

SAMEN BOUWEN AAN WOONKANSEN

BOD SAMENWERKENDE WONINGCORPORATIES EEMLAND EN GELDERSE VALLEI
PROVINCIE UTRECHT, SEPTEMBER 2022

Inhoudsopgave

1. SWEV-bod in een notendop.....	3
2. Bouwopgave steeds complexere en integrale opgave.....	5
3. Ambities van de SWEV.....	7
4. Wederkerigheid: benodigde randvoorwaarden.....	10
5. Samen bouwen aan woonkansen.....	13

1. SWEV bod in een notendop

In de regio Amersfoort is sprake van een oplopend tekort aan sociale en middenhuurwoningen met 14% groei van het aantal huishoudens tot 2035 in het vooruitzicht in Amersfoort (bron ABF). De woningbouwcorporaties 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. Tegen de achtergrond van oplopende inflatie en energiekosten waardoor meer mensen moeite hebben om rond te komen, is de urgentie van een betaalbare woning alleen maar toegenomen.

De woningbouwopgave is een gezamenlijke opgave, waaraan de SWEV-corporaties gezien hun maatschappelijke functie bij uitstek graag hun bijdrage leveren. Deze ambitie kunnen we alleen waarmaken in nauwe samenwerking met overheden op basis van wederkerige afspraken en als aan noodzakelijke randvoorwaarden wordt voldaan. Positionering van corporaties in wet- en regelgeving (exclusieve positie corporaties), beleid (o.a. verankering van – ontwikkeling naar – 30% sociale huur, definitie sociale huur) en positionering bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen is hiervoor een eerste vereiste.

Versnelling en verhoging van de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie in nauwe samenwerking met gemeenten om denken in kansen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht met corporaties in de positie van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner. De noodzaak hiertoe geldt eens te meer vanwege de toenemende complexiteit van de bouwopgave en hiermee samenhangend de noodzaak van een integrale benadering. Dit blijkt overigens ook uit de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk van 30 juni 2022. Over de complexiteit van de bouwopgave is meer te lezen in paragraaf 2.

Dit bod is een uitwerking van het voorlopige SWEV-bod d.d. 25 april 2022. SWEV staat voor de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei. Dit samenwerkingsverband bestaat uit zeven corporaties in de regio Amersfoort: de Alliantie, Eemland Wonen, Het Gooi en omstreken, Omnia Wonen, Portaal, Woningstichting Leusden en Woningstichting Nijkerk (WSN). In het voorlopige bod is de inbreng van alle SWEV-corporaties meegenomen. Voor dit bod hebben de zes SWEV-corporaties in de provincie Utrecht hun krachten gebundeld.

De SWEV- corporaties bieden aan om ruim 7.500 sociale en middenhuurwoningen in de provincie Utrecht te realiseren in de periode tot en met 2030. Dit betekent dat de SWEV-corporaties gemiddeld 840 woningen per jaar kunnen bouwen oftewel drie woningen per dag en daarmee drie huishoudens een dak boven hun hoofd kunnen bieden.

Er zijn circa 6.000 sociale huurwoningen en ruim 900 middenhuur woningen voorzien; van een deel van de ambities is de invulling (circa 700 woningen) nog onbekend. De aantallen fluctueren over de jaren met een piek van ruim 1.500 woningen in 2026.

Tachtig procent van de plannen en ambities zijn voorzien in de gemeenten Amersfoort en Soest. Het grootste deel betreft Amersfoort met ruim 5.000 woningen en 900 woningen in Soest, het overige deel in Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden en Woudenberg tussen circa 100 en 500 woningen per gemeente. Graag gaan wij hierover gelet op de ontwikkeling naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad met alle gemeenten in de regio in gesprek.

Naast een toets op haalbaarheid van het voorlopige bod, biedt dit bod van de SWEV-corporaties inzicht in de plannen en ambities, de randvoorwaarden en knelpunten in lopende projecten. De SWEV-corporaties geloven in 'denken in kansen' daarom kiezen we er bewust voor om zowel plannen als ambities mee te nemen in ons bod. Bij ambities gaat het om een beleidsmatig verankerde nieuwbouw opgave welke financieel is gedekt in de meerjarenbegroting van corporaties. In paragraaf 3 wordt hier nader op ingegaan, in de bijlage is de analyse met specifiekere informatie te vinden.

De SWEV-corporaties willen dit bod graag gestand doen. Dit kan als er sprake is van wederkerigheid in de relatie met gemeenten, provincie en Rijk en aan randvoorwaarden wordt voldaan.

De belangrijkste randvoorwaarden voor de SWEV-corporaties zijn:

- (1) exclusieve positie voor corporaties om sociale huurwoningen te realiseren naast het regionale aandeel in nationale opgave van 50.000 nieuwbouwwoningen in de middenhuur klasse
- (2) bouwlocaties voor de realisatie van corporatiewoningen tegen een sociale grondprijs
- (3) borging van – ontwikkeling naar - 30% sociale huur van de totale woningvoorraad.

