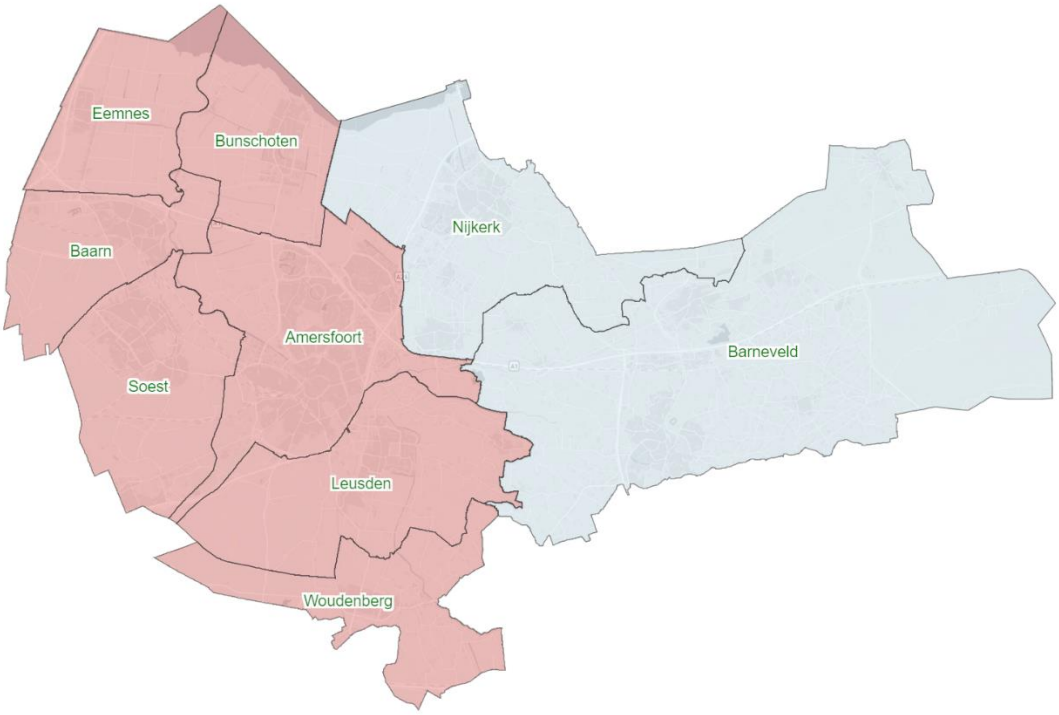
WOONDEAL ADDENDUM
REGIO AMERSFOORT

SAMENWERKINGSAGENDA VOOR DE WONINGBOUWOPGAVE



VERSNELD 23.000 NIEUWE WONINGEN VOOR EIND 2030 IN DE REGIO AMERSFOORT

Regio Amersfoort

Amersfoort · gemeente Barneveld · Bunschoten · Gemeente Eemnes · gemeente Nijkerk · Gemeente Leusden · Gemeente Woudenberg · gemeente Baarn · Gemeente Soest

Portaal · WSN · Woningstichting Leusden · omniawonen · Het Gooi en Omstreken · Eemland Wonen · de Alliantie · Woningstichting Barneveld

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties · provincie Utrecht · provincie Gelderland

Partijen

Gemeente Amersfoort, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Tigelaar, wethouder;

Gemeente Baarn, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.G.W. Jansma, wethouder;

Gemeente Barneveld, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Wijnne, wethouder;

Gemeente Bunschoten, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. van de Groep, burgemeester;

Gemeente Eemnes, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. van Benthem, burgemeester;

Gemeente Leusden, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.R. Vos, wethouder;

Gemeente Nijkerk, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.L. Dijksterhuis, wethouder;

Gemeente Soest, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw N. Kundić, wethouder;

Gemeente Woudenberg, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.H. Treep–Wolfswinkel, wethouder;

De bovenstaande 9 gemeenten worden in dit document samen aangeduid als ‘regio’.

Provincie Utrecht, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G.H. van Muilekom, gedeputeerde, hierna te noemen: provincie Utrecht;

Provincie Gelderland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.G.J. Kerris, gedeputeerde, hierna te noemen: provincie Gelderland;

Stichting de Alliantie, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.B.M. van der Burgt, directeur regio Amersfoort;

Woningstichting Barneveld, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.W.M. van Maastricht, manager bedrijfsvoering;

Stichting Eemland Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Claessens, directeur-bestuurder;

Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J. Prinsen Geerligs, manager wonen;

Woningstichting Leusden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.M. ten Brink, directeur-bestuurder;

Woningstichting Nijkerk, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J.W. Toonen, directeur-bestuurder;

Stichting Portaal, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D. Lommen, manager volkshuisvesting;

Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.F.W. Clasie, gedelegeerd bestuurder;

De bovenstaande 8 organisaties worden in dit document samen aangeduid als 'woningcorporaties'.

Regio U16, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Diepeveen (gemeente Utrecht), de heer D.M.P.G. Smolenaers (gemeente De Bilt) en de heer A.J. Adriani (gemeente Nieuwegein), gedelegeerde bestuurders;

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer M.R. Schurink, Secretaris-Generaal, hierna te noemen: ministerie.

Achtergrond

Een forse woningbouw- en verstedelijkingsopgave
De regio Amersfoort groeit sterk. Prognoses laten zien dat deze groei doorzet en dat daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen. Het bijbouwen van voldoende passende en betaalbare woningen staat niet op zichzelf.

De groei vraagt allereerst om het voldoende bereikbaar houden van de regio. Ook is er aandacht nodig voor ruimte voor natuur en recreatie. Verder zijn het behouden en versterken van het groene profiel en het verbeteren van veiligheid en de sociaaleconomische staat noodzakelijk. De verstedelijkingsopgave van de regio Amersfoort is onlosmakelijk verbonden met die van de Randstad en in het bijzonder de regio Utrecht, waarmee de regionale opgave dus ook een bovenregionaal belang dient.

