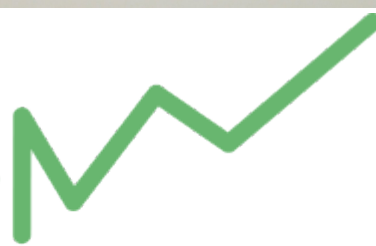


Uitvoeringsnota Woningbouw 2025



St-M 

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Gemeente Sint-Michielsgestel

Meanderplein 1

5271 GC Sint-Michielsgestel

Postbus 10000

5270 GA Sint-Michielsgestel

Telefoonnummer: (073) 553 11 11

Faxnummer: (073) 553 12 12

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Uitvoeringsnota Woningbouw voor het jaar 2025

December 2025

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Doel en leeswijzer van deze uitvoeringsnota.....	3
2.	Uitvoering van het programma volkshuisvesting 2023-2028	4
2.1.	Gerealiseerd tussen 2023 en 2025	4
2.2.	Planning 2026.....	7
3.	Ontwikkelingen in de regio	11
3.1.	Inleiding: de Woondeal in 2023	11
3.2.	Addendum op de woondeal	11
3.3.	Regionale werkgroepen	13
4.	Monitor prestatieafspraken Sint-Michielsgestel (2024-2025)	14
4.2.	Slaagkans in de periode (mei 2024 - mei 2025)	15
4.3.	Wachttijd en inschrijftijd (2024)	16
4.4.	Toewijzing (mei 2024-mei 2025)	16
4.5.	Nieuwe meerjaren prestatieafspraken 2026 - 2029	17
4.6.	Conclusie monitor prestatieafspraken Sint-Michielsgestel	17
5.	Woningbouwrealisatie	18
5.1.	Algemeen beeld gemeentebreed	18
5.2.	Sint-Michielsgestel (kern).....	20
5.3.	Gemonde.....	21
5.4.	Berlicum en Middelrode	22
5.5.	Den Dungen	23
5.6.	Conclusie realisatie.....	24
6.	Woningbouwplanning	25
6.1.	Gemeentebreed	25
6.3.	Kern Gemonde	27
6.4.	Kernen Berlicum en Middelrode	28
6.5.	Kern Den Dungen (inclusief Maaskantje)	29
6.6.	Woningbouwprogrammering en plancapaciteit.....	30
6.7.	Conclusie woningbouwplanning	30
7.	Conclusie	33
7.1	Samen vooruit.....	33
7.2	Stand van zaken op de woningbouwmarkt in Sint-Michielsgestel	33

1. Inleiding

Op 21 september 2023 stelde de gemeenteraad het *Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Sint-Michielsgestel 2023-2028* (verder *Programma Volkshuisvesting*) vast. In december 2024 bent u voor het eerst geïnformeerd via een raadsinformatiebrief over de uitvoering van dit programma. Hierbij informeren wij uw raad voor de tweede keer via de jaarlijkse raadsinformatiebrief over de uitvoering van dit programma.

1.1. Doel en leeswijzer van deze uitvoeringsnota

- Informeren over gerealiseerde beleidsontwikkelingen en andere relevante ontwikkelingen op het terrein van wonen en woningbouw.
- Vooruitblik op de beleidsagenda Wonen en relevante ontwikkelingen op het terrein van wonen en woningbouw.
- Informeren over regionale ontwikkelingen
- Stand van zaken van de sociale huurwoningenmarkt en de meerjaren prestatieafspraken toelichten
- Inzicht geven in de gerealiseerde woningbouw van de afgelopen jaren.
- Informeren over woningbouwprogramma van de komende jaren.

2. Uitvoering van het programma volkshuisvesting 2023-2028

Met het programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2028 vatten we samen in drie pijlers, met daaronder in totaal zeven opgaven. Hieronder wordt per pijler de stand van zaken beschreven.

