbreidings-locaties	1450	2024-2030	Realisering geluidwal (Doornsteeg 3de fase)

- Op de locatie Stadshaven, waar een WBI voor is verstrekt, worden in de eerste fase nog 30 woningen (33% sociaal) en in de tweede fase 610 woningen gebouwd (36% sociaal en 20% middelduur). De noodzaak van een aantal bedrijfsverplaatsingen en van bodemsanering en de aanwezigheid van milieucontouren van omliggende bedrijven maakt Stadshaven een complex ontwikkelgebied;

Belangrijke locaties



1. Stadshaven
2. Hoevelaken
3. Paasbos
4. Nijkerkerveen, deelplan 3
5. Nijkerk inbreidingslocaties

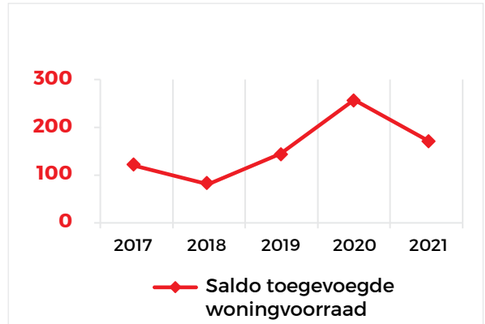
Gemeente Soest

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	262	472	102	32	
‘23	262	472	102	32	
‘24	262	472	102	32	
‘25	262	472	102	32	
’22-‘25	**1.050**	**1.888**	**409**	**130**	
’26-‘30	**200**	**607**	**178**	**0**	
Totaal	**1.250**	**2.495**	**587**	**130**	**0**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22			
‘23	129	7	
‘24	113	29	48
‘25	150	16	
’22-’25	**292**	**52**	**48**
’26-‘30	**504**		
Totaal	**796**	**52**	**48**

Bouwtempo



Toelichting

- Het huidige gemeentelijke beleid voor de kern Soest geeft aan dat er 50% betaalbare woningen gerealiseerd worden. Voor de kern Soesterberg is dit 20%.
- Begin 2023 wordt dit beleid herzien, door herziening van de doelgroepenverordening, en wordt bekeken hoe er meer betaalbare woningen geprogrammeerd kunnen worden.
- Soest kent een sociale voorraad van 22%. De SWEV (corporaties) ambieert in Soest 896 woningen t/m 2030 te realiseren.
- De gemeente Soest heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met woningcorporatie de Alliantie om onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor het plaatsen van 100 tijdelijke woningen op de locatie Insingerstraat/Den Blieklaan.

Kritische succesfactoren

- Soest vraagt aandacht voor cofinanciering van onrendabele toppen die door verandering van de programmering kunnen ontstaan, vooral in de transformatiegebieden (Soesterberg Noord) is dit aan de orde;
- Soest zou graag woningbouwprojecten willen versnellen, maar kent een ambtelijk capaciteitsgebrek. Hierdoor is het noodzakelijk om prioriteiten te stellen bij het in behandeling nemen van plannen. Plannen boven de 12 woningen en plannen van woningcorporaties krijgen waar mogelijk voorrang in de behandeling.
- Knelpunten die in Soest aan de orde zijn:
  - Er is veel zachte planvoorraad, het hard maken van de plannen blijft te lang uit.
  - Te weinig beschikbare locaties voor betaalbare woningen voor woningbouwcorporaties.
  - Ondersteuning nodig bij de transformatie van bedrijventerreinen (uitplaatsing bedrijven., capaciteit en financiële mogelijkheden)

Belangrijke locaties

Locaties van Belang	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Soesterberg-Noord	500	2024-2030	Co financiering onrendabele top
Dalweg	200	2024-2030	
Oude Tempel	251	2024-2026	

- In de nog te maken Gebiedsvisies voor Soesterberg-Noord wordt uitgegaan van 50% betaalbaar wonen. Gelijktijdig met het opstellen van de Gebiedsvisie is er een doorrekening hiervan in de grond-exploitatie.
- Soest verkent de mogelijkheden voor een WBI subsidie met een WBI quickscan door Stad2 uit te laten voeren voor Soesterberg Noord.