Groeien kan niet zonder deze woondeal
Om de complexe en omvangrijke verstedelijkingsopgave te laten slagen is een langjarig commitment en bestuurlijke samenwerking tussen Rijk, provincies en regio cruciaal. Het Rijk biedt door het Interbestuurlijk Programma (IBP) 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 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).

Startpunt van een langjarig partnerschap
Het ministerie, de provincies Utrecht en Gelderland en de regio Amersfoort sluiten samen een woondeal om met elkaar te werken aan de groei en de ontwikkeling. De doelen van deze woondeal zijn het (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, en (III) de leefbaarheid te vergroten.

In dit document 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.

Verstedelijkingsstrategie van de regio
De regio Amersfoort is onderdeel van de noordvleugel van de Randstad. 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 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.

De vijf opgaven van de woondeal
De woondeal werkt aan vijf opgaven tegelijk:

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.

In deel 1 van deze woondeal zijn deze woonopgaven en daarbij horende woondealafspraken uiteengezet in aparte hoofdstukken.

Opgave 1: Woningbouwopgave en woningmarkt
Opgave 2: Multimodale bereikbaarheid van de regio
Opgave 3: Aandachtsgroepen
Opgave 4: Vitale wijken
Opgave 5: Duurzaam, groen en circulair

In deel 2 zijn afspraken opgenomen over de samenwerking en uitvoering van de woondeal tussen de regio, provincies, woningcorporaties, U16 en het ministerie.

Deel 1 - Afspraken

Opgave 1: Woningbouw en woningmarkt

Snel 23.000 nieuwe en betaalbare woningen nodig

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 (zie bijlage 1). 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.

Concrete afspraken

1. Tot 2030 moeten er in de regio circa 23.000 woningen gebouwd (waarvan het merendeel tot 2025) om de huishoudensgroei op te vangen en op het woningtekort in te lopen.
   a. Tot 2030 zijn er net voldoende woningen in plannen opgenomen, veel plannen moeten nog concreet gemaakt worden. De regio en provincies spannen zich daarom in om 'zachte' woningbouwplannen tot 2025 medio 2022 om te zetten in 'harde' plannen, waarvoor nog nader te bepalen inspanningen van zowel regio, provincies als het Rijk vereist zijn.
2. Het bouwtempo in de regio wordt tot 2030 met ten minste 40%[1] opgeschaald ten opzichte van het bouwtempo in het afgelopen decennium. Om de beoogde planning en volumes te behalen zijn versnellingslocaties aangewezen die een aanmerkelijk belang hebben bij het realiseren van de woonopgave (zie bijlage 2).
   a. De regio draagt zorg voor voldoende plancapaciteit voor ten minste 130% van de toename van de woningbehoefte.
   b. De regio maakt werk van de versnellingslocaties, samen goed voor ten minste 16.000 woningen. Een deel van de versnellingslocaties lijken (inzicht voorjaar 2021) gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen op eigen kracht te kunnen realiseren. Obstakels zijn in de toekomst denkbaar: aan deze lijst kunnen onder behoud van voortschrijdend inzicht nieuwe locaties toegevoegd worden.
   c. De planning van een deel van de versnellingslocaties staat onder druk. Het gaat vaak om financiële obstakels, bijvoorbeeld vanwege de ambitie om betaalbare

[1] Op regioniveau gaat het om opschaling met 40%. Op het niveau van individuele gemeenten kan de benodigde opschaling vanzelfsprekend variëren.

woningen te realiseren, sanering, uitplaatsing van bedrijven of de ontsluiting (zie bijlage 2). Ook een gebrek aan ambtelijke capaciteit kan de voortgang van projecten bemoeilijken. Voor de genoemde versnellingslocaties inventariseren en bepalen het ministerie, de provincies en regio welke onderliggende problemen er bestaan en wat er nodig is om de knelpunten aan te pakken.

   i. Voor deze projecten wordt in elk geval gekeken in hoeverre de WBI (eventueel vervolg op de WBI), de Transformatiefaciliteit, expertise vanuit het expertteam woningbouw, het O-team of ander instrumentarium tegemoet kan komen aan de onderliggende problemen.

d. De regio, provincies en het ministerie bespreken twee keer per jaar (in een nader te bepalen vorm en gremium) de status van de versnellingsprojecten.

3. In de regio vormt het tekort aan ambtelijke capaciteit steeds meer een uitdaging rond de voortgang van projecten (ook al benoemd bij een deel van de versnellingslocaties). Dit probleem heeft naar verwachting op alle terreinen effect op de voortgang van toekomstige projecten (die niet allemaal in deze woondeal staan genoemd). Daarom spreken de regio, provincies en het ministerie af om te komen tot een oplossing om flexibel en voldoende capaciteit te organiseren. Zo wordt de voortgang van de brede nieuwbouwopgave gewaarborgd.
4. De regio en provincies streven naar voldoende betaalbaar woningaanbod:
   a. Op regioniveau[2] wordt afgesproken om de nieuwbouw voor de helft uit betaalbare woningen te laten bestaan, waaronder zowel sociale huurwoningen, middenhuur-/koopwoningen als koopwoningen tot de NHG-grens vallen. Hierbij kan het beleid rond het middensegment tussen gemeenten verschillen (maatwerk).
      i. Bij het realiseren van betaalbaar aanbod bekijken de regio en provincie Utrecht op welke manier de kansen vanuit het programma Flexwonen het beste benut kunnen worden.
      ii. Om voldoende woningen in het middensegment te blijven realiseren, stellen de regio en provincies vast of het nodig is om woningcorporaties te stimuleren meer in dit segment te bouwen (in lijn met de verkenning in de gemeente Utrecht). Ze kijken ook hoe dit dan mogelijk is.
   b. De regio en provincies hebben behoefte aan meer instrumentarium om voldoende en kwalitatief goede woningen in de betaalbare koop en middenhuur te realiseren. Het ministerie onderkent deze behoefte. Het ministerie informeert de regio over eventuele nieuwe wettelijke mogelijkheden en regelingen die de realisatie van meer middenhuur- en betaalbare koopwoningen stimuleren. Ook ondersteunt het de regio door middel van kennisdeling zodat deze de huidige en eventuele nieuwe mogelijkheden hiervoor optimaal kan benutten.
5. De positie en middelen van woningcorporaties in de regio moeten versterkt worden om de toenemende opgaven bij nieuwbouw, investeren in renovatie, verduurzamen en sociale/fysieke wijkvernieuwing. Hiervoor is in elk geval nodig:
   a. Een duurzame oplossing voor de indeling in woningmarktregio's. In een aantal gemeenten hebben sommige woningcorporaties ontheffing om er actief te zijn. Uit het onderzoek 'Opgave en middelen' komt naar voren hoe de middelen van de corporaties het beste ingezet kunnen worden voor de volkshuisvestelijke opgave binnen en buiten de regio.

