

**Convenant afstemming woningdifferentiatie 2005-2010 Stadsgewest Amersfoort****Partijen:**

1. De provincie Utrecht, in dezen vertegenwoordigd door de heer mr. J.H. Ekkers, Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling
2. Het gewest Eemland, in dezen vertegenwoordigd door de heer L.C. Groen, plaatsvervangend voorzitter van de Bestuurscommissie Volkshuisvesting
3. De gemeente Amersfoort, in dezen vertegenwoordigd door mevrouw G. Eerdmans, Wethouder Onderwijs, Volkshuisvesting en Milieu

**In aanmerking nemende dat:**

- a) In december 2004 het ‘Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 provincie Utrecht (provincie Utrecht en het stedelijk gebied Amersfoort)’ is getekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de jaarlijks woningproductie (inclusief eigenbouw) voor de periode 2005-2010. Het Rijk, de provincie, het gewest Eemland en de gemeente Amersfoort hebben de afspraken ondertekend. Het Rijk heeft voor de regio € 8.434.243,- Bls-budget<sup>1</sup> voor 5.778 woningen beschikbaar gesteld. Afsproken is dat de regio 9.700 woningen realiseert.
- b) De provincie Utrecht, het gewest Eemland en de gemeente Amersfoort in het ‘convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 provincie Utrecht (provincie Utrecht en het stedelijk gebied Amersfoort)’ afgesproken hebben te komen tot afspraken over woning- en woonmilieudifferentiatie. Uiterlijk 1 oktober 2005 wordt de gezamenlijke regionale differentiatie voor de nieuwbouw voor de periode 2005-2010 vastgelegd in een convenant. Dit convenant geeft hier uitvoering aan.

**Komen het volgende overeen:****Artikel 1: Fasering woningbouwprogramma**

- a) De woningen uit de woningbouwafspraken zoals hierboven beschreven, worden volgens onderstaande fasering gerealiseerd. Deze aantallen gelden als minimum opgave, gemeenten zijn vrij om een hogere woningproductie te realiseren.

	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Totaal</b>	<b>Inbreiding</b>	<b>Uitbreiding</b>
Amersfoort	1.126	1.500	1.322	1.247	1.300	6.495	2.102	4.393
Baarn	88	90	57	100	115	450	323	127
Bunschoten	100	150	250	173	150	823	281	542
Eemnes	40	40	40	40	40	200	180	20
Leusden	125	125	165	200	185	800	163	637
Soest	190	150	100	90	20	550	504	46
Woudenberg	96	45	141	50	50	382	139	243
<b>Eemland</b>	<b>1.765</b>	<b>2.100</b>	<b>2.075</b>	<b>1.900</b>	<b>1.860</b>	<b>9.700</b>	3.693	6.007

<sup>1</sup> Het Bls-budget is verlaagd (in het Convenant Woningbouwafspraken is een bedrag van € 8.551.043,- opgenomen) i.v.m. het lager uitvallen van het aantal gereed gemelde woningen in de stad Amersfoort in 2004 in het kader van de Locatiesubsidieregeling 1992.

- b) Voor de bepaling van de onder artikel 1 lid a. vermelde aantallen woningen wordt uitgegaan van het in de woningstatistiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geregistreerde aantal gereed gemelde woningen per 1-1 van elk jaar, met inbegrip van de toevoegingen anderszins.

### Artikel 2: Woningdifferentiatie

- a) De onder artikel 1 vermelde woningen worden in verschillende prijscategorieën gebouwd. Het gaat hierbij zowel om huur- als koopwoningen. Deze differentiatie heeft tot doel er voor te zorgen dat alle huishoudens voldoende aan bod komen op de Eemlandse woningmarkt.

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende prijsgrenzen:

Huur:

- goedkoop < 499,92 euro (aftoppingsgrens 2004 huishoudens met drie of meer personen)
- midden tussen de 499,92 euro en 597,54 euro (huursubsidiegrens 2004)
- duur > 597,54 euro

Koop:

- goedkoop < 161.200,- euro
- midden tussen de 161.200,- euro en 230.000,- euro
- duur > 230.000,- euro

- b) De onder artikel 2 lid a genoemde prijsgrenzen worden jaarlijks aangepast, gelijk aan de prijsgrenzen zoals die in de gemeentelijke vragenlijst ten behoeve van de provinciale 'Nota Capaciteit Woningbouwlocaties' van dat jaar worden opgenomen.
- c) Partijen dragen bij aan het regionale woningbouwprogramma volgens het hierna gegeven schema.. Dit gebeurt per prijscategorie huur- of koopwoning voor de periode 2005 tot 2010.

