

# Uitvoeringsagenda woondeal Foodvalley



Tevens subsidieaanvraag voor financiële ondersteuning door de provincie Gelderland en Utrecht

Versie 27 november 2024

[Sunta Veerkamp [sunta.veerkamp@regiofoodvalley.nl](mailto:sunta.veerkamp@regiofoodvalley.nl)]

# 1. Inleiding

De regio Foodvalley kent een grote en mooie verscheidenheid aan woon- en werkmilieus die globaal in te delen zijn in stedelijk gebied, regiokernen en dorpskernen. Het zuidelijke deel is het meest verstedelijkt en bestaat uit de gemeenten Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Ede en Wageningen. Vooral bij de kernen van Veenendaal, Ede, Bennekom en Wageningen vormt zich een sterk samenhangend, stedelijk gebied met het cluster Wageningen Universiteit & Research, waarin zich een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgave concentreert. Het noordelijk deel van de regio kent een meer landelijk karakter. Dit betreft het grondgebied van de gemeenten Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel en Ede, voor zover het betreft het gebied ten noorden van Ede-stad. Binnen dit gebied zijn de kernen Barneveld en Nijkerk de regiokernen die het meest verstedelijkt zijn. De gemeenten Barneveld en Nijkerk zijn vanuit hun oriëntatie óók onderdeel van de Woondeal Regio Amersfoort. Verspreid door de hele Regio Foodvalley liggen dorpskernen als Rhenen, Renswoude en Scherpenzeel die vanuit vitaliteitsoogpunt hun eigen verstedelijkingsopgave hebben. Bij deze kernen is minder sprake van verdichting.

In 2021 hebben de gemeenten in de regio Foodvalley de Verstedelijkingsstrategie vastgesteld. Uitgangspunt is om verantwoord te verstedelijken, onder het motto 'meer landschap, meer stad'. De regio maakt een schaa sprong, waarbij meer nodig is dan alleen het toevoegen van woningen; de woningbouw moet vorm krijgen in samenhang met opgaven op het gebied van energie, klimaat, landschap, leefomgeving en mobiliteit.

Vervolgens is op 8 maart 2023 door de gemeenten van de regio Foodvalley, de provincie Gelderland en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de woondeal Foodvalley ondertekend. In deze woondeal zijn de woningbouwopgaven en de randvoorwaarden die nodig zijn, mede vanuit het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley, uitgewerkt. Afgesproken is dat gemeenten, provincies en Rijk in gezamenlijkheid werken aan de uitvoering van de woondeals. De afgelopen periode hebben we gewerkt aan een actualisatie van de cijfers en aanvullende afspraken op het gebied van huisvesting ouderen en toekomstbestendig bouwen en deze afspraken worden in Q1 2025 bekrachtigd.

Uitgangspunt is daarbij dat tenminste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn, inclusief 30% sociale huur. Een belangrijk onderdeel van de woondeal betreft de randvoorwaarden. Het gaat daarbij om randvoorwaarden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, stikstofruimte, ambtelijke capaciteit, de draagkracht van de natuurlijke systemen en de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

Dankzij de subsidie-aanvraag in juli 2024 is toegekend door de provincie Gelderland hebben met de Uitvoeringsagenda Woondeal 2024 een start kunnen maken met verschillende afspraken die in de woondeal zijn gemaakt op het gebied van het investeren in de ambtelijke capaciteit bij gemeenten, het vergroten van het aandeel betaalbare woningen in de plannen, het realiseren van voldoende plancapaciteit, meer woningen realiseren binnen de reeds bestaande woningvoorraad en de woningbouw in zijn algemeenheid waar mogelijk versnellen.

De afgelopen jaren zijn gemeenten samen met woningcorporaties en marktpartijen in staat gebleken om de geplande woningbouw te realiseren, we stuiten echt op steeds meer tegenwind en obstakels bij het realiseren van woningbouw.

We zien dat het noodzakelijk is om op korte termijn nieuwe bouwlocaties toe te voegen, zowel grote bouwlocaties, als meerdere kleinschaliger bouwlocaties in aansluiting op de bestaande bebouwing in steden en dorpen. Daarnaast wordt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad steeds urgenter, nu we zien dat nieuwe locaties niet altijd makkelijk zijn.

Met het eerste jaar van stevige ondersteuning vanuit de provincies achter de rug zien we dat op enkele punten bijsturing nodig is. We hebben onlangs daartoe ons programma ambtelijk geëvalueerd en bekeken waar we ons in 2025 op willen gaan richten. Daartoe vindt u in deze nieuwe uitvoeringsagenda het voorstel.

### 1.1 Steun voor uitvoering van de woondeal

Om de uitvoering van de woondeal te steunen, heeft de provincie Gelderland vanaf 2024 twee subsidiestromen beschikbaar gemaakt: één voor 'proces en beleid' en één voor 'uitvoering'. Een deel hiervan wordt gefinancierd door de rijksoverheid. In de brief van 5 december 2023 heeft de provincie aangegeven de uitvoering van de woondeal financieel te willen steunen met circa € 675.000 per jaar, voor de periode 2024-2028. Met deze steun kan deels invulling gegeven worden aan randvoorwaarden bij de woondeal, vooral de randvoorwaarde rond het tekort aan ambtelijke capaciteit.

Deze uitvoeringsagenda wordt tevens gebruikt voor de subsidieaanvraag van de provincie Utrecht voor de SPUK-middelen 2025-2027, deze is ook bedoeld voor proces en beleid.