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor tijdige realisatie zijn uitgewerkt in paragraaf 4.

Met dit bod zijn we er niet, dat realiseren de SWEV-corporaties zich terdege. Dit bod zien wij als vertrekpunt om voort te bouwen aan de samenwerking in de regio en als uitnodiging voor een dialoog met gemeenten, provincie, Rijk en andere partners. Om ons bod gestand te kunnen doen is het bij elkaar brengen van ambities en tot een gedeeld beeld komen een eerstvolgende noodzakelijke stap. Om vervolgens in een herziene woondeal Amersfoort tot afspraken te komen om de beschikbare plancapaciteit en ambtelijke capaciteit zo in te zetten dat het SWEV-bod kan worden benut. Hierover is meer te lezen in paragraaf 5.

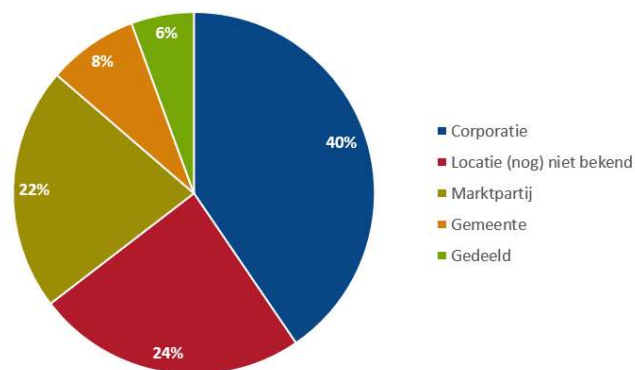
2. Bouwopgave steeds complexere en integrale opgave

De regio Amersfoort staat voor een enorme opgave. Er is sprake van een toenemend woningtekort en daarmee een stevige bouw- en ontwikkelopgave. Ondanks forse investeringen in uitbreiding van de woningvoorraad in de afgelopen jaren is de vraag veel sneller gestegen dan het aanbod, zeker in sociale huur en middenhuur woningen. Daarnaast zien we vanwege veranderende doelgroepen en woonvoorkeuren een andere kwalitatieve woonbehoefte. De woonbehoefte van senioren en zorgbehoevenden, starters en spoedzoekers en statushouders sluit zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin onvoldoende aan. Ook zullen er voldoende woningen moeten zijn om de uitstroom van kwetsbare jongeren uit de jeugdzorg en uit de maatschappelijk opvang op te vangen. Dit alles vraagt om de (her)ontwikkeling van nieuwe woningen in wijken, buurten en stadsdelen. De SWEV-corporaties willen in nauwe samenwerking met overheden graag bouwen aan een toekomst waarin goed en betaalbaar wonen in de regio Amersfoort mogelijk blijft. Wij vinden het daarbij – net als gemeenten – belangrijk te streven naar vitale en veerkrachtige wijken waarin het prettig wonen is. Voor deze maatschappelijke opgave hebben overheden, marktpartijen en corporaties elkaar hard nodig om de noodzakelijke randvoorwaarden te creëren en knelpunten op te lossen.

De context van deze maatschappelijke opgave is veranderlijk en complex. De vergrijzing in de regio zet gestaag door en duurzaamheid, bereikbaarheids- en natuur en milieu vraagstukken veroorzaken dilemma's in de ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouw. Het klassieke ruimtelijke en economische model in Nederland van planologie en gronduitgifte door gemeenten en ontwikkeling door corporaties stokt vanwege beperkte beschikbaarheid van grondposities en inspraak-, bezwaar- en beroepsprocedures kosten tijd die bouwplannen kunnen vertragen of zelfs onmogelijk maken. Ook de positie van grondeigenaren en marktpartijen bemoeilijkt in voorkomende gevallen een voortvarende aanpak van gebiedsontwikkeling en daarmee de realisatie van woningen. In paragraaf 3 wordt nader ingegaan op de implicaties van het feit dat SWEV-corporaties slechts bij 40% van de plannen en ambities over grondposities beschikken.

Grondposities 2022-2030

n = 7.563

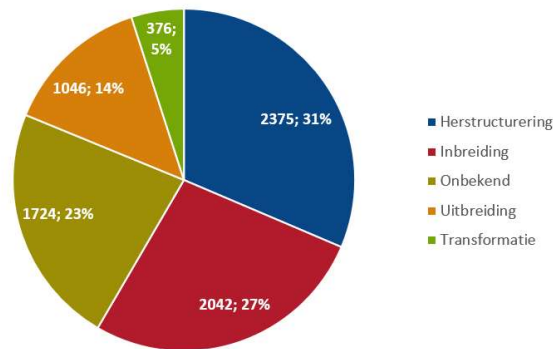


Daarbij komt dat door gebrek aan grondposities en overheidsbeleid vooral gekozen wordt voor verdichting en daarmee herstructurerings- en inbreidingsplannen. Dit blijkt ook uit de analyse van de plannen en ambities van de SWEV-corporaties, waarop in paragraaf 3 nader wordt ingegaan.