	Huur			Koop			Totaal
	% Goedkoop	% Midden	% Duur	% Goedkoop	% Midden	% Duur	
Amersfoort	6,5	3,7	0,0	6,1	31,4	20,6	68,2
Baarn	0,6	0,8	0,2	0,2	0,6	2,8	5,2
Bunschoten	0,6	0,0	0,2	0,3	0,3	0,9	2,2
Eemnes	0,2	0,6	0,2	0,0	0,0	1,4	2,3
Leusden	1,9	2,0	0,1	1,8	2,0	4,5	12,2
Soest	0,8	0,0	0,6	0,3	0,6	3,5	5,8
Woudenberg	0,7	0,2	0,2	0,2	0,3	2,4	4,1
Eemland	11,4	7,3	1,3	9,0	35,1	35,9	100

- d) Uit onderzoek blijkt op dit moment een verhouding van 40% huurwoningen tegenover 60% koopwoningen. In het stadsgewest Amersfoort wordt op termijn gestreefd naar een verhouding van 35% huurwoningen en 65% koopwoningen. Hiermee wordt aangesloten op de Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000) van het Rijk. Door het eigen woningbezit te bevorderen wordt de zeggenschap, keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid van burgers vergroot. Deze percentages gelden uiteraard voor zover en voor zolang de consumentenvoorkeuren dat ondersteunen. Dit streefcijfer moet dan ook als richtpunt worden gezien.

De afgelopen jaren is 65% van de nieuwbouw in de regio in de koopsector gebouwd (bron: CBS 2005). De komende jaren wordt deze trend voortgezet en nog versterkt. De regio streeft er naar om 80% van de nieuwbouw de komende jaren in de koopsector te bouwen. Hiermee zal in 2010 de verhouding in de regio uitkomen op 62% koopwoningen en 38% huurwoningen. Dit is een regionale opgave. Een aantal gemeenten kan onder dit percentage zitten, wanneer andere gemeenten boven dit percentage zitten, zodat het verschil gecompenseerd wordt.

Het nieuwbouwprogramma 2005 – 2010 voor de regio is als volgt opgebouwd:

	Huur (in %)	Koop (in %)
Amersfoort	14,9	85,1
Baarn	30,1	69,9
Bunschoten	25,0	75,0
Eemnes	41,4	58,6
Leusden	32,6	67,4
Soest	24,0	76,0
Woudenberg	27,8	72,2
Eemland	20,0	80,0

### Artikel 3: Sociale woningbouw

- a) Extra aandacht is nodig voor dat deel van het woningbouwprogramma dat bestemd is voor huishoudens met een laag inkomen. Partijen spreken af dat 30% van de woningvoorraad in het stadsgewest Amersfoort zal bestaan uit woningen in de sociale sector. Dit is een regionale opgave. Een aantal gemeenten kan onder dit percentage zitten, wanneer andere gemeenten boven de 30% in de sociale sector realiseren, zodat het verschil gecompenseerd wordt. Onder de sociale sector worden zowel het goedkope als midden segment uit de huursector verstaan als ook de goedkope koopsector.
- b) Uit onderzoek blijkt dat op dit moment de woningvoorraad in het stadsgewest Amersfoort ten opzichte van het aantal inwoners met een laag inkomen, uit voldoende goedkope woningen bestaat. Het gaat hierbij om de kwantitatieve opgave. Veel woningen die bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen voldoen niet aan de kwalitatieve eisen van deze tijd. Voor een deel gaat het bij nieuwbouw in dit prijssegment hierom om vervangende nieuwbouw ten behoeve van herstructurering.
- c) Om te zorgen dat 30% van de woningvoorraad bestaat uit woningen in de sociale sector (artikel 3 lid a spreken partijen af 26% van de nieuwbouwopgave in de sociale sector te bouwen. Als gevolg van de lokale situatie verschillen de bijdragen per gemeenten.

	% sociaal als bijdrage aan het regionale woningbouwprogramma 2005 - 2010	% sociaal als bijdrage binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma 2005 - 2010
Amersfoort	15,3	23,9
Baarn	1,6	31,7
Bunschoten <sup>2</sup>	1,6	20,0
Eemnes	0,7	33,2
Leusden	5,3	46,5
Soest	1,1	19,8
Woudenberg	1,1	28,6
Totaal	25,9	

- d) Wanneer uit onderzoek blijkt dat regionaal de vraag naar woningen in het sociale segment verandert dan wordt door partijen opnieuw naar dit onderdeel van het woningbouwprogramma gekeken en worden de afspraken zo nodig aangepast.

<sup>2</sup> Percentage is bepaald op basis van huidige plannen, woningbouw op Rengerswetering is niet meegenomen hier wordt gestreefd naar 30% sociale woningbouw, aan het eind van de periode 2005-2010 zal de bouw van start gaan.