In deze uitvoeringsagenda wordt concreet gemaakt welke acties vanuit de regio worden ondernomen om de woondeal tot uitvoering te brengen, hoe de financiële steun van de provincie wordt ingezet en hoe de cofinanciering vorm krijgt. Deze uitvoeringsagenda dient daarmee ook als aanvraag voor de subsidie van de provincies.

### 1.2 Totstandkoming van de uitvoeringsagenda

De uitvoeringsagenda is een coproductie van gemeenten, regio en provincies. Binnen het programmateam Wonen is gewerkt aan het opstellen ervan, hierin zijn ook de woningcorporaties vertegenwoordigd. Tijdens de Regiodag van 24 oktober ligt deze meningsvormend voor en 12 december besluitvormend. Vervolgens wordt de Uitvoeringsagenda als subsidieaanvraag bij de provincie Gelderland (uiterlijk 15 december) en Utrecht ingediend.

## 2. Activiteiten en projecten ter realisatie van de woondeal

We beschrijven in dit hoofdstuk de activiteiten en projecten per subsidiestroom in de regio Foodvalley.

### 2.1 Proces en beleid woondeal

De subsidie van de provincie Gelderland en Utrecht voor 2025 voor het proces en beleid rond de woondeal is gericht op het goed organiseren van de processen rond de woondeal en op beleid gerelateerd aan de woondeal.

We willen op dit vlak de navolgende activiteiten uitvoeren.

### 2.1.1 Extra personele capaciteit voor de uitvoering van de woondeal op regioniveau

Het proces rondom uitvoering woondeal zal in Foodvalley in 2025 de nodige ambtelijke capaciteit vragen. Meer dan voorheen is daarvoor regionale afstemming nodig, vanwege de geïntensiverde samenwerking. We werken in regionaal verband onder meer aan monitoring van de voortgang, aanvullende afspraken over de woningbouw tot en met 2035 en toekomstbestendig bouwen. Daarvoor is afstemming tussen gemeenten nodig, inhoudelijke verdieping, voorbereiding van bestuurlijke overleggen en meer. Ook willen we vanuit de regio gemeenten ondersteunen bij het informeren van gemeenteraden over ontwikkelingen rond de woondeal, zodat niet elke gemeente voor zich hierover teksten hoeft te schrijven.

Om het proces rondom de woondeal te versterken zijn er vanaf april 2023 meer reguliere uren in de functie programmamanager wonen aangenomen. Daarnaast wordt het de capaciteit uitgebreid met een programmamedewerker wonen vanaf maart 2024 om de programmamanager te ondersteunen, de monitoring en de verschillende deelprojecten verder te brengen (met 0,8 FTE voor ondersteunend programmamedewerker). Deze programmamedewerker zal op verschillende van de genoemde thema's het voortouw nemen en/of de programmamanager of projecttrekkers ondersteunen.

De extra inzet van de programmamanager wordt geraamd op € 62.000. De kosten van de ondersteunend programmamedewerker zijn naar schatting € 80.000.

### 2.1.2 Voorzitter en secretaris voor de versnellingstafel

De regionale versnellingstafel Foodvalley waaraan overheden (gemeenten, regio, provincies, VRO), woningcorporaties en marktpartijen deelnemen, begint goed op stoom te komen. Om dit goed te organiseren zijn vanaf februari 2024 een onafhankelijk voorzitter en secretaris ingezet. Een tussentijdse evaluatie in het najaar 2024 heeft geleid tot voortzetting van de werkzaamheden. De versnellingstafel wil binnen een jaar een aantal concrete doelen behalen.

We organiseren in 2025 minimaal driemaal een bijeenkomst en zullen tussentijds evalueren. Duidelijk is dat er intensieve inzet nodig is om tot daadwerkelijke versnelling te komen.

We rekenen op een inzet van de voorzitter van 8 uur per week en van de secretaris van 10 uur per week. Voor de voorzitter gaan we uit van € 150 per uur en voor de secretaris € 110 per uur exclusief BTW. De totale kosten voor 2025 wordt geschat op €85.000.

Daarnaast reserveren we een werkbudget van €20.000 om snel te kunnen inzetten om specifieke projecten te kunnen lostrekken met inzet van bv een onderhandelaar, projectleider of benodigd onderzoek.

*In 2024 is de versnellingstafel goed op stoom gekomen. In totaal is er op 7 projecten geïntervenieerd. Gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars weten elkaar steeds beter te vinden en knelpunten voor versnelling te signaleren en op te pakken.*

### 2.1.3 Herijking Woondeal

In de regio Foodvalley is in maart 2023 de Woondeal afgesloten. In 2024 is het traject gestart om de huidige Woondeal te herijken en aanvullende afspraken te maken op het thema ouderenhuisvesting en toekomstbestendig bouwen. Deze herijking en aanvullende afspraken worden in een aantal bijlages bij de huidige woondeal gevoegd. In Q1 2025 wordt dit traject afgerond. Het is de bedoeling

dat we toegaan naar een driejaarlijks traject van actualisatie. De afspraken die in de Woondeal zijn gemaakt moeten verder z'n beslag krijgen in lokale Volkshuisvestingsprogramma's en Woonzorgvisies.