[2] Voor de Utrechtse gemeenten geldt dat deze afspraak in het kader van regionaal programmeren wordt opgenomen. Voor de Gelderse gemeenten is dit niet het geval en kunnen op basis van inzichten in de kwalitatieve woningbehoefte andere betaalbaarheidsquota gehanteerd worden.

   b. Het ministerie gaat in gesprek met de woningcorporaties om de opgaven en middelen van woningcorporaties in balans te brengen. Naar aanleiding van het onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties (3 juli 2020) en de actualisatie hiervan (19 maart 2021) is geconstateerd dat op termijn onvoldoende middelen zijn voor de corporaties om hun opgave volledig uit te voeren. Daarop is een aantal beleidsopties uitgewerkt. Die zijn erop gericht om te voorkomen dat corporaties op termijn tegen een financieel tekort aanlopen. Het volgende kabinet kiest de structurele oplossingsrichtingen.
   c. De regio spant zich in om een gelijk speelveld te krijgen tussen corporaties en private aanbieders van sociale huurwoningen. Het gaat dan in elk geval om differentiatie in huurprijzen, langjarige beschikbaarheid, gelijk verdelen van urgenten en statushouders en aanbieden via het regionaal woonruimteverdeelsysteem Woningnet. Het Rijk kijkt waar het mogelijk is bij te dragen aan dit proces.
6. Bij het opschalen van het bouwtempo onderzoeken de regio, provincies en het ministerie de wenselijkheid en mogelijkheden van het opschalen van conceptueel bouwen (bijvoorbeeld via een pilot met meerdere locaties/gemeenten). Bij deze verkenning wordt ook gekeken naar de kansen van conceptueel bouwen als het gaat om circulaire woningbouw (zie opgave 5).
7. Het ministerie heeft in de afgelopen periode de totale investering die landelijk noodzakelijk is om de onrendabele toppen op complexe gebiedsontwikkelingen te dekken in beeld gebracht. De mogelijke oplossing hiervoor, zoals een voortzetting van de woningbouwimpuls, is onderwerp van gesprek tijdens de kabinetsformatie. Bij een mogelijke voortzetting van de woningbouwimpuls, krijgt de regio Amersfoort (als onderdeel van de woondealregio Utrecht) de ondersteuning en mogelijke prioritaire positie, die andere woondealregio's ook hebben.
8. Het ministerie erkent dat de verstedelijking van de regio Amersfoort moet worden gepositioneerd binnen de bredere verstedelijking die plaatsvindt binnen de Randstad (en in het bijzonder de regio Utrecht binnen de MRU) en hiermee een nationaal belang dient. Dit belang wordt nog versterkt door de nauwe verbinding met de woningmarkt van de MRA. Het halen van de ambities in de regio hangt sterk samen met de ontwikkeling van enkele grootschalige (transformatie)gebieden. Het grote belang van deze sleutelgebieden vraagt dan ook een langjarige commitment van Rijk, provincie Utrecht en regio bij de ontwikkeling ervan. Gemeenten en het ministerie bespreken de voortgang van de ontwikkeling periodiek en stellen vast hoe eventuele hindernissen weggenomen kunnen worden.
   a. Het gaat in beginsel om de gebieden Langs Eem en Spoor, het Hoefkwartier en Vathorst Bovenduist; samen goed voor bijna 10.000 woningen.
   b. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Bij LES gaat het om noodzakelijke aanpassingen aan De Nieuwe Poort, bij het Hoefkwartier om het overschrijden van de capaciteit van het omliggende wegennet en bij Vathorst Bovenduist om de aan te leggen ontsluitingsweg. De hiervoor benodigde inspanningen en middelen zijn bij lange na niet op te brengen uit de onderliggende projecten. Bestaande instrumenten gericht op woningbouwversnelling zijn naar verwachting ontoereikend om de beoogde volumes en planning te realiseren. De complexiteit en het belang van deze projecten vraagt dan ook om alle mogelijke inspanningen, zowel op terrein van woningbouw als mobiliteit.

Opgave 2: Multimodale bereikbaarheid van de regio

Forse (bovenregionale) bereikbaarheidsopgave in samenhang met woningbouwopgave

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.

De genoemde wegen en hun ligging zijn te bekijken op de kaart van bijlage 3.

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.

Concrete afspraken

9. De regio spreekt onderling af om de veranderende mobiliteitsvraag te faciliteren, op een manier die zo min mogelijk negatieve impact heeft op natuur, gezondheid en veiligheid. Dat gebeurt door verbetering, aanpassing en (waar nodig) uitbreiding van het mobiliteitssysteem voor alle modaliteiten. Op korte termijn wordt ingezet op

spreiden van reizen en thuiswerken (bijvoorbeeld via Goedopweg), multimodaliteit (aansluiting vervoersvormen) en doorstroming van verkeer. Hierbij wordt het principe STOMP (stappen, trappen, OV, MaaS, privé auto) gehanteerd.