- e) Binnen het sociale segment vormen starters een groep woningzoekenden die extra aandacht vraagt. Partijen erkennen deze aandachtsgroep en geven deze doelgroep een plaats binnen het gemeentelijke woonbeleid. Dit gebeurt op verschillende manieren passend bij de lokale situatie, bijvoorbeeld door voorraadbeheer, nieuwbouw of financieringsconstructies.

#### **Artikel 4: Wonen en zorg**

- a) Voor het onderdeel ‘wonen en zorg’ wordt verwezen naar de afspraken die in de regio gemaakt worden over het realiseren van woningen met zorg en welzijn, zoals opgenomen in artikel 1, twaalfde lid van het ‘Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 provincie Utrecht (provincie Utrecht en het stedelijk gebied Amersfoort)’. Deze woningen worden zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw, gerealiseerd. In september 2004 is hierover een intentieovereenkomst Wonen, welzijn en zorg Regio Eemland getekend.

#### **Artikel 5: Woonwagenstandplaatsen**

- a) Per 1-4-2005 is er in de regio een tekort aan woonwagenstandplaatsen. Gemeenten zullen zich de komende jaren inspannen om dit tekort aan te pakken. Uiterlijk 1 november 2006 wordt de voortgang besproken met de provincie.

#### **Artikel 6: Monitor woningdifferentiatie**

- a) Gemeenten leveren aan de provincie jaarlijks 4 weken na bekendmaking van de gereed gemelde woningen door het Centraal Bureau voor de Statistiek een verdeling aan van de gereed gemelde woningen over de verschillende prijscategorieën in het afgelopen jaar. Zo kunnen we monitoren of de gemaakte afspraken ook worden gehaald.
- b) De gemeente Amersfoort levert daarnaast inzicht in het aantal gereedgemelde woningen die zijn gebouwd met een bijdrage op grond van de Locatiesubsidieregeling 1992.

#### **Artikel 7: Verdeelsleutel Bls-gelden**

- a) De provincie treedt op als budgethouder voor de 7 Eemlandse gemeenten in het kader van het krachtens het Besluit Locatiegebonden Subsidies 2005 en het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 provincie Utrecht (provincie Utrecht en het stedelijk gebied Amersfoort) aan de provincie toegekende Bls-budget van € 8.434.243,-.
- b) De eerste 5.778 woningen die bij het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn gereed gemeld ontvangen een standaardbijdrage van € 565,-.  
Woningen in de sociale sector op binnenstedelijke locaties<sup>3</sup> krijgen een extra premie boven op de standaardbijdrage van € 3.435,- (totale bijdrage van € 4.000,-).  
Woningen in de sociale sector op uitleglocaties krijgen bovenop de standaardbijdrage een extra premie van € 3.435,- (totale bijdrage van € 4.000,-) voor zover het om meer woningen gaat dan volgt uit de percentages in de tabel in artikel 3, onderdeel c.

---

<sup>3</sup> Voor de definitie van binnenstedelijke en buitenstedelijke (uitleg) locaties wordt de lijst van het Streekplan gehanteerd.

### **Artikel 8: Subsidie aanvraag**

- a) Gemeenten dienen bij de provincie jaarlijks in februari een subsidieaanvraag in voor het lopende jaar. In de subsidieaanvraag is opgenomen de woningbouwprogrammering voor het lopende jaar (zoals opgenomen in de tabel in artikel 1, lid a van dit convenant), met daarin uitgewerkt een verwachting van het aantal sociale woningen binnenstedelijk en het aantal sociale woningen buitenstedelijk wat naar verwachting versneld wordt gebouwd. Grote verwachte afwijking van de woningbouwprogrammering zoals opgenomen in dit convenant wordt aangegeven bij de aanvraag. Op deze formulieren (zie bijlage 1 ter kennisneming) wordt tevens aangegeven tot welk bedrag aanspraak wordt gemaakt op Bls-subsidie.

### **Artikel 9: Verlening en bevoorschotting**

- a) Voor de verlening van subsidies tot en met het jaar 2009 fungeren de in artikel 8, lid a genoemde formulieren als subsidieaanvragen.
- b) De provincie beslist binnen 6 weken na ontvangst van de jaarlijkse voorschotten van het rijk, zoals vastgelegd in artikel 1, zesde lid van het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 stadsgewest Amersfoort, omtrent de aanvraag.
- c) Een verleende subsidie wordt als voorschot betaalbaar gesteld. Voorschotten kunnen maximaal 65% van de verleende subsidie bedragen (ontvangen voorschot van Rijk vormt plafond). Indien sprake is van kortingen van het Rijk (VROM) vanwege het niet halen van de jaarlijks afgesproken prestaties of om andere redenen, werkt dit door in de bevoorschotting.
- d) Betaling van voorschotten van de provincie aan de gemeenten volgt de systematiek en omvang van de betalingen van het rijk aan de provincie zoals vastgelegd in artikel 1, zesde lid van het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 stadsgewest Amersfoort.