Belangrijke locaties



1. Soesterberg-Noord
2. Dalweg
3. Oude Tempel

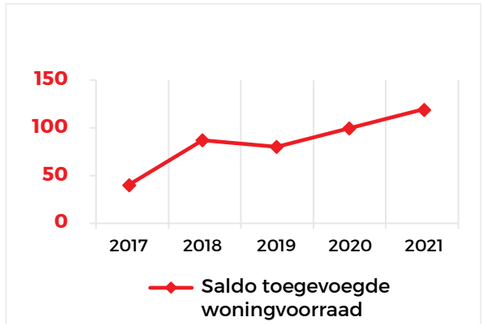
Gemeente Woudenberg

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
’22	115	118	22		20
‘23	115	118	22		20
’24	115	118	22		20
‘25	115	118	22		20
’22-‘25	**460**	**475**	**90**		**83**
’26-‘30	**600**	**745**	**39**	**0**	**18**
Totaal	**1.060**	**1.220**	**129**	**0**	**101**

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
’22			
‘23	30		
‘24	15		
‘25			
’22-’25	**45**		
’26-‘30	**47**		**80**
Totaal	**92**	**0**	**80**

Bouwtempo



Toelichting

- Woudenberg wil wel versnellen. Men bouwt nu voldoende voor eigen behoefte en heeft tot 2030 nog voldoende woningbouwlocaties, maar geen zicht op locaties daarna;
- Conform het woonbehoefteonderzoek is er binnen de gemeente Woudenberg een behoefte aan een variatie van alle type woningen en alle type doelgroepen.
- Iedere 2 jaar vindt behoefteonderzoek plaats op basis waarvan de woningbouwprogrammering plaats vindt. De nieuwe rijksdoelstellingen vragen een andere aanpak;
- Wat betreft sociale huur:
  - Doelstelling is alle sociale huur door de corporatie;
  - Woudenberg kent een sociale voorraad van 20,6 %. De SWEV ambieert in Woudenberg 172 woningen te realiseren.

Kritische succesfactoren

- De directe en indirecte invloed van de voorgenomen regionale ontwikkeling bij knooppunten is op dit moment voor Woudenberg beperkt. Woudenberg volgt de ambitie voor vitaliteit. Dit maakt dat de verstedelijking in deze gemeente primair moet worden afgestemd op wat nodig en mogelijk is voor de lokale vitaliteit. Dit vergt in combinatie met het knelpunten van N224 maatwerk. Gemeente en provincie zijn hierover met elkaar in gesprek. Verwacht wordt dat in 2023 meer duidelijkheid komt.
- Zoektocht naar meer betaalbare woningbouw op de middellange en lange termijn (gebrek aan financiën en locaties);
- Benodigde verbetering leefbaarheid en mobiliteit N224 en N226 ontwikkeld en daarbij zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen (station Maarsbergen);
- Inzet busverbinding / HOV Amersfoort-Leusden-Woudenberg-Scherpenzeel – Veenendaal de Klomp;

Belangrijke locaties

Locaties van Belang	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Hoevelaar 1ste fase	250	Heden-2023	
Hoevelaar 2e fase	250	2023-2026	
Hoevelaar 3e fase	425	2026-2030	Particulier eigendom

Belangrijke locaties



1. Hoevelaar 1ste fase
2. Hoevelaar 2e fase
3. Hoevelaar 3e fase

Ondertekening

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Hugo de Jonge, Minister

Provincie Utrecht
Rob van Muilekom, Gedeputeerde

Gemeente Amersfoort
Astrid Janssen, Wethouder

Gemeente Baarn
Mark Veldhuizen, Wethouder

Gemeente Barneveld
Bennie Wijnne, Wethouder

Gemeente Bunschoten
Wim de Jong, Wethouder

Gemeente Eemnes
Mirjam Havinga , Wethouder

Gemeente Leusden
Patrick Kiel , Wethouder

Gemeente Nijkerk
Esther Heutink-Wenderich, Wethouder

Gemeente Soest
Osman Suna, Wethouder

Gemeente Woudenberg
Henk-Jan Molenaar, Wethouder

de Alliantie
Joan van der Burgt, directeur regio Amersfoort

G&O
Maarten van Gessel, directeur bestuurder G&O

Omnia Wonen
Peter Toonen, directeur bestuurder

Omthuis
Francois Claessens, directeur bestuurder

Portaal,
Mounaim Abdelkhalki, directeur regio Amersfoort

Bijlage 1:

Realitychecks

Realitycheck door gemeenten

Ambtenaren bij gemeenten en provincies hebben geïnventariseerd hoeveel woningbouwproductie reëel is en in welk segment qua betaalbaarheid. De planregistratie-systemen zijn daarvoor benut en naar realistisch inzicht geactualiseerd en aangevuld. Dit heeft cijfermatig tot de ophoging van de woningbouwambitie voor de Woondeal ’22 geleid.

