

Raadsinformatiebrief.

Woondeal voor 23.000 woningen in de regio Amersfoort en meer

Samenvatting

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), negen gemeenten uit de regio Amersfoort, provincies Gelderland en Utrecht en de regionale woningcorporaties maken afspraken om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Amersfoort. Tot 2030 werken partijen aan de realisatie van 23.000 woningen. De woondeal moet er voor zorgen dat het functioneren van de woningmarkt in de regio Amersfoort structureel verbetert. Ook moeten er sneller (betaalbare) woningen worden gebouwd met oog voor circulariteit, groen en duurzaamheid. Verder wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo is de woondeal niet alleen een voordeel op het niveau van de regio, het is goed voor elke individuele gemeente. Naast de versnelling in de woningbouw is de woondeal een erkenning van het Rijk dat de woonopgave van de regio Amersfoort van nationaal belang is. De woondeal met alle afspraken wordt op 14 juli 2021 door alle partijen ondertekend.

Aanleiding

Al sinds voorjaar 2019 is door regio Amersfoort en de provincie Utrecht gewerkt aan het bereiken van de prioritaire positie die bij het label van 'woondeal' hoort. Op basis van een breed gesteunde motie in de Tweede Kamer (Koerhuis-Dik-Faber, 9 november 2020) krijgt de regio Amersfoort een eigen set afspraken met het Rijk over de woonopgaven in de regio. De woondeal wordt toegevoegd (een addendum) aan de woondeal regio Utrecht/U16. Ook de regio Utrecht/U16 erkent de woonopgaven van de regio Amersfoort.

Door het bouwen van extra woningen maken we ruimte voor de grote en diverse woonbehoefte: mensen die zich hier willen vestigen en de huidige inwoners die een andere woonbehoefte hebben. Dat de woningnood hoog is, is bekend. In de regio Amersfoort gaat het om 23.000 woningen vóór 2030. Dat betekent dat die woningen er snel moeten komen. De afspraken van de woondeal gaan dan ook over het versneld bouwen van dit aantal woningen en borgt vijf opgaven die samenhangen met het wonen in de regio.

In de woondeal leggen het ministerie, de provincies en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven van deze woondeal. De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen de regio, provincies en het ministerie, in nauwe samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. In deze samenwerking wordt kennis gedeeld en kansen gezocht om elkaar te versterken, ook in de kwalitatieve opgave van wonen, bijvoorbeeld op de thema's middenhuur, conceptueel bouwen of wonen en zorg. Ook kan het ertoe leiden dat bijvoorbeeld instrumenten (regelingen/middelen) vanuit het Rijk eenvoudiger beschikbaar komen.