Kosten afronding procesbegeleiding: € 10.000,-

*In 2024 is een regionaal woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Veel tijd is besteed aan de actualisatie van cijfers en randvoorwaarden en de gesprekken met provincie en BZK/VRO hierover. De gemeenteraden zijn via twee regionale raadsinformatiebijeenkomsten meegenomen in de laatste ontwikkelingen rondom de actualisatie van de Woondeal en de uitkomsten van het regionale woningbehoefte-onderzoek.*

#### 2.1.4 Monitoring

Gemeenten voeren vanaf 2025 in plaats van eenmaal, tweemaal per jaar kwalitatieve gegevens in over al hun woningbouwprojecten en de knelpunten die zij zien in het planregistratiesysteem van de provincie. Dit vergt de nodige capaciteit echter levert ook veel op. In het najaar van 2024 is een zogenaamde realisatiemonitor aanbesteed. Deze gaat extra sturingsinformatie bieden door de informatie uit de planregistratie te verrijken met actuele marktinformatie van projectontwikkelaars en woningcorporaties. Dit biedt daarnaast mogelijkheden om sneller op projecten interventies te kunnen plegen waardoor vertragingen kunnen worden verminderd.

Dit traject van de realisatiemonitor doen we gezamenlijk met onze publiek-private partner de Stichting Vastgoedmonitor.

De geschatte kosten bedragen: € 35.000,-

*In 2024 is een extern bureau gestart met het opzetten van een realisatiemonitor; de gegevens uit de provinciale planregistratie vormen de basis hiervoor. De eerste zal in Q1 2025 operationeel zijn en meer inzicht geven in de status van projecten en knelpunten.*

#### 2.1.5 Huisvesten aandachtsgroepen

Eind 2024 is het afsprakenkader ouderenhuisvesting vastgesteld. De ambities en afspraken uit dit kader moeten in 2025 en verder met de (lokale) stakeholders tot uitvoering gebracht worden. Daarnaast zal in 2025 gewerkt worden aan het afsprakenkader aandachtsgroepen. Dit betreft de aandachtsgroepen die benoemd zijn in het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

Dit betreft een belangrijk thema binnen het programma wonen dat veel regionale afstemming vergt. Het afsprakenkader aandachtsgroepen vraagt dat wij regionaal met elkaar in gesprek gaan over de groepen en aantallen die iedere gemeente kan huisvesten. Dit leggen we vast in zogeheten (fair share) verdelingsafspraken. Dit betreft een buitengewoon belangrijk, maar tevens bovenal gevoelig, onderwerp. Daarvoor is een goed doordacht en gedragen bestuurlijk proces vereist. We huren hiervoor een procesregisseur in die de ambtelijke projectleider kan begeleiden. De procesregisseur zal zich onder meer bezighouden met: het opzetten en coördineren van een regionale overlegstructuur met o.a. gemeenten, corporatie en welzijn-/zorgorganisaties; regionale afspraken over een eerlijke verdeling m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen (fair share); het opstellen van een regionaal afsprakenkader overige aandachtsgroepen. Daarnaast is een werkbudget nodig, onder meer voor het kunnen betrekken van experts en het organiseren van overlegbijeenkomsten.

Hierbij wordt uitgegaan van een uurtarief van € 130,- voor 42 weken van 8 uur per week, we reserveren €45.000,- exclusief btw. Werkbudget €5,000,-.

*In 2024 is een afsprakenkader Ouderenhuisvesting vastgesteld, deze vormt een bijlage bij de actualisatie van de Woondeal. Raadsleden zijn hierover geïnformeerd tijdens de regionale raadsinformatiebijeenkomsten. Stakeholders zijn geïnformeerd over de uitkomsten.*

#### 2.1.6 Regionaal afgestemde huisvestingsverordening en Woonruimteverdeling

Per 1 januari 2025 is er weer een geactualiseerde regionaal afgestemde huisvestingsverordening in 6 van de 8 gemeenten met daarin afspraken over woonruimteverdeelregels voor sociale huurwoningen. Met het oog op de nieuwe wetgeving (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) zal ook in 2025 inspanning op dit gebied nodig zijn. Daarnaast zal ook de regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting en huisvesting aandachtsgroepen invloed kunnen hebben. Het is belangrijk dat we woonruimteverdeling in onze regio goed borgen, dit doen we gezamenlijk met de woningcorporaties. De werking van de vastgestelde huisvestingsverordeningen worden gemonitord door de werkgroep middels voortgangsrapportages vanuit Huiswaarts besproken en waar nodig voeren wij aanpassingen door in de verordening of werkwijze van woonruimteverdeling. Voor de onderdelen waarop dat nodig is huren we een extern bureau in die de werkgroep begeleid.

Hierbij wordt uitgegaan van een uurtarief van € 170,- voor, we reserveren €50.000,- exclusief btw. Inclusief eventuele onderzoeken.

*In 2024 is er een gezamenlijke adviesaanvraag richting Provincie Gelderland en Utrecht voor de actualisatie van de huisvestingsverordening gedaan. Dit naar aanleiding van nieuwe wetgeving uit de huisvestingswet. Dit is regionaal opgepakt in een werkgroep met beleidsmedewerkers van gemeenten en corporaties onder begeleiding van Rigo. Rigo heeft tevens enkele onderzoeken uit gevoerd (of laten voeren) die nodig waren bij de juiste afweging in de besluitvorming te kunnen nemen.*

#### 2.1.7 Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

De Wet Versterking Regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie – en meer tempo – meer betaalbare woningen te bouwen. De woningnood is hoog. Deze wet maakt expliciet dat overheden samen voor voldoende woningen moeten zorgen.