10. Voor onder meer de gemeenten Amersfoort, Soest, Bunschoten, Nijkerk en Barneveld geldt dat door de geconcentreerdere wijze van verstedelijking de binnenstedelijke mobiliteitsstructuur aangepast moet 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 mogelijk zijn. De provincies en de regio blijven in gesprek met het Rijk over de (multimodale) mobiliteitsstructuur die past bij de stedelijke groei (optimalisatie binnenstedelijk intensivering; welke infrastructurele oplossingen bij welke dichtheden/volumes) en welke inspanningen van wie daarvoor nodig zijn. De opgaven en ontwikkelingen worden betrokken bij de Opgave 2030 en Mobiliteitsstrategie van het Programma U Ned. De betrokken gemeenten zijn hier initiatiefnemers.
11. Langs de weg- en spoorcorridors die de regio verbinden met Utrecht, Amsterdam en het achterland (A1, A28 en A12) vindt zowel op korte, middellange en lange termijn grootschalige verstedelijking plaats met grote impact op deze infrastructurele systemen. Deze bovenregionale verstedelijking vindt niet alleen in de regio Amersfoort plaats, maar ook in de regio's Utrecht, MRA en Foodvalley. Deze woondeal is een eerste aanzet in deze grotere opgave. Voor de regio is de mobiliteitsopgave multimodaal: naast OV (koppeling Toekomstbeeld OV) en hoofdwegennet nemen we de aansluitingen tussen hoofdwegennet en het onderliggend wegennet, fiets (koppeling Nationaal toekomstbeeld fiets), Bus Rapid Transit, HOV-corridor en binnenstedelijke opgave (MAAS, OV en fiets) mee.
12. Het Rijk (betrokken ministeries), de provincies en de regio spreken af om in het kader van het Nationaal Toekomstbeeld Fiets (NTF) waar mogelijk meer snelfietsmogelijkheden te creëren voor woon-werkverkeer binnen de regio - maar ook naar de omliggende regio's als U16, Foodvalley en Gooi en Vechtstreek. De regio werkt samen met de provincies en het Rijk het NTF verder uit (lopend traject). Investeringen van het Rijk hangen af van de plannen van het nieuwe kabinet.
13. Gekoppeld aan de woningbouw- en werkgelegenheidsgroei in Soesterberg zijn er rondom P+R Soesterberg ontwikkelingen voor multimodaal vervoer waar al afspraken over zijn gemaakt. Deze vinden plaats in programma's buiten deze woondeal (onder meer Programma U Ned), maar zijn wel van belang voor de afspraken die we samen maken. Het Rijk en de provincie Utrecht houden hier aandacht voor binnen deze programma's, zodat dit belang geborgd is.
14. Woudenberg gaat de komende jaren groeien en de druk op de N224 neemt toe.
    a. De provincies en de regio stemmen de aanpak van de N224 af.
    b. De gemeente Woudenberg neemt het initiatief voor het opstarten van de gesprekken. De provincie Utrecht is, vanuit haar verantwoordelijkheid voor mobiliteit en specifiek de provinciale wegen, hierbij actief betrokken.
15. De gemeente Bunschoten gaat, in overleg met de provincie Utrecht, aan de slag met de N199 bij Bunschoten. Dit is niet alleen nodig vanwege de extra woningen in Bunschoten, maar ook vanwege de groei in Amersfoort - onder meer vanwege de door de gemeente Amersfoort wenselijke verbindingsweg vanuit Vathorst Bovenduist - en de autonome groei van de A1. De gemeentes en de provincie betrekken de omgevingspartners bij de uitwerking van de N199, vanwege de samenhang met andere opgaven en wegen in het gebied. De gemeente Bunschoten neemt het initiatief.

Opgave 3: Aandachtsgroepen

Meer en divers woningaanbod 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[3].

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.

Concrete afspraken

16. De omvang van de opgave rond de huisvesting van aandachtsgroepen wordt door de regiogemeenten waar nodig verder uitgewerkt, rekening houdend met de vergrijzing en de verwachte toekomstige uitstroom uit (jeugd)zorg en opvang.
17. De financiële haalbaarheid vormt in een aantal gemeenten in het bijzonder een obstakel bij het realiseren van tijdig voldoende woningen voor uitstromers uit jeugdzorg (woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens) en geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte voor ouderen in de sociale huur. De financiële haalbaarheid wordt waar mogelijk verbetert:
    a. Regio, provincies en het ministerie bepalen de mogelijkheden (bijvoorbeeld vanuit best practices). Voor de woningopgave van ouderen doen we een beroep op het RVO Expertteam Wonen en Zorg.
    b. Samen stellen we vast hoe er een impuls gegeven kan worden aan de bouw van woningen voor aandachtsgroepen. Voor ouderen geldt dat we vanaf het najaar een beroep kunnen doen op de regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting.
18. Om de woningvraag voor spoed-woningzoekers als daklozen of statushouders op te vangen, is er behoefte aan een structurele buffer aan de woningvoorraad, waarmee

[3] Door de (financieel) lastige haalbaarheid van huisvesting voor genoemde aandachtsgroepen richt de woondeal zich op de huisvesting van genoemde groepen. Hierbij dient vanzelfsprekend opgemerkt te worden dat andere groepen evenwel als aandachtsgroep gekwalificeerd kunnen worden. Te denken valt aan ouderen met een zorgvraag in de koopsector of woonwagenbewoners.

gemeenten deze woningvraag altijd kunnen beantwoorden. Om dit te bereiken stellen regio, provincies en het ministerie (bijvoorbeeld via een expertteam of vanuit de Versnellingskamer Flexwonen) expertise beschikbaar en stellen gezamenlijk een plan van aanpak en bekostigingsmodel op.

a. Bij het plan van aanpak moet er bijzondere aandacht zijn voor het organiseren van locaties voor zowel de korte als middellange termijn. Het beschikbaar stellen van Rijks-/gemeentelijk vastgoed kan een mogelijkheid zijn.
b. Voor het bekostigingsmodel wordt gekeken naar welke impuls Rijksmiddelen bieden voor het realiseren van huisvesting van aandachtsgroepen[4].