Daarnaast hebben er inhoudelijke gesprekken plaatsgevonden tussen de Regio Amersfoort en alle gemeenten. Inhoudelijk kansen en knelpunten zijn daar besproken vanuit de integraliteit van de totale ruimtelijke opgave. Er zijn een aantal uitkomsten die in de meeste gemeenten benoemd of herkend werden:

- In de eerste plaats is er overal bereidheid om te versnellen indien de noodzakelijke randvoorwaarden ingevuld worden. In iedere gemeente is de laatste jaren ook al een versnelling ingezet, maar ziet men op het moment ook veel “tegenwind” waardoor versnelling moeilijker zal zijn. Of het bouwtempo zelfs af zal nemen;
- -De ambtelijke capaciteit is niet op orde in de hele keten die nodig is voor de realisatie van projecten. Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin kan men de opgaven niet aan. Er is vraag naar structurele of projectgerichte ondersteuning (lokaal via bijvoorbeeld flexpool-middelen), en op onderdelen kunnen we verkennen of regionale samenwerking een mogelijk kans is om gezamenlijk kennis en kunde te benutten;
- Inzet op mobiliteit is over het algemeen randvoorwaardelijk op woningbouw, omdat dit vaak een lokaal overstijgend karakter heeft en financieel grote impact.
- Er is behoefte aan autonome groei en daarvoor hebben gemeenten voldoende strategische voorraden nodig. Door zoveel mogelijk versnellingskansen te benutten droogt de strategische voorraad te snel op. Gezocht wordt naar nieuwe mogelijkheden voor de middellange en lange termijn. De gemeenten willen dit de komende periode samen met de provincie nader verkennen via de daarvoor ingerichte systematiek van het PPWW.

Realitycheck door corporaties

In de regio Amersfoort is sprake van een oplopend tekort aan sociale- en midden huurwoningen met 14% groei van het aantal huishoudens tot 2035 in het vooruitzicht in Amersfoort (bron ABF). De samenwerkende woningbouwcorporaties (SWEV) in de regio Amersfoort kunnen en willen de handschoen graag oppakken om de duurzaam beschikbare woningvoorraad te vergroten om meer woningzoekenden met een bescheiden inkomen een passend en betaalbaar thuis te bieden in een prettige leefomgeving.

Het hanteren van een gezamenlijke definitie van sociale huur (verankerd in deze Woondeal en uiteindelijk in wetgeving) is voorwaarde van de corporaties om de plannen en ambities waar te maken.

Onder sociale huur wordt verstaan[7]:

- woningen onderdeel vormen van een sociaal stelsel of het sociale huisvesting voor de lange termijn (tenminste 25 jaar);
- een distributiesysteem kent voor de toewijzing van de woonruimte
- woningen die bestemd zijn voor de lagere inkomens en beschikbaar voor specifieke doelgroepen
- een huurprijs heeft lager dan de liberalisatiegrens
- een woning waarbij het exploitatie-overschot wordt bestemd voor olkshuisvesting
- een woning met een minimale oppervlakte van x m2

De ambitie kunnen we alleen waarmaken in samenwerking met overheden, waarbij alle gemeenten zich (naast een eenduidige definitie van sociale huur) committeren aan de fair share van 30% sociale huur, op basis van wederkerige afspraken en als aan noodzakelijke randvoorwaarden wordt voldaan.

De randvoorwaarden die corporaties hierbij stellen zijn:

- exclusieve positieve op sociale huur en aandeel in middenhuur;
- vroegtijdige betrokkenheid bij bouwplannen;
- meer bouwlocaties tegen sociale grondprijs;
- voldoende ambtelijke capaciteit;
- bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak;
- onherroepelijke bestemmingsplannen en tijdige vergunningverlening;
- versnelling van procedures;
- medewerking energiebedrijven.