De wet gaat uit van de volgende doelen:

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

In 2025 gaat deze werkgroep van start en gaat daarbij uit van de volgende werkzaamheden:

- Duidelijkheid verschaffen over de inhoud van de wet. M.n. gaat het dan om wat het van de gemeenten gaat vragen c.q. wat er van de gemeenten verwacht wordt.
- Duidelijkheid verschaffen over de tijdlijn. Wanneer treedt de wet in werking en wat is de deadline voor de verschillende onderdelen van de wet, zoals het Volkshuisvestingsprogramma.
- Onderzoeken waar in gezamenlijkheid zaken kunnen worden opgepakt.

NB: een aantal onderdelen van de wet worden al in andere werkgroepen opgepakt.

Er wordt een werkbudget van €10.000 gereserveerd om advies in te winnen als de werkgroep dit nodig acht.

#### 2.1.8 Kennisuitwisseling betaalbaarheid en positionering woningcorporaties

In de Woondeal is het realiseren van betaalbare woningen een belangrijk onderdeel. In 2025 richten we ons op het maken van afspraken over het aandeel betaalbaarheid bij nieuwbouw en het inzetten van instrumenten hiervoor. Een van die thema's die regionaal opgepakt kan worden is het versterken van de positionering van corporaties bij nieuwbouw. Door de positie van woningcorporaties te versterken zetten we om ook echt die sociale huur te realiseren die nodig is voor de woningmarkt in Foodvalley. Hiertoe gaan we in 2025 de volgende activiteiten uitvoeren:

- Juridisch advies inwinnen om de mogelijkheden van het borgen van sociale huur door een toegelaten instelling in een publiekrechtelijk of privaatrechtelijke instrumentarium.
- Het opstellen van een advies/handreiking voor de regio FoodValley die ingaat op:
  - o Welke afspraken uit doelgroepenverordeningen/beleidsdocumenten van gemeenten nog aangescherpt kunnen worden;
  - o Het momentum en de wijze waarop corporaties in het planproces betrokken kunnen worden in de nieuwbouwontwikkeling door een private partij. En in welke overeenkomsten gemeenten dit eventueel kunnen vastleggen;
  - o De eisen die gemeenten kunnen stellen aan nieuwbouw van sociale huur en welke eisen hierin versterkt en regionaal gelijk getrokken zouden kunnen worden.
- Een bijeenkomst bij de Stichting Vastgoedmonitor over de Product Markt Combinaties (PMC's) van de corporaties;
- Het opstellen communicatiestrategie/profileringsstrategie voor de wijze waarop corporaties o.a. hun Product Markt Combinaties (PMC's) beter onder de aandacht kunnen brengen bij ontwikkelaars;
- Uitzoeken mogelijkheden gelijke regels private verhuurders van sociale huurwoningen als woningcorporaties.

Indien de uitkomsten van dit voorstel hiertoe leiden, kan dit mogelijk uitmonden tot een regionaal handelingsperspectief, protocol of beleid(sonderdelen).

Voor deze werkzaamheden is het nodig om juridisch advies in te winnen, een communicatieadviseur in te huren en een adviseur in te zetten voor het opstellen van een advies. Voor deze activiteiten schatten wij in een budget van maximaal € 30.000 nodig te hebben. Een deel hiervan is al in 2024 in gang gezet.

*In 2024 is er een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van het borgen van sociale huur door corporaties via publiekrechtelijk/planjuridisch instrumentarium of privaatrechtelijk instrumentarium. Daarnaast ligt er een voorstel over een communicatiestrategie/profileringsstrategie voor de wijze waarop corporaties o.a. hun Product Markt Combinaties (PMC's) beter onder de aandacht kunnen brengen bij ontwikkelaars.*

*Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden van het huidige beleid van de gemeenten, in samenhang met de werkgroep Wet Regie Versterking Volkshuisvesting wordt gekeken hoe dit verder uitgewerkt kan worden.*

### 2.1.9 Verkenning mogelijkheden beter benutten bestaande voorraad

Omdat de realisatie van nieuwe woningen niet eenvoudig is, willen we ook de mogelijkheden verkennen om binnen de bestaande voorraad woningen méér woningen te realiseren. Bijvoorbeeld door het op- en ondertoppen van flatgebouwen, transformatie, door voor particulieren woningsplitsing eenvoudiger te maken, friendscontracten, door microwoningen in de achtertuin wellicht vaker toe te staan, door erfdelen eenvoudiger te maken en/of door het splitsen van eindwoningen van corporaties in drie of vier kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens.

We willen in 2025 deze gemeenten verder stimuleren om hiermee aan de slag te gaan en andere gemeenten op weg helpen. Ook met het zicht op het halen van de afgesproken aantallen uit de Woondeal en de wens van het huidige kabinet om de bestaande voorraad beter te benutten.

Gemeenten die al beleid hebben ondersteunen we doormiddel van een communicatietraject. Dit willen we op zo'n manier vorm geven dat eenzelfde traject makkelijk in te zetten is in andere regio-gemeenten. Daarnaast willen we de gemeenten die nog geen beleid hebben op dit gebied verder helpen doormiddel van een adviestraject waarin eigen beleid getoetst wordt en per gemeente wordt aangegeven op welke manier beleid verruimt kan worden om woningsplitsen te vergemakkelijken. Indien gewenst werken we aan het opstellen van regionaal afgestemd beleid.