Herstructurerings- en inbreidingsplannen zijn vaak complex en roepen vaak weerstand op bij omwonenden, waardoor het risico op vertraging van bouwplannen groot is. De opgave om hiervoor draagvlak te creëren ligt - anders dan bij uitleglocaties - bij de ontwikkelende partijen en is vaak geen sinecure.

Type ontwikkeling 2022-2030

n = 7.563



Laat onverlet dat de SWEV-corporaties het belang van voldoende maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak voor bouwplannen onderschrijven en zich hiervoor inspannen. Wel baart de maatschappelijke ontwikkeling waarin de corporaties in toenemende mate worden geconfronteerd met stagnatie en weerstand bij de realisatie van bouwplannen zorgen. Hierbij gaat het niet zelden om weerstand tegen hoogbouw, verdichting en (meer) sociale huur.

Voor corporaties is de beschikbaarheid van een betaalbare en passende woning voor iedereen het uitgangspunt. De nadruk ligt daarbij op iedereen. Wij zijn verheugd dat het Rijk dit uitgangspunt vertaald heeft in een forse bouwopgave en het hernemen van de regie op de volkshuisvesting. Neemt niet weg dat er daarbij dilemma's ontstaan waarbij lastige (politieke) keuzes gemaakt moeten worden, die weerstand op (kunnen) roepen. Wisselwerking tussen overheden, corporaties en samenleving speelt hierbij een belangrijke rol. Als er sprake is van eenduidigheid van overheidsbeleid en heldere en zorgvuldige communicatie en participatie vergroot dat de kans op - een breder - maatschappelijk draagvlak. Dit vraagt visie, creativiteit, durf en daadkracht.

Tot slot hebben mondiale ontwikkelingen invloed op macro-economische ontwikkelingen, de beschikbaarheid en prijzen van materialen en grondstoffen en is er sprake van afhankelijkheid van kwetsbare (inter)continentale logistieke ketens.

3. Ambities van de SWEV

De SWEV-corporaties geloven in denken in kansen. Daarom zijn zowel plannen als concrete en minder concrete ambities in dit bod meegenomen. Op basis van een uitgebreide data-analyse van de plannen en ambities en interviews heeft Finance Ideas voor de SWEV-corporaties in- en overzicht gegeven in de bestaande plannen en ambities en een toets uitgevoerd op de haalbaarheid van het voorlopige bod. Daarbij zijn verschillende elementen bekeken. De ambities van de corporaties zijn onder de huidige condities financieel haalbaar. De ruimtelijke status, concreetheid van plannen en ambities, beschikbaarheid van bouwlocaties en bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak zijn getoetst. Ook is er gekeken naar de fase waarin projecten zijn (inclusief interne besluitvorming van corporaties) en de doorlooptijden (start uitvoering en oplevering). Tot slot is gekeken naar kansrijke projecten en quick wins bij plannen en ambities om mee te nemen in de nieuwe woondeal.

Er is een onderscheid gemaakt tussen plannen en ambities. De plannen zijn gebaseerd op een concrete locatie of gebied en woningbouwprogramma. In het geval van ambities is er sprake van een beleidsmatig verankerde nieuwbouw opgave welke financieel is gedekt in de meerjarenbegroting van de corporaties; hierbij is de locatie of het gebied nog onzeker of is er nog geen concreet zicht op.

Kwantitatief bod 2022-2030 SWEV

Waar in het voorjaar de SWEV een voorlopig bod heeft uitgebracht van 10.000 woningen, later bijgesteld naar 8.800 woningen voor de provincie Utrecht, ontstaat er op basis van de data-analyse een aangepast beeld. In het voorliggende bod is de opgave en ambitie van de SWEV-corporatie (Woningstichting) Nijkerk niet meegenomen in verband met ligging in de provincie Gelderland. Dat betekent concreet dat het indicatieve bod getoetst is op de haalbaarheid van 8.800 woningen. Het verloop van het bod wordt in de onderstaande tabel weergegeven. Hierbij is uitgegaan van het moment van oplevering van de woningbouwprojecten. Tevens is onderscheid gemaakt in sociale huur en middenhuur. Voor een deel van de ambitie is de huurklasse nog onbekend. Met de onderstaande ambitie van ruim 7.500 woningen in totaal bouwen de SWEV-corporaties gemiddeld circa 840 woningen per jaar.