Opgave 4: Vitale wijken

Terugbrengen van grote, oplopende verschillen in 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.

Concrete afspraken

19. In een aantal wijken, buurten en complexen of kleine kernen in de regio staat de leefbaarheid onder druk (zie voor een overzicht van deze gebieden bijlage 4). Andere gemeenten waar wijken met gelijksoortige opgaven spelen kunnen tijdens de bestuurlijke overleggen over de woondeal aangemerkt worden.
    a. Bij de vormgeving van een aanpak kunnen regio en provincies op een aantal momenten beroep doen op de landelijke expertise op dit terrein (bijvoorbeeld aan de hand van een aantal kennissessies).
    b. Door het Rijk wordt kennis ingebracht over onder meer het terugdringen van onderwijsachterstanden, aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt of de verbetering van de veiligheid (Stadsvernieuwing 3.0).
    c. Waar mogelijk wordt sociale/fysieke wijkvernieuwing gekoppeld aan nieuwbouw en verduurzaming.
    d. Voor de genoemde gebieden wordt samen gekeken of het mogelijk is om in aanmerking te komen voor een nieuw fonds, dat gemeenten vanuit het Rijk financieel ondersteunt bij herstructurering en stedelijke vernieuwing.
    e. In de aanpak wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande samenwerkingsverbanden, zoals de Aanpak Soesterkwartier (Regiodeal Vitale Wijken).

[4] Kamerstukken II 2020-2021, 32847, nr. 694

Opgave 5: Duurzaam, groen en circulair

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 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.

Concrete afspraken

20. De regio kan maar beperkt restwarmte benutten voor warmtenetten. Er loopt daarom nu een onderzoek naar het potentieel van geothermie als bron (of andere bronnen als aquathermie). Er zijn nog diverse vergunningstrajecten nodig om de mogelijkheden van geothermie en andere bronnen in beeld te brengen. Door het Rijk wordt kennis en kunde ingebracht voor een spoedig verloop van het vergunningentraject. De gemeenten en provincies maken samen afspraken over procesbegeleiding en procesoptimalisatie voor de benodigde vergunningsaanvragen bij het Rijk.
21. De energietransitie en circulair bouwen wordt vooral vanuit de individuele regiogemeenten vormgegeven. De uitgangspunten voor bijvoorbeeld duurzaam of circulair bouwen verschillen daardoor. Bij een deel van de gemeenten is er (nog) geen regie op bijvoorbeeld het aanjagen van geothermie of het organiseren van de voorwaarden rond circulair bouwen. Er zijn inmiddels trajecten waarin de samenwerking steeds meer vorm krijgt, zoals in het traject rond het Convenant Duurzaam Bouwen. In de woondeal spreekt de regio af om samen te komen tot:
    a. Meer gedeelde uitgangspunten rond duurzame en circulaire nieuwbouw om in de regio meer een gelijk speelveld te organiseren.
    b. Regie en meer samenwerking rond het aanjagen en verkennen van de regionale mogelijkheden van geothermie (of andere bronnen).
    c. Een gezamenlijke verkenning naar de wenselijkheid en benodigde voorwaarden om biobased conceptueel bouwen een impuls te geven, waarbij specifiek wordt gekeken naar de voorwaarden die hiervoor nodig zijn (organisatie van kennis, benodigde materialen, gedeelde uitgangspunten, passende aanbestedingseisen, et cetera).
        i. Hierbij wordt ook gekeken op welke wijze de vormgeving van de beoogde bouwcampus in de regio specifiek zou kunnen bijdragen aan het opschalen van circulaire woningbouw in de regio.
    d. Zoveel mogelijk kennisdeling. Binnen de regio én juist ook met andere regio's: 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.

22. Als de stikstofuitstoot door woningnieuwbouw (van aanleg-/bouwfase tot gebruiksfase) de voortgang van projecten in de weg komt te staan, maken het ministerie, provincies en regio afspraken over hoe de voortgang van woningbouwprojecten gewaarborgd kan worden.
23. Vanuit het programma Groen Groeit Mee werkt de regio (met de provincies, U16, Foodvalley en waterschappen) aan kwantificering van de groene en blauwe opgaven: natuur en recreatie. Deze opgaven worden als ruimtevrager meegenomen in de gebiedsontwikkelingen, onder meer voor het realiseren van klimaatadaptieve nieuwbouw en woongebieden. Samen brengen de partijen de opgave en de benodigde financieringsvormen in beeld. In het kader van het regionaal programmeren en het lopende traject rond de totstandkoming van het Convenant Duurzaam Bouwen volgen verdere afspraken over klimaatadaptief bouwen.

Deel 2 – Uitvoering en samenwerking

Deze woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen de regio, provincies en het Rijk, in nauwe samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. Partijen bundelen hun krachten om te werken aan de doelen van deze woondeal: een gezonde woningmarkt in de regio Amersfoort, waarin versneld bouwen gebeurt met oog voor circulariteit en duurzaamheid en het voor iedereen een leefbare woonomgeving wordt.

De provincie Gelderland ondersteunt de woondeal en zal zich inspannen voor uitvoering ervan binnen de kaders en met de instrumenten van Actieplan Wonen voor de gemeenten Nijkerk en Barneveld.