Voor deze activiteiten schatten wij in een budget van € 50.000 nodig te hebben. Indien nodig kan ook de benodigde capaciteit geboden worden bij de implementatie van gewenst beleid/instrumentarium.

*In 2024 zijn enkele gemeenten aan de slag gegaan met beleid op dit vlak, deze zijn uitgenodigd om met andere gemeentes hun kennis uit te wisselen. In de praktijk blijkt er vooral behoefte aan procesbegeleiding en het uitwisselen van ervaringen.*

### 2.1.10 Standaardisering en bouwstromen

In de Woondeal Foodvalley 2023 staat beschreven dat, vanwege de enorme bouwopgave, gemeenten zich inspinnen om middels programmering te sturen op het realiseren van een stabiele bouwstroom tot en met 2030.

Duidelijkheid in nieuwbouwprogramma's en daarmee de mogelijkheid tot het creëren van een bouwstroom is de wens van corporaties, gemeenten en marktpartijen.

Marktpartijen geven aan dat meer duidelijkheid bij nieuwbouw in de wensen en mogelijkheden bij woningcorporaties en eenduidigheid in beleid en voorschriften bij gemeenten, zal leiden tot een efficiënter en constanter ontwikkel- en bouwproces. Veel van de vraagstukken binnen nieuwbouwprojecten waarvoor woningcorporaties staan zijn zeer vergelijkbaar. Hier liggen kansen tot verbetering: de woning als totaalproduct in de vorm van conceptueel bouwen is een deel van de oplossing. Dat betekent werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen teneinde te komen tot een verbetering in betaalbaarheid, kwaliteit (her)haalbaarheid, duurzaamheid/circulariteit van woningen. Een gestandaardiseerd woningconcept inkopen in plaats van zelf woningen ontwikkelen en laten bouwen, dat vraagt om een omslag in denken.

Ook bij gemeenten valt (tijd)winst te behalen, zonder de grip op de beoordeling en goedkeuring van woningbouwplannen te verliezen. Door aan de voorkant de kwaliteit van nieuwbouw vast te leggen ontstaan standaarden waarvoor in principe maar één keer een vergunning hoeft te worden afgegeven



voor de bouwkundige kwaliteit. Als conceptueel bouwstandaarden worden opgenomen in een omgevingsvergunning heeft een plan uitsluitend aan deze doelstellingen te worden getoetst.

Het hoofddoel van 'Standaardiseren en Bouwstromen' is een versnelling te realiseren in de woningbouwopgave.

Met standaardisatie in de programma's wordt beoogd dat

- kwaliteit en betaalbaarheid van woningen worden verbeterd;
- de samenstelling van het programma van eisen wordt vereenvoudigd;
- bouwopgaven duidelijker en eenduidiger worden voor marktpartijen;
- (wettelijke) procedures bij gemeenten kunnen worden versneld;
- expertise voor inkoop wordt gebundeld;
- grootschalig en eenduidig kan worden aanbesteed;
- stabiele bouwstromen kunnen worden gegarandeerd, optioneel te organiseren in gezamenlijk opdrachtgeverschap.

In dit proces werken woningcorporaties, gemeenten en marktpartijen toe naar een efficiënte en versnelde realisatie van de bouwopgaven.

Om bovenvermelde te realiseren is onderzoek en afstemming nodig tussen betrokken partijen.

Het voorstel is om voor de uitvoering van de beschreven werkzaamheden een gespecialiseerd bureau in te schakelen, die in de rol van procesmanager onze regio kan begeleiden naar een werkbaar model voor standaardisering en stabiele bouwstromen, inclusief de daarbij benodigde juridische tools. En daarbij het gesprek tussen corporaties, markt en gemeenten kan faciliteren.

Het initiatief ligt hiervoor bij de woningcorporaties en gemeenten die hiervoor interesse hebben. We starten hiertoe om via inspiratiesessies de kansen in beeld te brengen en de mogelijkheden voor een of meer pilots te verkennen.

De geschatte kosten voor 2025 verwachten wij op maximaal € 50.000 (excl. BTW).

*In 2024 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden binnen woningcorporaties over ervaringen en referentieprojecten. Een ieder is positief over standaardisering van nieuwbouwwoningen, echter er is nog geen of minimale praktische ervaring in nieuwbouw volgens PMC's. Bestuurlijk besluit door corporaties over keuze voor vier PMC's en voortzetting van proces is genomen. Verdere verkenning en afstemming tussen woningcorporaties en gemeenten volgt in 2024 en 2025, hiervoor is ook een procesbegeleider voor de gemeenten aangetrokken.*

#### 2.1.11 Stem van de woningzoekenden

In 2024 is gestart met de woningzoekenden een stem en gezicht te geven zodat ook hun geluid beter gehoord wordt in het besluitvormingsproces. Dit doen we via diverse sporen: raadsinformatiebijeenkomsten, raadsvergaderingen, interviews in lokale media. De woningen worden tenslotte voor de woningzoekenden gebouwd. Om woningzoekenden ook in een vroeg stadium van de besluitvorming te betrekken en een stem te geven wordt gekeken of er een woningzoekendenraad kan worden opgericht. Hiermee is elders in het land ervaring opgedaan. Dit wordt georganiseerd vanuit de Versnellingstafel, dus met de gezamenlijke partners in de woningbouw: overheden, woningcorporaties en marktpartijen. Iedere partij voelt en neemt hierin haar verantwoordelijkheid om de woningzoekenden een ruimer podium te geven zich beter te kunnen laten horen.