	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	TOTAAL
CONFORM DATA 1-9-2022						
NIEUWBOUW IN JAARTAL						
OPLEVERING						
SOCIALE HUUR	152	603	838	612	3.756	5.961
MIDDENHUUR	0	192	84	138	511	925
ONBEKEND	0	0	58	10	609	677
TOTAAL	152	795	980	760	4.876	7.563

Het bovenstaande betreft nadrukkelijk een bruto aantal waarin sloop of verkoop niet zijn meegenomen. Voor ruim 800 woningen van de planvoorraad is reeds sprake van een opdrachtverstrekking en/of contractering met een ontwikkelende partij. Voor ruim 2.700 woningen hebben de corporaties een initiatiefbesluit of investeringsbesluit genomen voor de uitwerking van de haalbaarheid naar nieuwbouw. Voor circa 4.000 woningen betreft het ambities welke alleen nog financieel zijn verankerd in de meerjarenbegroting van de corporaties.

Bijzonderheden in de regionale programmering

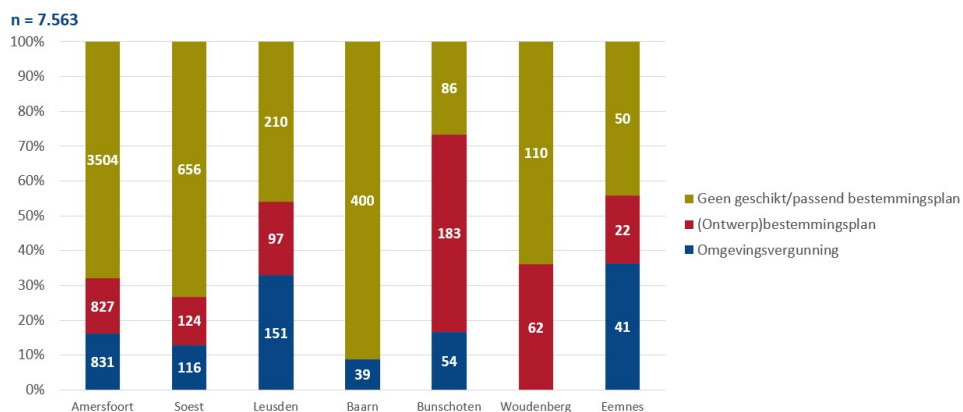
De ambitie van de SWEV kent een aantal bijzonderheden. Zo valt op dat maar liefst 31% van de opgave zich vertaalt in herstructureringsprojecten, bij 27% sprake is van inbreidingslocaties en maar 5% transformatie. Slechts 14% betreft uitleglocaties. Hierbij moet in acht genomen worden dat van bijna een kwart nog niet bekend is wat voor type ontwikkeling het wordt. Hier voorzien wij dan ook nog ruimte voor nieuwe programmering en afstemming.

Ook zien wij dat momenteel slechts bij 16% van de plannen een volledige ruimtelijke procedure met bestemmingsplan wijziging en een omgevingsvergunning is doorlopen.

In praktijk betekent dat nog 84% (circa 6.400 woningen) van het SWEV-bod afhankelijk is van ruimtelijke procedures en daarmee lokaal draagvlak. Van de concrete plannen 2022-2025 voor de komende jaren is momenteel 18% afhankelijk van het doorlopen van de ruimtelijke procedures (circa 1.300 eenheden). Ook bij deze plannen vormt de ambtelijke capaciteit een knelpunt zoals in de gemeente Soest. Hierop gaan wij later in.

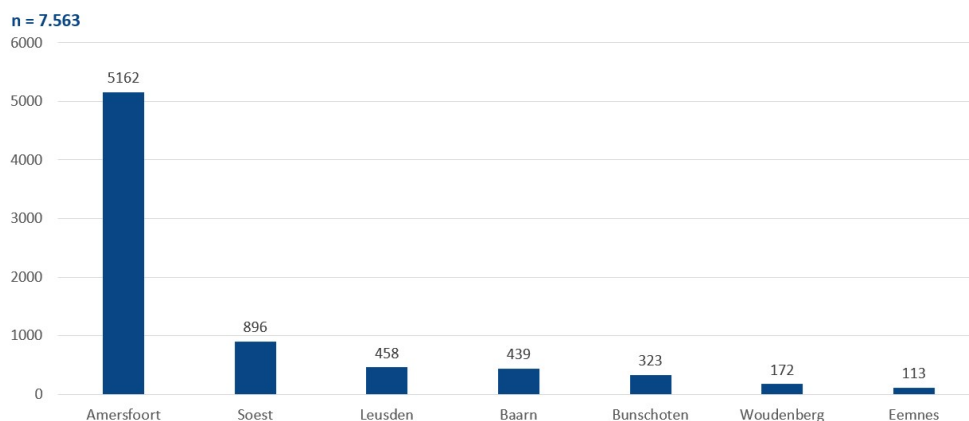
In de onderstaande figuur een weergave per gemeente. Vanaf de planperiode 2025-2030 neemt het aandeel concrete plannen en de planologische hardheid daarvan sterk af (zie bijlage). De verschillen tussen de onderlinge gemeenten zijn daarnaast groot.