Versnelling en verhoging van de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie nauwe samenwerking met gemeenten en denken in kansen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht met corporaties in de positie van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner. Na de realitycheck geeft de SWEV aan dat zij bruto 7.563 woningen wil opleveren in de periode 2022-2030. Aanvullend 628 woningen zitten in de planontwikkeling welke worden opgeleverd in 2031 en 2032. Dit betreft de 7 gemeenten die in de provincie Utrecht gelegen zijn.

Van deze plannen betreft het in 31% herstructurering en 27% inbreiding. Transformatie betreft slechts 5% een klein deel van deze woningen. En uitbreiding is slechts 14%. Voor ruim 1.700 woningen is geen nog locatie in beeld.
Ruimtelijke haalbaarheid:

- 16% van de plannen kunnen de corporaties binnen de ruimtelijke kaders (zelfstandig) uitvoeren.
- 18% van de plannen is in procedure en zijn de corporaties afhankelijk van capaciteit, draagvlak en politieke besluitvorming bij gemeenten.
- Voor ruim 5.000 beoogde corporatiewoningen is er nog geen geschikt/passend bestemmingsplan.

Realitycheck met marktpartijen

In de afgelopen periode is er een Woontafel georganiseerd met marktpartijen. Hierbij heeft een gezelschap van vastgoed ontwikkelaars, (ontwikkelende) aannemers, corporaties en investeerders met de gemeentelijke overheid een gesprek gevoerd over de woningmarkt en de voorliggende woningbouwopgave.

Partijen willen niet alleen de focus op nieuwbouw, maar op een goede woonomgeving voor iedereen. In dit samenspel heeft iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid (rol). Partijen zien veel onzekerheden op ieder onderdeel van de totale keten. Door (te) veel regulering op bijna alle onderdelen van het bouwproces is er overal stagnatie. De balans tussen risico en rendement is daarmee verstoord. Daardoor verwacht men in z’n algemeenheid dat het bouwtempo op korte termijn geen stijgende lijn meer zal kennen. Er is behoeft aan een consistent lange termijn perspectief, wat meer zekerheden geeft. Pas dan verwacht men dat het bouwtempo op lange termijn wel opnieuw gaat toenemen.

7 Deze definitie is besproken tijdens de realitycheck in de periode juni-oktober 2022. Later is deze aangepast zoals in hoofdstuk 4 is opgenomen.

Bijlage 2:

Woondeal 2021

Om de complexe en omvangrijke verstedelijkingsopgave te laten slagen is een langjarig commitment en bestuurlijke samenwerking tussen Rijk, provincies en regio cruciaal. Het Rijk bood extra mogelijkheden aan regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is. De krachten van verschillende overheidslagen worden dan gebundeld rondom een specifiek onderwerp. Tegen die achtergrond is in 2021 gekozen voor bestuurlijke samenwerking rond de urgente en complexe woningbouwopgave in de Regio Amersfoort. Belangrijke overwegingen voor de keuze van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn de snel oplopende woningtekorten, de complexe verstedelijkingsopgave van de regio, de strategische ligging en de economische ambities van de regio (een van de meeste competitieve regio's in Europa).

Het ministerie van BZK, de provincies Utrecht en Gelderland, de 9 gemeenten van de Regio Amersfoort en 8 woningcorporaties sloten op **14 juli 2021 samen een Woondeal** om met elkaar te werken aan de groei en de ontwikkeling. De doelen van deze Woondeal waren:

(I) functioneren van de woningmarkt in de Regio Amersfoort structureel te verbeteren;
(II) de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid te versnellen én op niveau te brengen;
(III) de leefbaarheid te vergroten.

De Regio Amersfoort blijkt met zijn ligging een uitstekende uitvalsbasis voor hoogwaardige bedrijvigheid en biedt een prettig woonklimaat voor kenniswerkers. De ambitie is om dit profiel in het licht van deze Woondeal te versterken. Samen met de provincies en het ministerie stelt de regio daar de verstedelijkingsstrategie (het Ontwikkelbeeld 2030-2040) voor op: een strategie met een integrale lange termijnvisie. De Woondeal '21 concentreert zich sterk op de verstedelijkingsopgave tot 2030. We zien bij deze opgaven sterke samenhang met de opgaven die spelen binnen het Programma U Ned.