Voor de uitvoering van de woondeal geldt een aantal samenwerkingsafspraken. Hierbij is specifieke aandacht voor de samenwerking met regio U16, omdat de woondeal regio Amersfoort een addendum wordt van de woondeal in de regio Utrecht/U16.

Concrete afspraken

24. De woondeal regio Amersfoort wordt uitgevoerd als addendum bij de woondeal regio Utrecht. Partijen spreken af dat de bestaande samenwerking in het kader van de woondeal Utrecht niet complexer wordt door de afspraken in de regio Amersfoort. Ook spreken partijen af dat de regio Utrecht financieel geen nadelige effecten van de aansluiting van de regio Amersfoort ondervindt.
25. De woondeal regio Amersfoort krijgt een aparte governance structuur, los van die van de woondeal Utrecht.
26. De regio Amersfoort sluit aan bij de reguliere bestuurlijke overleggen tussen het ministerie en de regio Utrecht. Deze worden ambtelijk samen voorbereid.
27. Er vinden zo vaak als nodig aparte ambtelijke overleggen plaats met het ministerie en de regio Amersfoort over de voortgang van de afspraken.
28. De huidige overlegstructuur voor het maken van de woondeal houden we in stand voor de uitvoering van de woondeal.

Deze is als volgt:

Ambtelijke werkgroep woondeal regio en provincies: gemeente Amersfoort, regiobureau Amersfoort, provincie Utrecht, gemeente Barneveld, gemeente Soest, gemeente Nijkerk, afvaardiging woningcorporaties, provincie Gelderland (agendalid).

Regionaal directeurenoverleg regio en provincies: Van der Heijden (Amersfoort), Van Veen (Soest), Koninkx (provincie Utrecht), Toonen (namens de samenwerkende woningcorporaties, SWEV), agendalid Van de Wart (Gelderland).

Regionaal bestuurlijk overleg regio en provincies: Tigelaar (Amersfoort), Van der Groep (Bunschoten), Van Muilekom (provincie Utrecht), agendalid Kerris (provincie Gelderland), agendalid Dijksterhuis (Nijkerk).

Contactpersonen ministerie: ambtelijk Polman en Lombaers, directeurenoverleg Appelman, bestuurlijk demissionair Ollongren/Appelman.

Besluitvormende en voorbereidende gremia in de regio worden benut (AO Wonen, BO RW, colleges en raden).

29. De regio, het Rijk, de provincies en de woningcorporaties richten onder meer een versnellingstafel in waarin publieke en private partijen samenwerken aan de uitvoering van de opgaven uit de woondeal. Hierbij kunnen ook projectontwikkelaars, beleggers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd worden deel te nemen, onder voorwaarde dat men zich voor lange termijn aan de woningbouwopgave en aan de in deze woondeal opgenomen afspraken committeert.
30. De Versnellingstafel maakt in 2021/2022 een uitvoeringsprogramma onder leiding van een kwartiermaker, waarin alle afspraken uit deze woondeal worden geoperationaliseerd.
31. De regio neemt het initiatief voor de inrichting van de Versnellingstafel en zit deze voor. De voorzitter zorgt ook voor periodieke rapportages over de voortgang.
32. Het Rijk ondersteunt de inrichting van de Versnellingstafel en het uitvoeringsprogramma met een financiële bijdrage € 350.000,-.

Ondertekening

In dit document 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. Hiermee committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken.

In het bestuurlijk overleg van deze woondeal bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met andere afspraken. Partijen tekenen ieder voor zover het hun eigen bevoegdheid betreft.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 14 juli 2021 te Soest,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer M.R. Schurink;

Provincie Utrecht, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G.H. van Muilekom;

Provincie Gelderland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.G.J. Kerris;

Gemeente Amersfoort, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Tigelaar;

Gemeente Baarn, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door, de heer T.G.W. Jansma;

Gemeente Barneveld, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Wijnne;

Gemeente Bunschoten, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. van de Groep;

Gemeente Eemnes, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. van Benthem;

Gemeente Leusden, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.R. Vos;

Gemeente Nijkerk, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.L. Dijksterhuis;

Gemeente Soest, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw N. Kundić;

Gemeente Woudenberg, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.H. Treep–Wolfswinkel;

Stichting de Alliantie, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.B.M. van der Burgt;

Woningstichting Barneveld, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.W.M. van Maastricht;

Stichting Eemland Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Claessens;

Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J. Prinsen Geerligs;

Woningstichting Leusden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.M. ten Brink;

Woningstichting Nijkerk, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J.W. Toonen;

Stichting Portaal, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D. Lommen;

Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.F.W. Clasie;

Regio U16, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Diepeveen (gemeente Utrecht);

Regio U16, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.M.P.G. Smolenaers (gemeente De Bilt);

Regio U16, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J. Adriani (gemeente Nieuwegein).