Planologie per gemeente 2022-2030



Het zwaartepunt met ruim 60% ligt qua (her)ontwikkeling (ruim 5.000 woningen) in de gemeente Amersfoort, met gemeente Soest als grootste tweede (bijna 900) en gemeenten Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden en Woudenberg tussen de 100 en 500. Hieronder een figuur met de exacte aantallen per gemeente. Ook als we de schaalgrootte van de gemeenten betrekken, zien de SWEV-corporaties in deze cijfers - zeker als we hierbij het aandeel sociale huur in gemeenten betrekken - aanleiding om hierover met elkaar in gesprek te gaan in de regio.

Bruto aantal nieuwbouwwoningen per gemeente 2022-2030



Voor circa 40% van de opgave beschikken corporaties over een eigen grondpositie (zie figuur paragraaf 2). Dit betreft grotendeels herstructurering in de vorm van sloop nieuwbouw. Voor ruim 60% zijn de corporaties afhankelijk van derden waarvan de gemeenten – voor zover bekend - slechts 8% voor de beoogde plannen in eigendom heeft. Deze combinatie van factoren onderstreept de complexiteit van de opgave in de regio Amersfoort.

Kwalitatieve opgave

De SWEV-woningcorporaties hebben als ambitie om de diverse doelgroepen van jong en oud, spoedzoeker en statushouder te blijven bedienen. Dit komt ook naar voren in de vastgoedtypologie, In de vastgoedprogrammering is daarbij het uitgangspunt dat meergezinswoningen nultreden geschikt worden gebouwd en inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen.

Opvallend is slechts 1% van de programmering tijdelijke huisvesting en verplaatsbare woningen betreft. Onder andere statushouders en spoedzoekers kunnen in deze wooncrisis sneller worden voorzien van een woning. De SWEV-corporaties zien kansen om hier meer in te programmeren en daarmee een versnelling van de nieuwbouwopgave mogelijk te maken.

Het aantal zorgwoningen betreft 6% van de woningbouwprogrammering. Opgaves in het kader van wonen en zorg worden lokaal met zorgpartijen en gemeenten in het kader van de woonzorgvisies afgestemd. Meer zicht op de behoefte aan zorgwoningen zou helpend zijn voor toekomstige programmering door corporaties.

Op het vlak van duurzaamheid wordt in de programmering uitgegaan van landelijke ambities. Corporaties bouwen daarmee (bijna) energieneutraal en ontwikkelen in beginsel all-electric woningen (86%) tenzij een collectieve warmtebron (14%) een beter, duurzamer en economisch aantrekkelijk alternatief vormt. Het ontwikkelen van sociaal duurzame woonwijken en buurten zien de corporaties als een integrale opgave waarbij maatwerk en samenwerking met lokale partners en bewoners essentieel is.

4. Wederkerigheid: benodigde randvoorwaarden

Bij het verzilveren van ambities en creëren van kansen voor versnelling en toevoegen van voldoende sociale en middenhuur woningen doet de SWEV een oproep tot wederkerigheid. Onderstaand gaan wij in op de randvoorwaarden die nodig zijn om ons bod gestand te doen, geïllustreerd met een enkel voorbeeld uit de praktijk.

De randvoorwaarden zoals wij deze hebben aangegeven in ons voorlopige bod gelden onverkort.

- **Positionering corporaties: exclusieve positie woningcorporaties**

Als onderdeel van positionering van corporaties vraagt de SWEV de corporaties aan te wijzen als de partij die de sociale huurwoningen realiseert naast het regionale aandeel in de nationale opgave van 50.000 middenhuur woningen door corporaties. Wij verzoeken het Rijk dit wettelijk te regelen en vast te leggen in de nieuwe woondeal in het belang van een duurzaam beschikbare woningvoorraad, een transparante woonruimteverdeling met de mogelijkheid van toewijzing aan specifieke – en vaak kwetsbare - doelgroepen. Dit vraagt sociale huur te definiëren om onderscheid te maken in sociale huur en zogenaamde ‘sociale huur’ aangeboden vanuit marktpartijen die niet bijdraagt aan een duurzaam beschikbare woningvoorraad voor woningzoekenden met een smallere beurs en voor specifieke doelgroepen. Wij hanteren daarbij onderstaande definitie van sociale huur van Aedes, deze luidt als volgt:

Sociale huur is alleen sociale huur als het

- onderdeel van een sociaal stelsel vormt
- huisvesting voor de lange termijn betreft
- bestemd is voor de lagere-inkomensgroepen
- een distributiesysteem kent voor de toewijzing van de woonruimte
- gepaard gaat met enige vorm van (impliciete) subsidiëring
- een huurprijs heeft lager dan de liberalisatiegrens
- een exploitatie-overschot bestemt voor de volkshuisvesting.