Zij heeft daarvoor in 2021 vijf opgaven geformuleerd:

1. **Woningbouw en woningmarkt**
   (Kwantitatief en kwalitatief voldoende woningaanbod)

Mensen willen graag in de Regio Amersfoort wonen. Dat betekent een forse woningbouwopgave in de komende jaren. In totaal moeten er tot 2030 ongeveer 23.000 woningen gebouwd worden. Allereerst om de huishoudensgroei op te vangen en ook om in te lopen op het bestaande woningtekort. Het grootste deel moet in de periode tot 2025 al opgeleverd worden.
Er moeten niet alleen voldoende woningen bijgebouwd worden; een belangrijk deel van deze woningen moet goed betaalbaar zijn. Het tijdig opleveren van deze woningen vraagt op korte termijn nog forse inspanningen: er zijn nu nog onderliggende obstakels die de voortgang belemmeren.

Randvoorwaarden:

- *Het bouwtempo moet opgeschaald worden om in de woningvraag te voorzien, waarvoor nog diverse obstakels overwonnen moeten worden.*
- *Veel woningbouwplannen tot 2030 moeten nog planologisch 'hard' gemaakt worden.*
- *De financiële middelen moeten meer in lijn met de opgaven komen te liggen.*
- *Doelmatig instrumentarium om betaalbare, middensegment (koop) woningen in de voorraad te behouden.*

2. **Bereikbaarheid en multimodaliteit**
   (Infrastructuur voorbereiden op de toekomstige verkeersstromen)

Meer inwoners betekent ook meer behoefte aan mobiliteit. De woningbouwopgave gaat daarom hand in hand met het werken aan een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en vitale kernen. De nationale, bovenregionale en regionale netwerken moeten aansluiten op het toekomstige gebruik ervan. Alleen zo kan de regio zowel per spoor, OV, auto als de fiets (of ander niet gemotoriseerd vervoer) bereikbaar blijven. Hier wordt voor een deel al in een samenwerking tussen Rijk, provincies en regio aan gewerkt in andere trajecten zoals Knooppunt Hoevelaken, A1-A30 Barneveld, Toekomstbeeld OV, Nationaal Toekomstbeeld Fiets en het Ontwikkelbeeld. In de context van de woondeal worden de belangrijkste bereikbaarheidsopgaven nog uitgelicht, want ze zijn een voorwaarde om meer woningen te kunnen bouwen. Dit zijn de belangrijkste mobiliteitsopgaves:

- Door concentratie op lastige binnenstedelijke locaties is de bereikbaarheid van deze locaties zowel lastig in te passen en zeer kostbaar.
- De infrastructuur van de regio betekent veel voor het landelijk verkeer; dit staat op gespannen voet met de verstedelijking in de regio en omliggende gebieden.
- Er is een mobiliteitstransitie nodig, terwijl grote gebieden in de regio afhankelijk zijn van de auto als belangrijkste vervoersmiddel.

Randvoorwaarden

- ***Woningbouw en bereikbaarheid worden in samenhang opgepakt.***
- ***Directe ontsluiting van (nieuwe) woningbouwlocaties én het faciliteren van bovenregionale bereikbaarheid. Dit hangt samen met de versnelling die bij opgave 1 is vastgesteld, waarbij grotendeels gebouwd wordt bij bestaande OV-knooppunten.***
- ***Nieuwe mobiliteitsoplossingen voor de geringe (binnenstedelijke) ruimte, want traditionele oplossingen bieden niet langer het antwoord.***
- ***Bovenregionale samenwerking organiseren en afspraken maken met het BO MIRT (door onder meer het eerder genoemde Ontwikkelbeeld te bespreken), met het programma U Ned en de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Uiteindelijk maakt het Rijk de afweging vanuit het functioneren van het mobiliteitssysteem op nationaal schaalniveau met daarbij de Integrale Mobiliteitsanalyse (IMA) als basis.***
- ***Duidelijkheid creëren over de mogelijkheid om te komen tot afspraken over de vormgeving en de ruimteclaim door het opschalen van de binnenstedelijke infrastructuur.***
- ***Duidelijkheid creëren over hoe de bereikbaarheid tussen sterk en minder verstedelijkte delen van de regio vormgegeven moet worden.***

3. **Aandachtsgroepen**
   (Voldoende (financieel) passend aanbod voor aandachtsgroepen)

De komende jaren zijn er meer woningen nodig voor aandachtsgroepen. Het gaat om woningen voor jongeren die uitstromen uit jeugdzorg en maatschappelijke opvang en woningen voor (kwetsbare) ouderen, daklozen en statushouders.