Er wordt een werkbudget van €20.000 gereserveerd voor de inhuur van een communicatietraject en begeleiding woningzoekendenraad.

*In 2024 is gestart met een panel van woningzoekenden tijdens een regionale raadsinformatiebijeenkomst om de stem van de woningzoekenden te horen. Er ligt nu een opdracht om via interviews met woningzoekenden in lokale media deze verhalen te horen en onder de aandacht te brengen.*

#### 2.1.12 Toekomstbestendig bouwen

De regio Foodvalley heeft ambities op het gebied van toekomstbestendig bouwen, deze worden opgenomen in de bijlage van de herijking van de Woondeal. Voor een deel laten we deze terugkomen in het traject van standaardiseren en bouwstromen. Maar dit ambitiekader voor toekomstbestendig bouwen is breder. Daarom wordt er een brede werkgroep gericht op inspiratie en kennisuitwisseling. Deze werkgroep wordt getrokken vanuit het programma Circulariteit met een koppeling naar wonen.

We reserveren een budget van €20.000. Er worden in ieder geval een aantal themabijeenkomsten georganiseerd die worden begeleid door een externe deskundige op het gebied van circulariteit.

#### 2.1.13 Publiek-private samenwerking

In de regio Foodvalley kennen we een intensieve publiek-private samenwerking via de Stichting Vastgoedmonitor. De overheden (8 gemeenten en beide provincies) participeren hierin, net zoals de woningcorporaties en vrijwel alle in het gebied werkzame ontwikkelaars en bouwers.

De Stichting Vastgoedmonitor fungeert hiermee als een belangrijke verbindende schakel tussen de verschillende gremia in de regio. Zij organiseert jaarlijks minimaal 3 symposia waarbij de overheden ook betrokken worden en aan kunnen deelnemen. Tevens zijn zij onderdeel van de Raad van Advies. Daarnaast trekken wij gezamenlijk op in de Versnellingstafel en de Kop op de Monitor.

De kosten voor participatie van de overheden (8 gemeenten, 2 provincies en regio gezamenlijk) in deze samenwerking en bijdrage aan de symposia bedragen € 37.500 exclusief BTW. De kosten worden door het regiokantoor gedragen.

*In 2024 hebben weer meerdere goed bezochte symposia plaatsgevonden. De aanwezigheid van medewerkers en bestuurders vanuit de gemeenten wordt altijd zeer gewaardeerd, maar bleef dit jaar wat achter. Dit kunnen we zien als aandachtspunt, dit is immers een belangrijke publiek-private samenwerking waarbij kennisuitwisseling en ontmoeting belangrijk zijn. We hebben de ontwikkeling van de realisatiemonitor in gezamenlijkheid opgepakt.*

#### 2.2 Extra inzet ambtelijke capaciteit uitvoeringsprojecten Gelderse gemeenten

De subsidie voor uitvoering van de woondeal van de provincie Gelderland is gericht op concrete inzet om woningbouwprojecten in de vijf Gelderse gemeenten versneld tot realisatie te brengen of om knelpunten op te lossen. Hiervoor is jaarlijks € 350.000 beschikbaar.

In 2023 hebben we hiertoe een systematiek opgezet waarbij de 5 Gelderse gemeenten projecten bij het regiokantoor konden indienen. De door de gemeenten ingediende woningbouwprojecten worden getoetst op een aantal criteria, zoals onder meer het percentage sociale en betaalbare woningen, het

aantal woningen, verdeling over de regio, grootte van het ambtelijk apparaat, interne leertraject en wel of geen sleutelproject. Een selectiecommissie beoordeeld deze aanvragen en doet vervolgens een voorstel aan het TOF en Regiodag wonen.

Naar aanleiding van een korte evaluatieronde van het eerste en tweede subsidietraject ambtelijke capaciteit uitvoeringsprojecten 2023/2024 is gekozen om in 2025 weer een vergelijkbare aanpak te hanteren. Het rechtstreeks selecteren van woningbouwprojecten heeft geleid tot daadwerkelijk versnelling op projecten waar sprake was van een tekort aan ambtelijke capaciteit.

Naast de financiële bijdrage van de provincie Gelderland kent de provincie Utrecht een regeling voor extra de inzet van ambtelijke capaciteit op woningbouwprojecten. Hiervoor kunnen gemeenten direct een aanvraag bij de provincie Utrecht indienen en dan wordt bekeken welke inzet nodig is en deze direct wel/of niet toegekend aan de desbetreffende gemeente (binnen de provincie Utrecht). Hier wordt door de Utrechtse gemeenten gebruik van gemaakt op diverse projecten.