- **Meer bouwlocaties tegen sociale grondprijs**

Om de ambities te verzilveren, zijn er meer bouwlocaties nodig tegen een sociale grondprijs.

Voor de ambities van de SWEV-corporaties is 60 ha¹ aan bouwgrond nodig.

Voor haalbare businesscases voor corporaties is het noodzakelijk de sociale woningbouw opgave te borgen in een sociale grondprijs. Alleen op die wijze zijn corporaties in staat hun aandeel in de Rijksopgave te realiseren. Wij bepleiten een regionaal gelijk speelveld voor alle gemeenten waarbij ongeacht de taakstelling in de regio de sociale grondprijs onderdeel uit maakt van een nieuwe woondeal voor de regio Amersfoort.

Daarbij komt dat de regionale opgave in Amersfoort zich kenmerkt door een fors aandeel herstructurering, inbreiding met een sterke concentratie in Amersfoort. Gegeven de complexiteit waaronder vaak de problematiek van onrendabele toppen en daardoor grote kans op vertraging zien wij een noodzaak in het beschikbaar stellen van nieuwe bouwlocaties, ook in uitleggebieden. Het aandeel uitleglocaties is nu slechts 14% van de totale plannen en ambities. Daarom bepleiten wij mogelijkheden te bezien en creëren voor het bouwen buiten de rode contouren.

¹ Deze 60 hectare is gebaseerd op het aandeel ambities waarvoor grondposities ontbreken (1.700 woningen) en een bebouwingsdichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare.

- **Dertig procent sociale huur en regionaal aandeel in landelijke opgave middenhuur**
De SWEV-corporaties vragen de – toename naar – 30% sociale huur te borgen in gemeentelijke nieuwbouwplannen, gemeentelijk en provinciaal beleid en in de nieuwe regionale woondeal. Het bod en de ambities van de SWEV zijn ingegeven vanuit een regionale opgave. Wij achten het noodzakelijk dat iedere gemeente, groot en klein, haar verantwoordelijkheid neemt voor de regionale opgave om meer sociale en middenhuurwoningen te realiseren. De regio Amersfoort heeft gegeven het streven naar 30% sociale huur woningen in de woningvoorraad en het regionale aandeel in de landelijke opgave van 50.000 middenhuur woningen bij nieuwbouw door corporaties nog een weg te gaan. De SWEV corporaties gaan vanuit een gedeeld urgentiebesef graag nader in gesprek met gemeenten over de sociale woningbouwopgave. In het bijzonder waar het percentage sociale huurwoningen sterk achterblijft bij het landelijk streven. Wij pleiten hierbij voor een stimulerende en (bij)sturende rol van het Rijk en de provincie in de programmering van voldoende plancapaciteit en besluitvorming over het sociaal woningbouwprogramma.

Uitgangspunten voor tijdige realisatie

- **Voldoende ambtelijke capaciteit:** Gebrek aan ambtelijke capaciteit vormt een belangrijk knelpunt bij de uitvoering van bestaande (harde) plannen en uitwerking van ambities. Zo is het nieuwbouwplan in een herstructureringsopgave in Soest na sloop wegens gebrek aan ambtelijke capaciteit voor het bouw- en woonrijp maken voor de start van de bouw ernstig vertraagd. Dit betekent langer wachten voor woningzoekenden. Voor de corporatie levert het bovendien financieel nadeel op.
- **Onherroepelijke bestemmingsplannen, tijdige vergunningverlening en versnelling procedures**
De realisatie van een plan tot de oplevering van een woning neemt gemiddeld 7 tot 8 jaar in beslag. Een voornaam onderdeel in die keten is de wet- en regelgeving voor ruimtelijke- en planprocedures. Gegeven de opgave en ambities van de SWEV pleiten wij ervoor dat er procedures voor de reguliere en repeterende opgave van sociale woningbouw worden vereenvoudigd en versneld en optimaal gebruikt wordt gemaakt van de instrumenten die er zijn om te versnellen. De huidige looptijden zijn te lang om adequaat te kunnen reageren op de huidige woningcrisis. Van het totaal aan plannen en ambities betreft 84% ambities waarbij nog geen sprake is van een geschikt of passend bestemmingsplan, dit baart ons zorgen.
- **Medewerking energiebedrijven**
Energiebedrijven hebben tijdig medewerking verleend voor de aanleg van kabels en leidingen, zodat woningen gelijk 100% duurzaam kunnen worden gemaakt. Wij zouden graag zien dat de provincie Utrecht hierin een rol op zich neemt.
- **Monitoring ambities en afspraken**
Om de plannen en ambities waar te maken achten de SWEV-corporaties een monitorfunctie vanuit provincie en gemeenten onontbeerlijk voor de afstemming, naleving van afspraken en realisatie van de ambities. Wij maken graag concrete afspraken over de benodigde informatie, de frequentie en wijze waarop wij met elkaar de samenwerking en afstemming borgen. De SWEV-corporaties willen zich actief inzetten bij de totstandkoming en levert waar nodig input. Wij achten het noodzakelijk hierover afspraken te maken in de nieuwe woondeal.