Mensen met een laag inkomen en een vorm van begeleiding: Uitstromers uit de zorg en opvang en statushouders zijn veelal mensen met een lager inkomen. Zij hebben een betaalbare huurwoning nodig (onder de kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens).

Ouderen: Door de vergrijzing stijgt het aantal ouderen de komende jaren sterk. Voor hen gaat het vooral om de juiste woning op de juiste plek. Voor specifiek deze groepen geldt dat de (financiële) haalbaarheid van de wenselijke woonvormen in de gereguleerde huursector onder druk staat. Daarom is het nodig om hier in de Woondeal bijzondere aandacht voor te vragen .
De Taskforce Wonen en Zorg roept gemeenten op een woonzorgvisie vast te leggen, prestatieafspraken te maken over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid en de komende jaren projecten in uitvoering te brengen die inspelen op de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Randvoorwaarden:

- ***De precieze omvang van de opgave om te bouwen voor aandachtsgroepen moet uitgewerkt worden.***
- ***Woonvormen voor deze doelgroepen moeten financieel beter haalbaar worden.***

4. Vitale wijken

(Terugbrengen van grote leefbaarheidsverschillen tussen buurten)

In de regio bestaan er grote verschillen tussen buurten. Ook tijdens de groei van de afgelopen jaren namen deze verschillen toe. In buurten/complexen met veel sociale woningbouw en lage inkomens wonen relatief veel mensen in een kwetsbare positie. Het leefbaar en vitaal houden van de omgeving is in een aantal gebieden een grote zorg. De grote onderlinge verschillen tussen buurten moeten verminderen. De inzet is gericht op onder meer eenzaamheid terugdringen, meer participatie, investeren in de fysieke leefomgeving via bijvoorbeeld groen, het verhogen van veiligheid, bevorderen van brede welvaart, vergroten van werkgelegenheid en werken aan een goede gezondheid.

Randvoorwaarden

- ***Sociale en fysieke wijkvernieuwing is in een aantal wijken, buurten, complexen en straten nodig om de leefbaarheidssituatie te verbeteren.***
- ***Opschalen van sociale en fysieke wijkvernieuwing in de regio vraagt in de aanpak om samenwerking tussen verschillende overheidslagen en woningcorporaties.***

5. Duurzaam, groen en circulair

(Versnellen van de transitie naar een duurzame, circulaire en groene regio)

In 2050 moet de CO2-uitstoot met 95% zijn teruggebracht ten opzichte van 1990 én de economie moet circulair functioneren. Om dit te bereiken moeten we in 2030 op de helft zijn. Bouwen kan daarom niet zonder de thema's duurzame mobiliteit, de energietransitie, gezond leven en een circulaire economie. Ook klimaatadaptatie krijgt hierin een plaats. Net als de zorg voor natuur, groen en water, waarin recreatievoorzieningen meegroeien. Vanuit de Woondeal wordt ingezet op het versnellen van de regionale transitie door in te zetten op regio specifieke uitdagingen die er liggen.

Randvoorwaarden

- ***Meer regie en samenwerking in de regio is nodig om de energietransitie en circulair bouwen een impuls te geven.***
- ***Versnellen van innovatieve warmteoplossingen vanwege het ontbreken van warmtebronnen voor warmtenetten in de regio.***
- ***Voorkomen dat de stikstofuitstoot bij de woningbouw een obstakel vormt.***
- ***Inzicht in de groene/blauwe opgaven in gebiedsontwikkelingen, zodat het daadwerkelijk mogelijk is om een klimaat-adaptief gebouwde omgeving te creëren.***

Bijlage 3:

Steunverklaring Provincie Gelderland

Regio Amersfoort (BORW)
T.a.v. Wethouder Astrid Janssen
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

Datum
31 januari 2023

Zaaknummer
2022-006793

Onderwerp
Adhesieverklaring provincie Gelderland bij Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030

Inlichtingen bij
Peter Hendrixen
Adviseur Wonen regio Foodvalley
post@gelderland.nl

Blad
1 van 2

Geachte mevrouw Janssen,

Vanwege de verstedelijkingsrelatie participeren de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk in het samenwerkingsverband Regio Amersfoort en ook in de woondeal voor deze regio. De provincie Gelderland geeft met deze brief een steunverklaring af ten bate van deze woondeal. Zij onderschrijft de ruimtelijke samenhang en de dynamiek op het gebied van wonen, werken en recreëren in de Regio Amersfoort.