#### **Barneveld: Bloemendal 4\_5/Voorthuizen Zuid/Woudse Erven (de Burgt)**

Dit betreft drie projecten uit de Woondeal, waaronder 1 sleutelproject, totaal gaat het om ongeveer 2.700 woningen. Voor Bloemendal en Voorthuizen zal er een landschapsarchitect aangetrokken worden voor de om te voldoen aan een aanvullende wens van de raad voor een kwalitatief landschappelijke inpassing. Bij Woudse Erven zal er een coördinerend projectleider aangetrokken worden, dit betreft een locatie dat in handen is van een ontwikkelaar. Op de drie projecten wordt er gestreefd naar 60% betaalbaarheid en 25% sociale huur. Dit is conform geldend plaatselijk beleid. Regionaal is afgesproken dat er gestreefd gaat worden naar 30% sociale huur (fair-share). De gemeente heeft aangegeven dat nieuw volkshuisvestingsbeleid in de maak is. Dit is als aandachtspunt meegegeven.

#### **Ede: Bospoort/KennisAs/Bennekom-West**

Dit betreft 2 locaties met een totaal van ca 350 woningen. Bospoort is een transformatie locatie waarvoor bedrijfslocatie moeten worden verplaatst. Er zijn 4 eigenaren bij betrokken en de gemeente wil een projectleider aantrekken met om te komen tot samenwerking en bestuurlijke besluitvorming. Voor het maken van een risico-inventarisatie en een financiële haalbaarheidstoets zal er een expert worden aangetrokken.

De KennisAs/Bennekom-West betreft een uitbreidingslocatie dat te maken heeft met hindercontour vanwege nabijheid van een rioolwaterzuivering. Daarvoor wordt een milieukundig procesbegeleider ingehuurd. Het doel is 70% betaalbaar te realiseren en 30% sociale huur met daarbinnen aandacht voor specifieke doelgroepen.

#### **Nijkerk: Nijkerk Oost/Stadshaven**

Hier is ondersteuning gevraagd bij de ontwikkeling van 2 projecten voor in totaal ca. 2600 woningen. Stadshaven is een Woondealproject, voor dit specifieke gebied is behoefte aan externe expertise om het energieconcept uit te werken. Vanwege de ligging nabij het centrum zal er qua programmering met name gekeken worden naar passende woningen voor senioren en starters. Het doel is 70% betaalbare woningen te realiseren met 36% sociale huur.

Voor Nijkerk Oost is de ontwikkeling nog in een beginstadium en zullen er diverse scenario's uitgewerkt moeten worden voor de verdeling van het aantal woningen. Hier wordt een extern bureau voor ingehuurd. Vanwege de fase waar het project zich in bevindt is er nog geen zicht op de inzet voor specifieke aandachtsgroepen. Uitgangspunt hiervoor is de Woonvisie Nijkerk die conform de Wet Regie is.

### **Scherpenzeel: Braakliggende gronden/Dorpsbeuk**

In Scherpenzeel betreft het 2 projecten waarvan de Dorpsbeuk ook al eerder ondersteuning heeft gehad. In totaal gaat het om ca. 180 woningen. Voor de Dorpsbeuk is participatie een aandachtspunt. Voor de braakliggende gronden die in eigendom zijn van de gemeente zal een onderzoek uitgevoerd worden naar de mogelijkheden van flexwoningen. Voor de braakliggende gronden wordt gedacht aan de mogelijkheid om diverse groepen spoedzoekers te combineren in een woonvorm. Dit betekent ook bijna 100% sociale huur of betaalbare woningen. Voor de Dorpsbeuk betreft het een mix van sociale huur, betaalbare koop of huur, eventueel in combinatie met een vorm van zorg.

### **Wageningen: Flexwoningen**

Het project in Wageningen betreft een perceel van 7ha dat nu verpacht wordt voor akkerbouw. Hiervoor moeten de ambities uitgewerkt worden in diverse scenario's en moet er een projectplan komen te liggen. Het gaat om een gebied met mogelijkheden voor 50 tot 100 woningen. Een projectleider met expertise flexwoningen moet zorgen voor een sluitende businesscase, het opzetten van een samenwerking en draagvlak organiseren. De insteek is hier om 100% betaalbaarheid te realiseren. Qua aandachtsgroep wordt gedacht aan een mix van jongeren, statushouders en spoedzoekers.

### **Regio: regionaal ruimtelijk programmeren**

Binnen de aanpak regionaal ruimtelijk programmeren van Regio Foodvalley zijn verschillende verstedelijkingsgebieden aangewezen. In deze gebieden wordt gewerkt aan grootschalige woningbouw in combinatie met andere opgaven. Specifiek gaat het om de gebieden KennisAs (Ede/Wageningen), De Nieuwe Meent (Rhenen/Veenendaal) en De Klomp (Ede/Veenendaal/Renswoude). Nijkerk Oost behoort ook tot deze gebieden, maar hiervoor is een separate aanvraag gedaan. De verdeling van het aantal woningen over de verschillende locaties moet nog worden uitgewerkt. Hiervoor zijn diverse onderzoeken nodig, waaronder gebiedsscans en verkenning van de stedenbouwkundige identiteit van gebieden. Het uitwerken van o.a. de gebiedsscans en identiteit van gebieden wordt uitbesteed aan een extern bureau. Deze onderzoeken zijn een essentiële volgende stap voor de (verdere) besluitvorming over de nieuwbouwwontwikkelingen in de gebieden.

## **3. Betrokken partijen**

De regio Foodvalley bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

De regio Foodvalley is een gemeenschappelijke regeling.

De Woondeal 2023 Foodvalley heeft steunverklaringen gekregen van de woningcorporaties en de marktpartijen.

Daarnaast kent de regio Foodvalley op het gebied van woningbouw een publiek private samenwerking: Stichting Vastgoedmonitor.