### **Artikel 10: Vaststelling subsidie**

- a) Voor de vaststelling van de jaarlijkse subsidie maakt de provincie gebruik van de cijfers van het CBS van gereedgemelde woningen. Voor de vaststelling van de subsidies voor sociale woningen dienen gemeenten uiterlijk 2 weken na bekendmaking van de gereed gemelde woningen door het CBS een verklaring voor te leggen hoeveel sociale woningen (binnenstedelijk en buitenstedelijk) daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze verklaring gaat vergezeld van een goedkeurende accountantsverklaring.
- b) De provincie stelt in het begin van elk jaar (2006 is eerste jaar) uiterlijk 4 weken na ontvangst van het prestatiegerichte budget van het Rijk, als bedoeld in artikel 5 van het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 stadsgewest Amersfoort, de Bls-subsidie vast over het afgelopen kalender jaar.
- c) Bij de vaststelling van de subsidie vindt een verrekening van de betaalde voorschotten plaats. Te veel betaalde voorschotten worden binnen acht weken na datum van ontvangst van gedeputeerde staten tot terugbetaling, op de rekening van de provincie bijgeschreven.
- d) Woningen in de gemeente Amersfoort die zijn gereed gemeld en zijn gebouwd met een bijdrage op grond van de Locatiesubsidieregeling 1992 ontvangen geen Bls-subsidie.
- e) Bij de jaarlijkse vaststelling van de Bls-subsidie zal de provincie een eventuele verrekening van het rijk als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van het Bls, proportioneel volledig doorvoeren. Gereed

gemelde woningen die in dit geval geen Bls-subsidie hebben ontvangen tellen mee voor het volgende jaar.

#### **Artikel 11: Eigenbouw**

- a) Het in enig jaar eventueel door de provincie te ontvangen Bls-subsidie voor eigenbouw op basis van artikel 1, lid 8, van het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 stadsgewest Amersfoort, zal naar rato van het aandeel van de gemeenten in de realisatie van de in eigenbouw gerealiseerde woningen naar deze gemeenten worden overgemaakt. Dit zal geschieden uiterlijk 6 weken na de datum waarop de provincie dit bedrag van het Rijk heeft ontvangen.

**Aldus opgemaakt en ondertekend,**

De gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Utrecht,

.....  
de heer mr. J.H. Ekkers, d.d. ....2005, te .....

De voorzitter van de Bestuurscommissie Volkshuisvesting van het gewest Eemland,

.....  
de heer L.C. Groen, d.d. ....2005, te .....

De wethouder Onderwijs, Volkshuisvesting en Milieu van de gemeente Amersfoort,

.....  
Mevrouw G. Eerdmans, d.d. ....2005, te .....

## Bijlage 1 Aanvraagformulier Locatiegebonden Subsidies

# AANVRAAG LOCATIEGEBONDEN SUBSIDIE (BLS) 2005-2010

### ALGEMEEN

Gemeente	
Adres	
Contactpersoon	
Telefoon	
e-mail	

### AANVRAAG SUBSIDIE

Jaar	
Totaal aantal woningen (waarvoor subsidie wordt aangevraagd)*	
Aantal sociale woningen op binnenstedelijke locaties (waarvoor subsidie wordt aangevraagd)	
Aantal sociale woningen op uitleglocaties die versneld worden gebouwd t.o.v. oorspronkelijke planning (waarvoor subsidie wordt aangevraagd)	
Totaal bedrag**	
Standaard	
Sociaal binnenstedelijk	
Sociaal buitenstedelijk	
Totaal	

\* Uitgangspunt is de woningbouwprogrammering zoals opgenomen in de tabel in artikel 1, lid a convenant afstemming woningdifferentiatie. Afwijkingen moeten hier worden aangegeven. Er kan niet voor meer woningen dan opgenomen in de woningbouwprogrammering subsidie worden aangevraagd.

\*\* standaardbijdrage € 565,- per woning, totale bijdrage sociale woning binnenstedelijk € 4.000,- per woning, totale bijdrage sociale woning op uitleglocaties € 4.000,- (voor zover het om meer woningen gaat dan volgt uit de percentages in de tabel in artikel 3, onderdeel c).

**Ondergetekenden verklaren het formulier naar waarheid te hebben ingevuld,**

**Burgemeester en wethouders van de gemeente .....**  
**de secretaris, de burgemeester,**

**datum, .....**  
**aantal bijlagen: ...**