2.1. Gerealiseerd tussen 2023 en 2025

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

- **Toetsingskader nieuwbouw** (geïmplementeerd): hierin staan voorwaardes / percentages waaraan nieuwbouwplannen moeten voldoen, om zo de beoogde programmadoelen te behalen. In 2025 zijn de criteria, werkbaarheid en communicatie richting initiatiefnemers geëvalueerd.
- **Doelgroepenverordening** (opgesteld, in procedure gebracht en vastgesteld door de raad): stelt kwaliteitseisen (bijv. gebruiksoppervlak woning) en instandhoudingstermijnen aan nieuwbouwwoningen in woningbouwplannen. In 2025 samen met het toetsingskader nieuwbouw geëvalueerd.
- **Participatiebeleid**: in het participatiebeleid is bepaald op welke wijze inwoners en organisaties moeten worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen in hun gemeente. Dat heeft ook betrekking op nieuwbouwplannen voor woningen.
- **Vereveningsfonds Volkshuisvesting** ten behoeve van sociale woningbouw (geïmplementeerd): hiermee kunnen plannen die om onderbouwde redenen toch doorgang moeten vinden, en niet sociale huur kunnen compenseren in een ander woningbouwproject, middels een afdracht in het fonds toch gerealiseerd worden.
- **Onderzoek inbreiding en verdichten**: binnen alle kernen van de gemeente is er gekeken welke plekken kansrijk zijn voor inbreiding. Initiatieven zijn hierdoor beter te toetsen en initiatiefnemers weten beter waar ze aan toe zijn.
- **Onderzoek uitbreidingslocaties**: op basis van het onderzoek inbreiding zijn de uitbreidingslocaties, zoals aangegeven op de kaart in de omgevingsvisie integraal onderzocht gezamenlijk met de provincie en het waterschap. Hieruit is prioritering gekomen voor een aantal uitbreidingslocaties.
- De informerende leidraad over **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap** (CPO's) ter stimulering van vernieuwde woonvormen en zelfbouw is vastgesteld. Dit kan gezien worden als een handreiking voor bijvoorbeeld initiatiefnemers over regels betreffende CPO's, verschillende rollen en stappen die ze kunnen nemen. De gemeente heeft nu een

faciliterende rol bij initiatieven van derden.

- De **digitale woningbouwmonitor** is een instrument om de woningbouw en het woningbouwprogramma in de gemeente te kunnen monitoren en te kunnen afstemmen met andere gemeenten uit de regio Noordoost-Brabant en de provincie. Deze is intern geïmplementeerd. In het eerste kwartaal van 2026 komt er ook een publieke versie.
- **Quickscan/onderbouwing naar schaarste** op de woningmarkt (uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO): om huisvestingsverordening toewijzing aan dragende inwoners te mogen instellen is gereed. Het vaststellen van de hieruit volgende huisvestingsverordening staat gepland voor het einde van 2026.
- De advisering van diverse projecten over het **woningbouwprogramma** en bewaking betaalbaar en passend woningbouwprogramma is een doorlopende activiteit waarbij team Wonen standaard aansluit.
- De **uitvoeringsagenda** is opgesteld. Pijler 1 is vastgesteld, pijler 2 en 3 worden in december 2025 vastgesteld. In dit document staan de acties en projecten om de gestelde beleidsdoelen te behalen. Het document is opgesteld in nauwe samenwerking met medewerkers van het sociaal domein, duurzaamheid en wonen.
- De **strategie woningbouwontwikkeling** betreft een continu doorlopend proces. Uitvoering vindt plaats in verschillende projecten, waaronder de onderzoeken inbreiding en uitbreiding, parallel plannen, de versnellingstafel en samen strategisch programmeren.
- De **parkeernormennota** is vastgesteld. Via dit integrale onderdeel van het Mobiliteitsplan wordt aandacht gegeven aan de mobiliteitstransitie als sturingsinstrument en de beheersbaarheid van parkeren in de toekomst duurzaam gewaarborgd.
- Binnen het kader van het al vastgestelde **Nota Grondbeleid**, wordt in het laatste deel van 2025 geëvalueerd of een financiële voorziening nodig is. Dit zal voor het einde van 2025 volledig uitgevoerd zijn.
- Het **woningsplitsingsbeleid** (beter benutten bestaande woonvoorraad) wordt voor het einde van 2025 vastgesteld. Het doel van dit beleid is het beter gebruiken van de bestaande woningvoorraad en wegnemen of versoepelen van belemmerende factoren daarbij.
- De **meerjaren prestatieafspraken** zijn op 24 november 2025 ondertekend. Deze afspraken gaan over onder andere het aantal te bouwen sociale huurwoningen, het beschikbaar hebben van voldoende en betaalbare sociale huurwoningen, wijkgericht samenwerken met welzijns- en zorgpartijen, langer zelfstandig thuiswonen, het verbeteren en verduurzamen van de sociale woningvoorraad en de leefbaarheid.
- De **versnellingstafel** is opgezet. Op basis van verbeterpunten en succesverhalen, maar ook harde cijfers en zachte elementen wordt een platform gecreëerd tussen de gemeente, woningcorporaties, groepen uit de samenleving en marktpartijen zoals bouwbedrijven en

makelaars. Zo willen we het goede gesprek voeren om via open en constructieve kennisdeling de woningbouw te versnellen.