## 4. Begroting en toelichting

### Overzicht totale subsidies

Totaal aan te vragen bedrag €175.000 processubsidie Gelderland 2025 met €175.000 co-financiering uit de regio en daarnaast €100.000 gelabeld huisvesting aandachtsgroepen/wonen-zorg en woonruimteverdeling en €350.000 voor uitvoeringsprojecten. De regio-bijdrage wordt gedekt uit de kaderbrief 2025, en deels uit over gebleven middelen van 2024.

Vanuit de provincie Utrecht is onlangs de beschikking ontvangen over de jaren 2022-2024 die in 2025 besteed dient te worden. De middelen 2025-2027 hebben een langere bestedingstermijn.

Onderstaande subsidies kan de regio in 2025 besteden (deels ook 2026 e.v.). De regio-bijdrage wordt gedekt uit de kaderbrief 2025 en extra uren voor programmamanager en programmamedewerker.

De regio Foodvalley kiest ervoor om de uitvoeringsagenda voor één jaar, 2025 in te dienen.

	Over vanuit 2024	2025 (e.v)	Co- financiering regio 2025	Totaal te besteden in 2025
Processubsidie uitvoering Woondeal Utrecht 2022-24	148.941	0	0	148.941
Processubsidie uitvoering Woondeal Utrecht 2025-27	0	124.000	0	124.000
Processubsidie uitvoering Woondeal Gelderland 2025	0	175.000	175.000	350.000
Huisvesten aandachtsgroepen / wonen-zorg	0	100.000	0	100.000
Subsidie ambtelijke capaciteit uitvoeringsprojecten Woondeal 2025	0	350.000	0	350.000
<b>Totaal</b>	<b>148.941</b>	<b>749.000</b>	<b>175.000</b>	<b>1.072.941</b>

In verband met de noodzakelijke co-financiering vanuit de provincie Gelderland geldt onderstaande begroting voor het proces&beleid deel van de provincie Gelderland en de provincie Utrecht.

	Bijdrage activiteit 2025 vanuit processubsidie Gelderland 2025	Subsidie provincie Gelderland 2025	Bijdrage regio 2025
Versterking capaciteit woondeal op regioniveau, programmamanager en -medewerker	138.500	0	138.500
Voorzitter en secretaris versnellingstafel	45.000	35.000	10.000
Herijking Woondeal	10.000	10.000	0
Monitoring	20.000	20.000	0
Huisvesten aandachtsgroepen / wonen-zorg	100.000	100.000	0
Wet versterking regie Volkshuisvesting	15.000	15.000	0
Kennisuitwisseling betaalbare woningen en positionering woningcorporaties	25.000	25.000	0
Verkenning mogelijkheden bestaande bebouwing	15.000	15.000	0
Standaardisering en bouwstromen	25.000	25.000	0
Stem woningzoekenden	20.000	20.000	0
Publiek-private samenwerking	32.500	6.000	26.500
Kosten verplichte accountscontrole	4.000	4.000	0
<b>Totaal</b>	<b>450.000</b>	<b>275.000</b>	<b>175.000</b>

	<b>Totale verwachte uitgaven (procesactiviteiten) in 2025</b>
Versterking capaciteit woondeal op regioniveau, programmamanager en -medewerker	142.000
Voorzitter en secretaris versnellingsstafel	105.000
Herijking Woondeal	10.000
Monitoring	35.000
Huisvesten aandachtsgroepen / wonen-zorg	100.000
Wet versterking regie Volkshuisvesting	15.000
Kennisuitwisseling betaalbare woningen en positionering woningcorporaties	25.000
Verkenning mogelijkheden bestaande bebouwing	30.000
Standaardisering en bouwstromen	50.000
Toekomstbestendig bouwen	20.000
Stem woningzoekenden	20.000
Publiek-private samenwerking	37.500
Algemene bureaunkosten	4.500
Kosten verplichte accountscontrole	4.000
<b>Totaal</b>	<b>598.000</b>

Uitwerking Subsidie ambtelijke capaciteit uitvoeringsprojecten Gelderse gemeenten, deze subsidie kan in 2025 en 2026 worden besteed.

	<b>Kosten activiteit 2025</b>	<b>Subsidie provincie 2025</b>
Barneveld: Bloemendal 4_5 landschapsontwerper/architect	€ 20.000	€ 20.000
Barneveld: Voorthuizen Zuid landschapsontwerper/architect	€ 20.000	€ 20.000
Barneveld: Woudse Erven/de Burgt coördinerend projectleider	€ 37.500	€ 37.500
Ede: Bospoort projectleider vastgoed en financiële haalbaarheidstoets	€ 50.000	€ 50.000
Ede: KennisAs/Bennekom West milieukundig procesbegeleider	€ 24.000	€ 24.000
Nijkerk: Nijkerk Oost stedenbouwkundig bureau	€ 35.000	€ 35.000
Nijkerk: Stadshaven expert energieconcepten	€ 35.000	€ 35.000
Scherpenzeel: Braakliggende gronden stedenbouwkundig bureau	€ 25.000	€ 25.000
Scherpenzeel: Schoolterrein Nieuwe Dorpsbeuk stedenbouwkundig bureau	€ 14.500	€ 14.500
Wageningen: Flexwoningen projectleider met expertise flex	€ 50.000	€ 50.000
Regio: regionaal ruimtelijk programmeren	€ 39.500	€ 39.500
<b>Totaal</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>