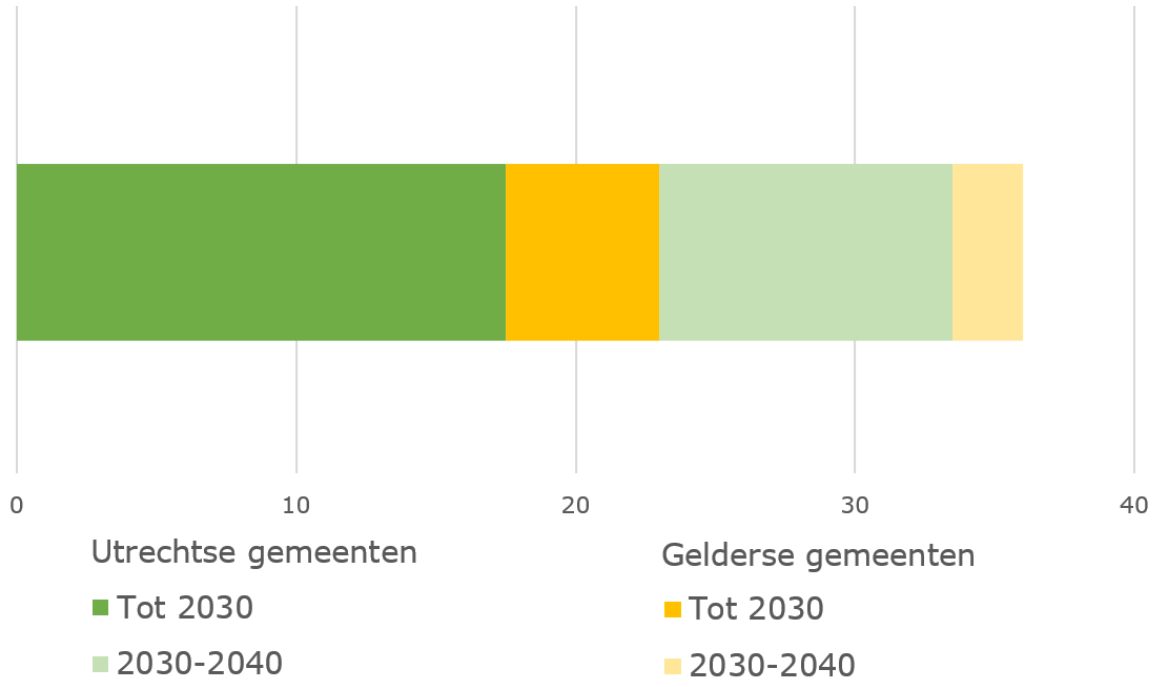
Bijlage I – Woningbehoefte (opgave 1)

Tot 2030 zijn er circa 23.000 woningen nodig om de huishoudensgroei op te vangen en deels in te lopen op het huidige woningtekort (het tekort wordt ingelopen tot circa 2% van de woningvoorraad). In onderstaande behoeftecijfers is uitgegaan dat in de periode tot 2030 - bovenop de huishoudensgroei - het woningtekort wordt ingelopen, waarna de behoefte na 2030 enkel nog bestaat uit de huishoudensgroei. Voor wat betreft het Utrechtse deel moet opgemerkt worden dat is aangesloten op de onderliggende cijfers uit het Regionaal programmeren, waarbij hier de woningbehoefte inclusief het deels inlopen van het woningtekort staat gepresenteerd.

Tabel: Woningbehoefte regio Amersfoort tot 2040 (x1.000)

	Utrechtse gemeenten	**Gelderse gemeenten**	**Totaal regio Amersfoort**
Tot 2030	17½	5½	23
2030-2040	10½	2½	13
Totaal	28	8	36

Bron: bewerking op basis van Primos 2020 en ABF-woningtekort.

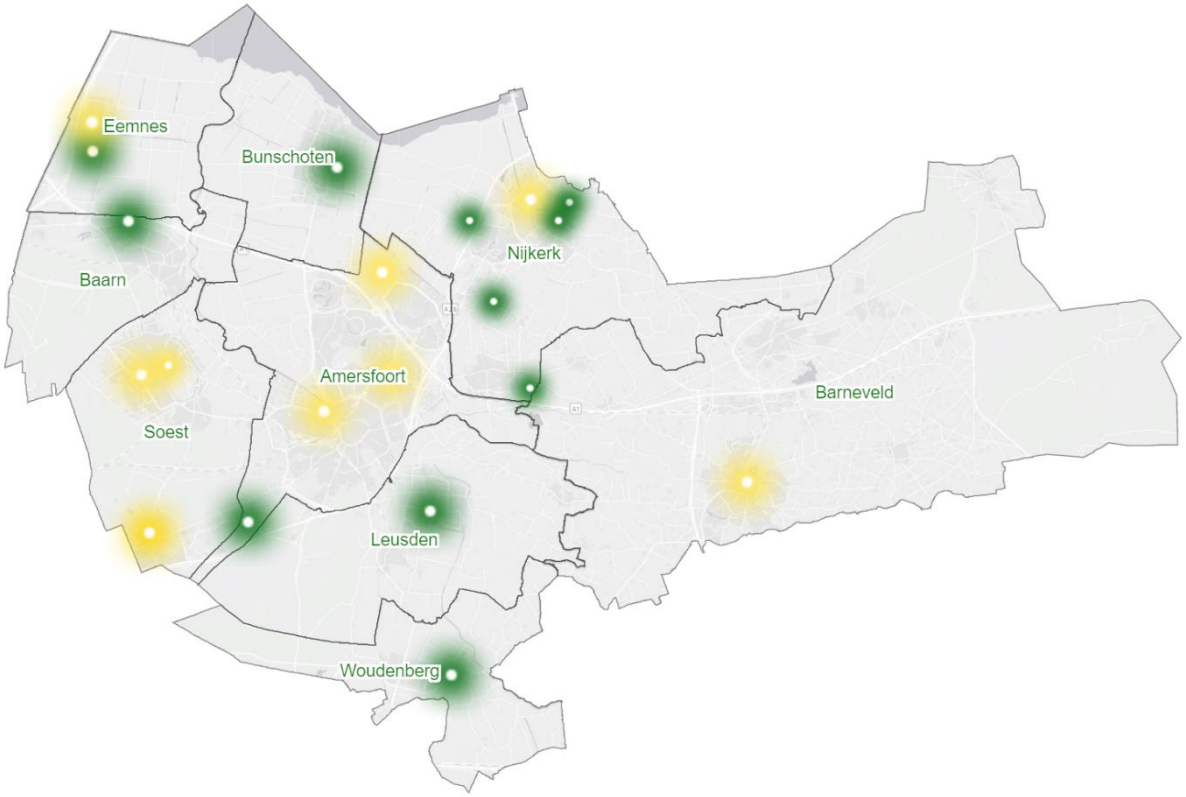


Bijlage II – Versnellingslocaties (opgave 1)