Kernboodschap

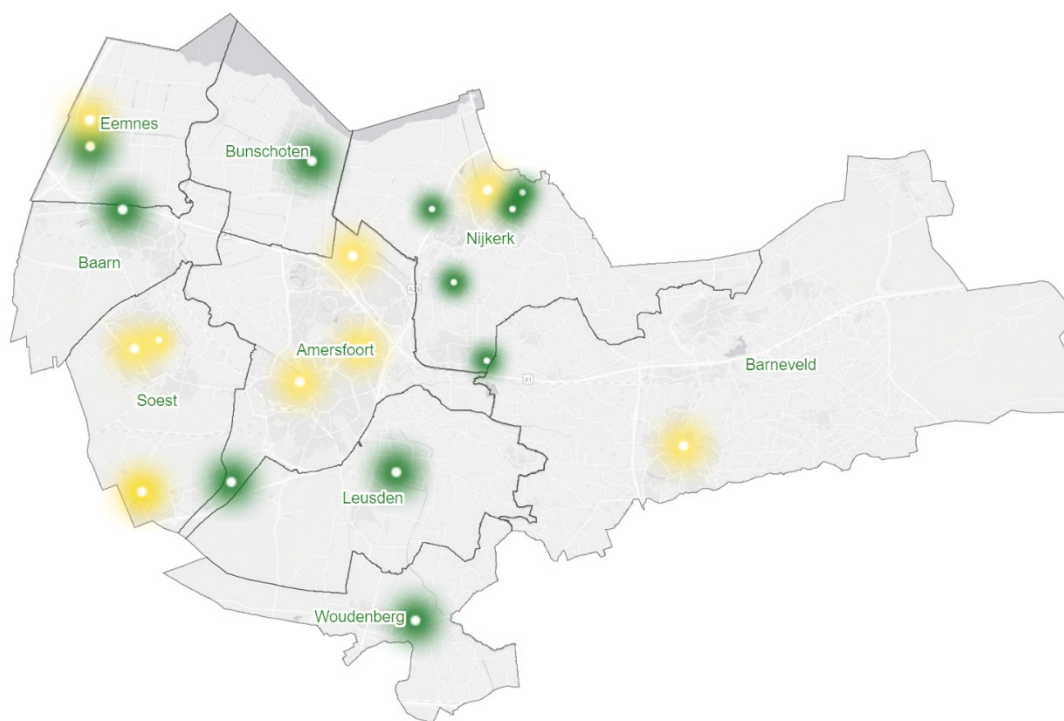
Het college van Burgemeester en Wethouders/Gedeputeerde Staten tekent namens de gemeente/provincie van harte deze woondeal. Het gaat ons én de regio helpen om ruimte te geven aan alle woningzoekenden en het temperen van de (landelijke) overspannen huizenmarkt. En er is meer. Niet alleen bouwen we versneld nieuwe woningen, we werken daarbij ook aan de bijbehorende bereikbaarheid, groen en duurzaamheid en vitale wijken. De woondeal versterkt de regio en daarmee ook elke individuele gemeente. Ten slotte betekent de woondeal dat de regio Amersfoort in het vizier is van het ministerie.

Alle afspraken die gemaakt worden met de woondeal zijn gebaseerd op bestaand beleid. De woondeal is dan ook het beste te beschouwen als een uitvoeringsinstrument, met garanties. Het commitment en de betrokkenheid van deze partijen betekent dat er op alle niveaus nauw samengewerkt kan worden. Processen kunnen vlotter verlopen en er kan effectief ingezet worden op schaalbaarheid.

Toelichting

Opgave 1: Woningbouw en woningmarkt

Er moeten niet alleen voldoende woningen bijgebouwd worden, een belangrijk deel van deze woningen moet goed betaalbaar zijn. Het tijdig opleveren van al deze woningen vraagt op korte termijn nog forse inspanningen: er zijn nu nog onderliggende obstakels die de voortgang belemmeren. Het vraagt veel van de gemeentelijke organisatie om dit op eigen kracht zo snel te realiseren; veel gebiedsontwikkelingen of bouwprojecten vragen om extra financiën, werkracht, kennis en kunde. Wij zoeken daarin de samenwerking op in de regio en met het Rijk.



In de woondeal opgenomen versnellingslocaties die op eigen kracht realiseerbaar lijken (groen) en waarbij voortgang momenteel wordt bemoeilijkt door diverse (financiële) belemmeringen (geel)

Opgave 2: Multimodale bereikbaarheid van de regio

Meer woningen bouwen leidt tot meer inwoners en meer inwoners betekent ook meer behoefte aan mobiliteit. Het bouwen van woningen gaat daarom hand in hand met het werken aan een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en vitale kernen. Per spoor, OV, auto en fiets (of ander niet gemotoriseerd vervoer). Voor veel inwoners in de regio Amersfoort is de auto nog het primaire vervoersmiddel. Daarom werken we ook aan een cultuurverandering in vervoer door betere voorzieningen voor openbaar vervoer en de fiets te realiseren. Al deze inspanningen leiden ertoe dat de regio goed bereikbaar blijft.



Infrastructuur van de regio. Rood: A-wegen, grijs: N-wegen, groen: N-wegen genoemd in de woondeal, geel: spoorwegen met treinstations, zwarte bus: HOV-bus, snelle verbinding Eemnes met Amsterdam, P+R: locatie in Soesterberg

Opgave 3: 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, bewoners van woonwagens en standplaatsen en statushouders. De woondeal draagt er aan bij dat er wordt voorzien in woonruimte voor deze aandachtsgroepen.