Heldere regie en eenduidige afspraken
Conform de eenduidige regie op de volkshuisvesting is voor alle betrokken partijen helder dat de woondeal voor de regio Foodvalley leidend/bindend zal zijn voor de gemeente Barneveld en Nijkerk. Dat is ook zo opgenomen in de Woondeal Regio Amersfoort. Dit om eenduidig te zijn bij de invulling van de provinciale regierol (waaronder monitoring en toezicht). De opgave en ambitie over het aantal te realiseren woningen (ook naar betaalbaarheidscategorie) in de gemeenten Nijkerk en Barneveld zijn daarom in zowel de woondeal voor de regio Foodvalley als de woondeal voor de Regio Amersfoort gelijk. Zo is er geen verschil in de cijfers voor beide gemeenten.

Waarmaken van ambities
De gemeenten Barneveld en Nijkerk leveren een belangrijk aandeel in de woonopgave(n) van de Regio Amersfoort en spannen zich in om de (versnelling van de) woningbouwproductie in de regio en de bouw van voldoende betaalbare woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Provincie Gelderland ondersteunt hen hierin, bijvoorbeeld via het provinciale Actieplan Wonen. Provincie Gelderland zal de afstemming blijven zoeken met de samenwerkende (tekenende) partijen in de woondeal Regio Amersfoort.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

provincie Gelderland

Datum
31 januari 2023

Zaaknummer
2022-006793

Blad
2 van 2

Er ligt een flinke uitdaging voor de komende jaren. Dit vraagt om stevige samenwerking tussen (lokale) overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere belanghebbenden in de uitvoering van de woondeal. De provincie Gelderland wenst de samenwerkende partijen in de woondeal Regio Amersfoort veel succes bij het waarmaken van de ambities!

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

John Berends
Commissaris van de Koning

Miriam Nienhuis-van Doremaele
Secretaris

provincie Gelderland

Bijlage 4:

Steunverklaring Woningstichting Barneveld en Nijkerk

Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen (BORW)
t.a.v. de bestuurlijk trekker van de Woondeal, mevrouw A. Janssen

Onderwerp: Steunverklaring Woondeal Regio Amersfoort
Datum: 8 februari 2023

Geachte mevrouw Janssen,

Woningstichting Nijkerk (hierna te noemen WSN) en woningstichting Barneveld (hierna te noemen WSB) maken formeel deel uit van de regio Foodvalley en de provincie Gelderland en nemen daarmee deel aan de Woondeal Regio Foodvalley.

WSN is daarbij ook onderdeel van de woningmarktregio Amersfoort. Door de huidige indeling in regio's die wordt gehanteerd bij de regionale Woondeals, zullen de woningmarktregio's (op termijn) worden opgeheven.

Zowel WSN als WSB hebben een bijzondere ligging in de regio Amersfoort en de gemeenten Nijkerk en Barneveld werken op een aantal gebieden nauw samen met deze regio.
Om die reden spreken wij middels deze brief onze steun uit voor de woondeal regio Amersfoort.

Ondanks dat wij geen formele ondertekenaar zijn van de Woondeal Regio Amersfoort, zal bij de afspraken die de overheden onderling maken een groot beroep op ons worden gedaan en hebben wij belang bij deze afspraken en de goede samenwerking in deze regio. Daarom spreken wij graag onze steun uit voor de ambities op het gebied van het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in de Woondeal Regio Amersfoort.

De afgelopen periode zijn we, via de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse vallei (SWEV), betrokken bij de totstandkoming van de Woondeal Regio Amersfoort. Wij waarderen dat we zijn meegenomen in het proces en de gelegenheid hebben gekregen op een aantal punten mee te praten.

Met deze brief willen wij onze positieve grondhouding aangaande de samenwerkingsagenda betuigen en de waardering uitspreken dat u prioriteit geeft aan de grote vraagstukken op het gebied van voldoende beschikbare, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen en de rol van de corporaties.