- **Bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak en interventie**

Bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak is een vereiste om de ambities waar te kunnen maken. In paragraaf 2 hebben we hier al bij stil gestaan. Om tot realisatie van de woningbouwopgave te komen achten wij het essentieel dat het Rijk, provincie, gemeenten en de corporaties gezamenlijk optrekken, eenheid en daadkracht uitstralen naar de samenleving als geheel en bewoners, wijk- en buurtbewoners rondom een bouwlocaties in het bijzonder. Alleen dan is het mogelijk om de bouwopgave te realiseren. Daarnaast achten de SWEV-corporaties het van belang dat er follow up gegeven wordt aan uitkomsten van de monitoring en knelpunten tussentijds geadresseerd kunnen worden. Hierover maken wij graag afspraken in de nieuwe woondeal, om te zorgen dat besluitvorming - zo nodig - vlot wordt getrokken en als bestuurlijk overleg niet tot een oplossing leidt, wordt geïntervenieerd.

Disclaimer

De SWEV-corporaties kunnen dit bod – onder voorbehoud van goedkeuring door de raden van commissarissen - gestand doen, gegeven de huidige context en de wijsheid anno nu.

De veranderlijkheid van het economisch getij, stijging van rente en inflatie bouwkostenstijgingen, beschikbaarheid van bouwcapaciteit, kwetsbaarheid van logistieke ketens en daarmee beschikbaarheid van grondstoffen en bouwmaterialen zetten de betaalbaarheid en opgaven voor woningcorporaties in toenemende mate onder druk. Ook landelijke afspraken en rijksbeleid, onder andere huurbeleid, zijn van grote invloed op onze mogelijkheden. Ook wet- en regelgeving rondom milieukwaliteit met stikstof en PFAS en de energietransitie maken de opgaven van corporaties complex. Dit maakt planning en realisatie van de ambities kwetsbaar.

5. Samen bouwen aan woonkansen

Met dit bod leggen de SWEV-corporaties een concrete en haalbare ambitie neer als inbreng voor de woningbouwopgave in de regio Amersfoort. Wat ons betreft is dit slechts een vertrekpunt om voort te bouwen aan de samenwerking in de regio. Wij zijn er klaar voor als maatschappelijk partner een bijdrage te leveren aan voldoende betaalbare, duurzame en passende woningen voor de toekomst en daarmee aan groei en ontwikkeling van de regio Amersfoort. Hierbij trekken we graag samen op met gemeenten en provincie op basis van wederkerigheid. Het benutten van kansen scheppen van de randvoorwaarden en bespreekbaar maken en wegnemen van knelpunten zien we daarbij als een gezamenlijke opgave.

Een eerstvolgende noodzakelijke stap is wat ons betreft om de ambities bij elkaar te brengen en tot een gedeeld beeld van de woningbouwopgave in de regio Amersfoort te komen. Om vervolgens in een herziene regionale woondeal tot afspraken te komen om de beschikbare plancapaciteit en ambtelijke capaciteit zo in te zetten dat het SWEV-bod kan worden benut. Kansrijke projecten zouden wij – naast projecten die al meegenomen worden op basis van onder andere de versnellingsafspraken - graag meegenomen zien in de nieuwe regionale woondeal.

Samen bouwen aan woonkansen is wat ons betreft het credo. Wij zien hiervoor al enkele concrete mogelijkheden, waarover we graag in gesprek gaan.

Verdichting

Om meer impact te kunnen maken zien wij het als wenselijk om daar waar mogelijk meer verdichting op bestaande (her)ontwikkellocaties te realiseren. De SWEV pleit voor meer ambitie en heldere politieke keuzes vanuit de provincie en gemeenten op dit punt. Gegeven het voorliggende bod ligt hier een kans om meer woningen te bouwen. Wij denken hierbij onder meer aan locaties in Amersfoort en Soest.

