Zaaknummer: 33711-2025
Documentnummer: 33711-2025:961831

Raadsinformatiebrief

Onderwerp
Raadsinformatiebrief Woningbouwambitie- en prioritering

Datum
14 oktober 2025

Woningbouwopgave tot 2040
De Brainportregio heeft zich ontwikkeld tot een van de belangrijkste regio's van de Nederlandse economie. Deze groei biedt kansen voor inwoners en bedrijven. Tegelijkertijd bestaat er een toenemende vraag naar arbeidskrachten en woningen.

Samen met de 20 andere gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) pakken we deze uitdaging op. Om de extra groei in goede banen te geleiden, is het project Beethoven gestart: een samenwerking tussen het Rijk, bedrijfsleven, MRE en de provincie Noord-Brabant. Gezamenlijk wordt onder andere €245 miljoen geïnvesteerd in het versnellen van woningbouwprojecten.

Op regionaal niveau is eerder middels de Woondeal Zuidoost-Brabant (2023) afgesproken dat er 45.130 woningen worden gerealiseerd tot en met 2030. Dit aantal maakt onderdeel uit van de lange termijn opgave van in totaal 100.000 woningen tot 2040. Vanuit project Beethoven dienen van dit totaalaantal nog eens 17.000 woningen en 2.280 studenteneenheden voor 2030 te worden gerealiseerd, in plaats van na 2030.

Voor Laarbeek betekent dit concreet dat de resterende bruto opgave 2.805 woningen bedraagt tot 2040. Hiervan dienen nog 825 woningen te worden gerealiseerd tot en met 2030. Onze ambitie is groot: we willen bijdragen aan de regionale woningbouwopgave én zorgen voor voldoende en gevarieerd aanbod in onze eigen kernen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn daarbij leidend.

Omgevingsvisie Kernen
De bruto opgave van 2.805 woningen tot 2040 was een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de Omgevingsvisie Kernen. Hiervoor zijn 15 zoekgebieden en 12 transformatielocaties voor woningbouw aangewezen. Voor twee grootschalige woningbouwlocaties – Schevelingen (Aarle-Rixtel) en Vogelenzang (Lieshout) – is inmiddels voorkeursrecht gevestigd. Eerder is ook voorkeursrecht gevestigd op de Beekse Akkers (Beek en Donk) en Mariahout Zuidwest.

Toenemende complexiteit
Een woningbouwproject vraagt steeds meer tijd en inzet. Er spelen tal van ruimtelijke, juridische en maatschappelijke belangen. Denk aan samenwerking met ontwikkelaars, provinciale en regionale partners, afstemming met interne specialisten en de omgevingsdialoog met bewoners.

De combinatie van ruimtelijke kaders (woningdifferentiatie, parkeernormen, bodem en water sturend, groenregels als de 3-30-300 regel, enz.) maakt de puzzel steeds complexer. Daarbij stelt de Raad van State hogere eisen aan de juridische onderbouwing van plannen, wat een nog zorgvuldigere voorbereiding vereist. De gemiddelde doorlooptijd van een woningbouwontwikkeling is inmiddels 7 jaar, met uitschieters naar boven. Dit betekent dat voorfases meer tijd en aandacht vergen, en dat onze uitvoeringskracht onder druk staat.

Projectvoorraad en prioritering
Momenteel werken we aan diverse woningbouwprojecten in verschillende fasen, van voorbereiding tot uitvoering. Daarmee voorzien we in plannen voor circa 2.800 woningen. Deze woningen zijn evenwichtig verspreid over de vier kernen. Met deze projecten kunnen we dus al bijna volledig invulling geven aan onze bruto opgave van 2.805 woningen tot 2040. Per kern gaat het om:

Kern	Aantal woningen
Aarle-Rixtel	750
Beek en Donk	1.250
Lieshout	600
Mariahout	200
	2.800

Naast de 41 actieve woningbouwprojecten zijn er nog een aantal locaties in beeld als toekomstige projecten. Deze plaatsen we vooralsnog op een wachtlijst. Dit betekent niet dat ze verdwijnen, maar dat we een flexibele voorraad achter de hand hebben. Zodra er capaciteit bij de gemeente vrijkomt, kunnen we snel schakelen. Zo houden we grip op de opgave en borgen we continuïteit.

Deze voorraad geeft ons de mogelijkheid om te sturen en keuzes te maken. Niet alle projecten kunnen immers gelijktijdig worden uitgevoerd. Daarom stellen we prioriteiten op basis van:

- Mate van planrijpheid (status, eigendom, draagvlak);
- Bijdrage aan de woningbouwopgave (aantal en betaalbaarheid);
- Bestuurlijke en maatschappelijke haalbaarheid en meerwaarde.

Versnelling woningbouw
Waar mogelijk grijpt Laarbeek de kans om woningbouw te versnellen. Zo doen wij een subsidieaanvraag bij Beethoven Wonen. Dit programma maakt projecten haalbaar die vastlopen door financiële of planologische knelpunten. Voorbeelden zijn deelprojecten Baverdestraat en Noordflank Heuvel in het Centrumplan Lieshout. Maar versnelling staat of valt met voldoende uitvoeringskracht in de eigen organisatie.

Conclusie en vervolg
De woningbouwopgave voor Laarbeek is aanzienlijk. Met de huidige projectvoorraad en de gekozen prioritering is de basis aanwezig om deze opgave stapsgewijs te realiseren. Daarbij is voldoende uitvoeringskracht in de gehele bouwketen een belangrijke voorwaarde.

In de Kadernota 2026 is aangekondigd dat we de benodigde versterking van de uitvoeringskracht verder uitwerken. In de Begroting 2026 wordt dit concreet gemaakt. Indien de gemeenteraad de benodigde uitvoeringskracht financieel ondersteunt, kan de gemeente voortvarend uitvoering geven aan het realiseren van de woningbouwopgave waaraan de gemeente Laarbeek zich via de Woondeal en Project Beethoven heeft geconformeerd.

Publieke woningbouwmonitor
Zoals eerder is gecommuniceerd, krijgt de gemeente op korte termijn de beschikking over een publieke woningbouwmonitor waarin de voortgang van woningbouwprojecten inzichtelijk wordt gemaakt. Deze monitor biedt inwoners en andere belanghebbenden de mogelijkheid om te zien waar en in welke fase woningbouwprojecten zich bevinden. Het vormt een hulpmiddel om transparant te communiceren over woningbouw in Laarbeek.

Het is daarbij goed om te vermelden dat niet alle 41 projecten direct zichtbaar zullen zijn in de monitor. Hierdoor kunnen percentages en totaalcijfers afwijken van het werkelijke totaalbeeld van de woningbouwprogrammering. Deze projecten staan wel op de planning, maar zijn nog niet ver genoeg uitgewerkt om in de openbare monitor te worden opgenomen.

Wanneer van nieuwe projecten het woningbouwprogramma bekend en openbaar is, zullen deze ook worden toegevoegd. Hierdoor zal de monitor stap voor stap een vollediger beeld geven van de totale woningbouwontwikkeling binnen onze gemeente.

Bijlagen
-

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris	burgemeester
	
J.W.M. van de Ven	L.A.G.P. van der Aa