Opgave 4: Vitale 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. We werken met de woondeal actief aan het leefbaar en vitaal houden van een aantal gebieden. De inzet van de woondeal 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.

Opgave 5: Duurzaam, groen en circulair

In 2030 moeten we op de helft zijn wat betreft de doelstellingen op het terugbrengen van de CO₂-uitstoot en het circulair functioneren van de economie. Bouwen is daarom inclusief duurzame mobiliteit, de energietransitie, gezond leven en een circulaire economie. Ook klimaatadaptatief bouwen heeft 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.

Woondeal met diverse partijen opgesteld

De nu voorliggende versie van de woondeal kwam in de afgelopen maanden in een zeer intensief traject tot stand. De tekst is afgestemd en geconcretiseerd in overleg met de negen regiogemeenten, beide provincies, het ministerie van BZK, de SWEV (samenwerkende woningcorporaties) en regio Utrecht/U16. Ook is er een ronde langs marktpartijen gemaakt. Veel partijen met soms ook verschillende belangen. Dat heeft geleid tot de nu voorliggende tekst die op overeenstemming kan rekenen van alle partijen.

Link met het Ontwikkelbeeld 2030-2040 en regionaal programmeren

Het Ontwikkelbeeld 2030-2040 regio Amersfoort (dat nu wordt opgesteld) is een langjarig perspectief, een verstedelijkingsstrategie voor de regio en positioneringsinstrument voor landelijk beleid. De woondeal is het korte termijn handelingsperspectief. Het gaat over het versneld uitvoeren van bestaand beleid in de komende vier jaar met een doorkijk naar 2030 met de focus op wonen.

In de woondeal regio Amersfoort staan cijfers over de woningbehoefte. Deze zijn in lijn met het Regionaal Programmeren. Bij de woondeal regio Amersfoort wordt wel uitgegaan van een bredere afbakening van de regio, inclusief de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk. Ook is in de woondeal gekozen om één getal te presenteren voor de behoeftcijfers waarin de huishoudensgroei en het gedeeltelijk inlopen op het woningtekort (tot circa 2% van de woningvoorraad, een acceptabel niveau volgens het ministerie van BZK) zijn opgenomen. Regionaal programmeren werkt met een bandbreedte.

Meer informatie

[Dit animatiefilmpje geeft een korte toelichting](#) op de woondeal regio Amersfoort. Meer informatie, foto's, filmpjes en een verslag van een voorbereidend werkbezoek van het ministerie van BZK staan op: bureau.regioamersfoort.nl/woondeal.



Vervolgstappen en financiële consequenties

De feestelijke ondertekening van de woondeal vindt plaats op 14 juli 2021. Na ondertekening van de woondeal gaan de partijen samen een uitvoeringsagenda opstellen. Met het ministerie van BZK zijn afspraken gemaakt over een financiële bijdrage (van € 350.000,-) voor de proceskosten voor het opstellen en (deels) uitvoeren van de uitvoeringsagenda van de woondeal. Hieruit worden de kosten van met name het procesbegeleiden en ondersteunende activiteiten gedekt. Naast de proceskosten zijn er straks kosten voor de uitvoering van projecten. Van de deelnemende/gebate gemeenten wordt op dat moment een bijdrage verwacht. In welke mate en op manier (menskracht of geld) wordt verder uitgewerkt en besproken bij het maken van de uitvoeringsagenda. Ook de provincies zullen bijdragen in de projectkosten als zij deelnemende/gebate partij zijn, op voorwaarde dat er cofinanciering is vanuit de regio. Provincie

Gelderland heeft daarvoor het Actieplan Wonen. De provincie Utrecht zet het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw in en kijkt daarnaast naar de logische koppelingen met andere lopende relevante programma's. Het ministerie geeft aan op bepaalde thema's nog een projectgebonden bijdrage te kunnen doen.