Tabel: Versnellingslocaties, kenmerken en aard van belemmeringen die de voortgang in de weg staan

Projectkenmerken			**Belemmeringen**				
Locatie	**Gemeente**	**Woningen**	**Ontsluiting**	**Programma**	**Voorzieningen**	**Sanering/ uitplaatsing**	**Capaciteit**
Prioritaire versnellingslocaties (locaties waarbij de voortgang momenteel wordt bemoeilijkt door diverse (financiële) belemmeringen)							
Langs Eem en spoor	Amersfoort	4.000	✓	✓	✓	✓	
De Hoef-West	Amersfoort	2.800	✓	✓			
Vathorst Bovenduist	Amersfoort	2.500	✓	✓	✓		
Centrum stationsomgeving	Barneveld	1.000	✓	✓		✓	
Havenkom	Nijkerk	500	✓	✓		✓	
Soesterberg-Noord	Soest	450		✓		✓	✓
Diverse inbreidingslocaties	Soest	1.000	✓				✓
Diverse inbreidingslocaties	Eemnes	150					✓
Dalweg	Soest	150		✓	✓		✓
Overige versnellingslocaties (locaties waar de beoogde planning vooralsnog op eigen kracht behaald lijkt te worden)							
Baarnsche Zoom	Baarn	500					
Rengerswetering	Bunschoten	1.500		✓			
Zuidpolder	Eemnes	225					
Aangewezen zoekgebieden	Leusden	420					
Diverse locaties (Doornsteeg fase 3, Middelaar Oost, Nijkerkerveen deelplan 3)	Nijkerk	1.300					✓
Inbreidingslocatie station	Nijkerk	150+p.m.	✓				
Hoevelaar	Woudenberg	925					
Zon en Schild	Amersfoort	500		✓			

Kaart: Locatie versnellingslocaties

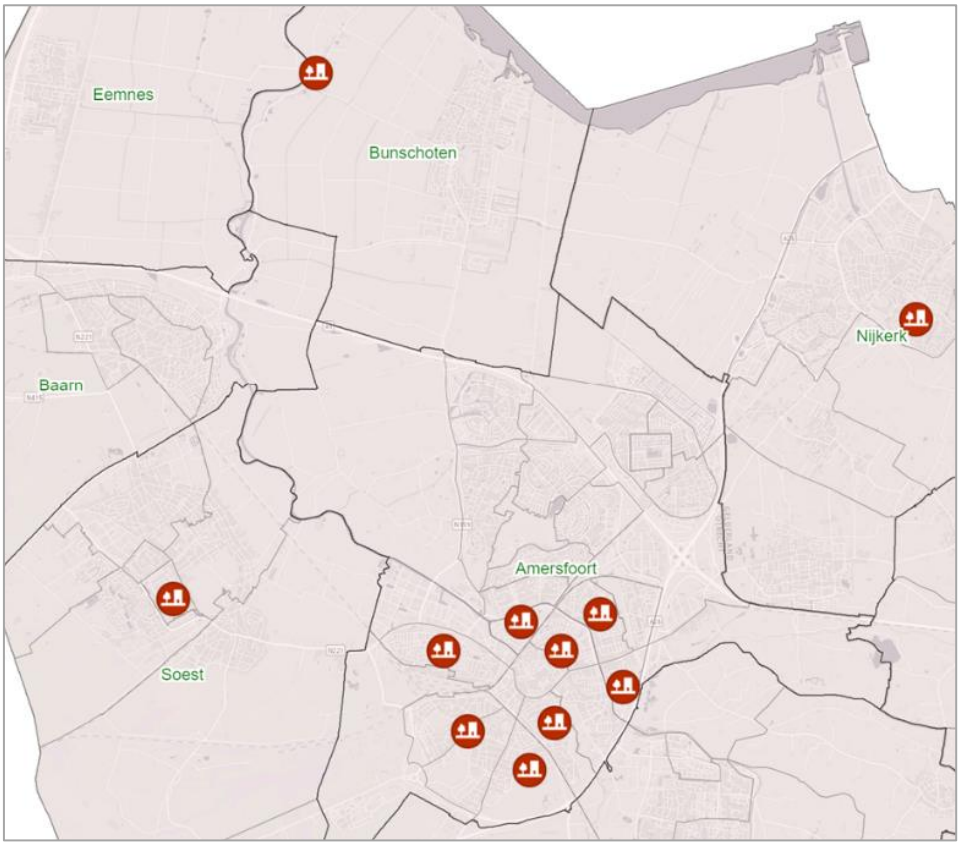


Geel: Prioritaire versnellingslocaties
Groen: Overige versnellingslocaties

Bijlage III – Overzicht aandachtspunten infrastructuur (opgave 2)

<u>Kaart: IJkpunten infrastructuur regio Amersfoort</u>

Rood: A-wegen | Groen: genoemde N-wegen | Grijs: overige N-wegen | Geel: spoorwegen met treinstations | Zwarte bus: HOV-bus, snelle verbinding Eemnes met Amsterdam | P+R: locatie in Soesterberg

Bijlage IV – Wijken, buurten en complexen waar de leefbaarheidssituatie onder druk staat (opgave 4)

- Paasbos (Nijkerk)
- Smitsveen (Soest)
- Eemdijk kern (Bunschoten)
- Soesterkwartier (Amersfoort)
- Liendert (Amersfoort)
- De Koppel – buurt Meridiaan (Amersfoort)
- Diverse straten/complexen in de wijken Schuilenburg, Kruiskamp en het Vermeer-/Berg-/Leusderkwartier (Amersfoort)
- Enkele delen van buurten in de wijk Randenbroek (Amersfoort)
- Schothorst – buurt De Plaatsen (Amersfoort)