Tijdelijke huisvesting

Gezien de kansen die tijdelijke huisvesting en verplaatsbare woningen bieden voor een snelle verlichting van de druk op de woningmarkt zouden wij graag de programmering hiervan verhogen en samen met gemeenten en provincie op zoek gaan naar geschikte locaties. Op dit moment is dit slechts 1% van de plannen en ambities van de SWEV-corporaties. Onder andere statushouders en spoedzoekers kunnen in deze wooncrisis daarmee sneller worden voorzien van een woning. Wellicht biedt een regionale locatiescan hiervoor mogelijkheden. In het geval van tijdelijke huisvesting is het vanwege de financiële haalbaarheid noodzakelijk om afspraken te maken over de (tijdelijke) beschikbaarheid van grond en de looptijd van de huisvesting. Een exploitatietermijn van ten minste 15 jaar en de beschikbaarheid van grond om niet maakt de plannen haalbaar, met de mogelijkheid tot verplaatsing naar een nieuwe locatie. Met goede afspraken rondom grond, locaties en exploitatietermijnen kan een versnelling ingezet worden met tijdelijke huisvesting.

Transformatie

Het waarmaken van de woningbouwopgave vraagt denken in kansen en creativiteit. Zo heeft één van de SWEV-corporaties een voormalige melkfabriek in samenwerking met private partijen getransformeerd naar een wooncomplex. Ook kan er naast kantoren worden gekeken naar scholen en kerkgebouwen die niet meer worden gebruikt. Wij zien voor transformatie meer kansen om op te pakken.

Voldoende ambtelijke capaciteit vertaling ambities naar (concrete) plannen

Op korte termijn is er winst te behalen door het knelpunt van de ambtelijke capaciteit in Soest op te lossen voor specifieke plannen en ambities van corporaties. Daarnaast zien wij echter nog een kans in relatie tot voldoende ambtelijke capaciteit voor de ambities van de SWEV. De gemiddelde looptijden van woningbouwlocaties zijn gemiddeld 7 à 8 jaar. Om de ambities van de SWEV te kunnen vertalen naar concrete plannen is aanvullende inzet van ambtelijke capaciteit nodig. Wij zien kansen om met meer ondersteuning de ambities van de toekomst sneller te kunnen vertalen naar concrete locaties en plannen.

Betere afstemming woningbouwprogrammering op behoefte

Meer specifiek op het gebied van wonen en zorg hebben de SWEV corporaties op het vlak van wonen en zorg behoefte aan een concretisering van de opgave in de regio vertaald naar gemeenten, wijken en buurten. Hierin zien wij een kans om de programmering van corporaties beter af te stemmen op de behoefte in de regio. De SWEV-corporaties gaan graag in gesprek over de regionale opgave evenals de lokale vertaalslag in de aanstaande Woonzorgvisies.

Locaties voor woningbouw

In de huidige praktijk is sprake van een tekort aan bouwlocaties. Het maatschappelijke debat rondom (potentiële) bouw en ontwikkellocaties is in volle gang. Wij zouden graag zien dat er regionaal en lokaal voldoende plancapaciteit is voor de ontwikkeling van sociale woningbouw en dat daarbij rekening wordt gehouden met voldoende vervangende locaties indien ruimtelijke ontwikkelingen om moverende redenen uitgesteld worden of zelfs afvallen. Wij noemen een eventuele alternatieve locatie voor de bijna 100 geplande sociale huurwoningen aan de Tolweg in Baarn. Daarbij gaan wij vanzelfsprekend lokaal graag het gesprek aan over aansluiting van de ambities op de (vervangende) locaties.

Ook zouden we graag zien dat – gezien de tijd die gemoeid is met het voorbereidingsproces van bouw – (ver) vooruitgekeken wordt in de zoektocht naar locaties en voldoende voortgang wordt geboekt om te voorkomen wordt dat grondposities verloren gaan voor sociale woningbouw. Wij noemen hier als voorbeeld de zoeklocaties in Leusden waar voorkeursrecht is gevestigd. Hier zien wij nadrukkelijk kans om een versnelling aan te brengen in de sociale woningbouwopgave. Dit vraagt gegeven de ruimtelijke procedures regio, daadkracht en praktische ondersteuning.

Bevorderen van haalbaarheid individuele plannen: Stimulerings- en vereveningsfonds

Gezien de forse herstructurerings- en inbreidingsopgave in de regio, het huidige economische getij met daarin stijging van bouwkosten en opgave van corporaties om woningen (blijvend) betaalbaar te houden voor de diverse doelgroepen staat de financiële haalbaarheid voor corporaties steeds verder onder druk. De onrendabele top van alle projecten (nieuwbouw en verduurzaming) neemt steeds verder toe. Het risico van vertraging of annulering van individuele projecten is daarmee groot. Een instrument en bijdrage ten behoeve van het vlot trekken van individuele projecten is een kans om ongewenste vertraging te voorkomen. Een stimulerings- en vereveningsfonds voor courante en minder courante vormen van gebiedsontwikkeling kan een sleutel vormen voor om tot realisatie te komen. Wij zien daarvoor een kans en rol weggelegd voor de provincie in samenwerking met het rijk en gemeenten.

Wij gaan graag het gesprek aan om verder te bouwen aan de samenwerking en meer woonkansen te benutten in de regio Amersfoort!