Met vriendelijke groet,

M.V. van Baarsen
Directeur-bestuurder WSN

M.T. Peek-Marlet
Directeur-bestuurder WSB

Bijlage 5:

Financiële ondersteuning woningbouwlocaties

Woningbouwlocatie	Gemeente	Rijksbijdrage[8]
Hoefkwartier (4.220 woningen)	Amersfoort	€7,5 mln uit WBI
Kop van Isselt (2.490 woningen)	Amersfoort	€ 9,6 mln uit WBI
Amersfoort Spoorzone Amersfoort C.S (4.830 woningen)	Amersfoort	€ 30.372.300 versnellingsafspraak BO-MIRT 2022
Stadshaven (Havenkom) (637 woningen)	Nijkerk	€ 4.155.099 uit WBI
Soesterberg (920 woningen)	Soest	€ 1.989.845 versnellingsafspraak BO-MIRT 2022

Afspraak BO-MIRT Grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Spoor- en A1-zone

- Het rijk reserveert middelen voor een mobiliteitspakket voor de ontsluiting van het grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie deelgebied Spoorzone en deelgebied A1-zone (Vathorst-Bovenduist). Onderdeel van dit mobiliteitspakket zijn onder meer de realisatie van de ontsluiting van Bovenduist op de A1 en het verbeteren van de omgeving en de bereikbaarheid van Amersfoort CS en Amersfoort-Schothorst
- De taakstellende bijdrage van het rijk is € 65 mln. (prijspeil 2022, inclusief btw). Het bedrag wordt (tot aan het moment van uitkeren) jaarlijks geïndexeerd met de uitgekeerde IBOI. Er zal afdracht plaatsvinden aan het btw-compensatiefonds
- De middelen voor het mobiliteitspakket worden uitgekeerd via een specifieke uitkering. Kostenverhogende scopewijzigingen en verdere risico's zijn voor rekening van gemeente (danwel in samenwerking met mede-bekostigende partners zoals provincie en marktpartijen, etc.).
- Als onderdeel van de bijdrage van € 65 mln. levert het Rijk voor de maatregelen die verbonden zijn aan de stations Amersfoort CS en Amersfoort Schothorst een bijdrage van € 8 mln. (respectievelijk circa € 5 mln. en € 3 mln., inclusief btw). Voor deze bijdrage geldt mogelijk (gedeeltelijk) geen afdracht aan het btw-compensatiefonds, afhankelijk van de ontvanger en wijze de uitkering (ProRail of gemeente).
- Rijk, gemeente en ProRail maken gezamenlijk afspraken over de meest optimale inzet van de € 8 mln. (o.a. mede i.r.t. exploitatielasten) en tevens de middelen uit de versnellingsafspraken die ook gekoppeld zijn aan Station Amersfoort CS
- De regio zet zich in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 8.500 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het BOL 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld.
- In het BOL 2022 zijn afspraken gemaakt over de verstedelijkingsstrategieën Utrecht en Amersfoort (NOVEX-gebied MRU). Bovenstaande afspraken passen hierin. Hier werken Rijk en regio gezamenlijk aan binnen het programma U Ned:
- De realisatie van de verstedelijkingsstrategieën Utrecht en Amersfoort (NOVEX-gebied MRU) in een programmatische aanpak Rijk-regio. Basis daarvoor is het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij en het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal!
- Het op orde brengen van benodigde randvoorwaarden hiervoor, waaronder: aanpak stikstof, versterking multimodale bereikbaarheid, groen groeit mee en toevoeging energienetwerken (elektra en warmte).
- In aanvulling op bovenstaand bijdrage voor het mobiliteitspakket maken rijk en Amersfoort ook een versnellingsafspraak over de versnelling van woningen in de Spoorzone.

Afspraak BO-MIRT Grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Foodvalley

- Om die woningen te kunnen realiseren is een pakket aan mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. In het BO MIRT van november 2022 heeft de grootschalige woningbouwlocatie Foodvalley hiervoor een reservering voor een bijdrage ontvangen van € 67 miljoen (prijspeil 2022). Voor de volledige MIRT-afspraak verwijzen we naar de Woondeal Regio Foodvalley.

8 Voor wat betreft de versnellingsafspraken betreft dit een reservering.

Deze Woondeal is in samenwerking met Regio Amersfoort
en de Provincie Utrecht tot stand gekomen

Regio Amersfoort

PROVINCIE UTRECHT