Pijler 2: Wonen met welzijn en zorg

- Voor de **vergrijzingstafel** is een uitvoeringsagenda opgesteld voor de jaren 2023-2026. Hieraan is de afgelopen jaren uitvoering gegeven.
- Het plan van aanpak '**Gewoon een (t)huis**' is in oktober 2025 door het college vastgesteld.
- Het project '**Versnellen en realiseren woonopgaven 16-27 jaar**' is gestart.
- Het concept '**Kamers met Aandacht**' is in de tweede helft van 2025 geïmplementeerd. Hierbij huurt een jongere gedurende ongeveer twee jaar een kamer bij iemand thuis, met persoonlijke aandacht en begeleiding op maat. Samen met woningcorporaties is in 2025 een verkenning gestart naar verdere geschikte woonvormen voor jongvolwassenen.

Pijler 3: Duurzaam wonen in wijken en dorpen

- **Strategie klimaatadaptatie** is in 2023 vastgesteld.
- **Uitvoeringsagenda** van strategie klimaatadaptatie, waarin uit te voeren maatregelen en daaraan gekoppeld budgetten zijn opgenomen, is in 2024 vastgesteld.
- Verscheidene **acties voor inwoners**, ondernemers en maatschappelijke organisaties uitgevoerd/gefaciliteerd vanuit een 3-lagen benadering: subsidies, wat kan de inwoner zelf, wat kan de inwoner in de wijk/omgeving doen. Een greep uit deze acties zijn: Tegels eruit, groen erin (tegeltaxi, NK tegelwippen), beschikbaar stellen advies (water- en tuincoach, wijkmakelaar, schoolmoestuinfoaches), subsidieregelingen (afkoppelen en groen dak, groen-blauwe schoolpleinen), Inwoners aan Zet (inwoners van onderaf stimuleren), vergroen-je-straat-challenge en verscheidene acties (regenton-actie, boomspiegels, geveltuintjes, ZwerfAfvalPakkers).
- Het **Uitvoeringsprogramma Lokale Aanpak Isolatie (LAI) Nationaal Isolatieprogramma (NIP) doelgroep minima** is opgesteld. Met deze aanpak willen we de doelgroep NIP Minima volledig ontzorgen met gratis spouwmuurisolatie. Dit is in 2025 uitgerold.
- In samenwerking met de regio kijken we binnen het **Regionaal Uitvoeringsplatform (RUP)** hoe we de overige doelgroepen gaan helpen, gebruikmakend van NIP/LAI middelen. Hiervoor werken we momenteel samen met het landelijke programma Verbouwstromen aan de uitwerking van een aanpak Meerjarig Collectief Ontzorgen (MCO).

- **Aanpak verduurzaming VvE's** is opgesteld. De opgestelde aanpak VvE's is uitgerold. Zo helpen en stimuleren we VvE's met hun verduurzamingsvraagstukken.
- **Energiecoaches:** zij helpen huishoudens met het besparen van energie en verduurzamen van de woning door persoonlijk advies te geven, vaak via een huisbezoek. Ze kijken samen met bewoners naar het energieverbruik en geven praktische tips.
- In 2024 is de **werkgroep circulaire economie** opgericht met de woningcorporaties als onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken. De werkgroep richt zich op het meten van circulariteit van gebouwen waar veel kennisdeling in plaatsvindt.
- **Duurzaam Thuis Wonen Lening:** dit is lening waarmee inwoners kunnen investeren in het verduurzamen van hun woning.
- **De Groene Kansenkaart** is in november 2025 vastgesteld. De uitvoering hiervan loopt. De geïdentificeerde kansen worden verder uitgewerkt en te zijner tijd aan de gemeenteraad voorgelegd.
- Gemeente Sint-Michielsgestel is aangesloten bij de community of practice van de BACB (**Brabantse Aanpak Circulair Bouwen**).
- **Bomen 3-30-300 regeling.** Dit is een richtlijn voor stedelijke vergroening: 30% van een buurt bestaat uit boomkronen en er binnen 300 meter van elke woning een groen gebied of park is. Dit is bedoeld om de levenskwaliteit te verbeteren door middel van meer groen, wat zorgt voor verkoeling, gezondheid en recreatiemogelijkheden.

2.2. Planning 2026

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

- **Sociale grondprijzenbrief** (sociale grondprijzen voor corporaties die op gemeentegronden sociale huurwoningen willen bouwen): deze is opgesteld maar nog niet vastgesteld. Dit staat gepland voor eind 2025.
- **130% plancapaciteit:** We zoeken in lijn met de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel actief naar mogelijkheden om de beschikbare plancapaciteit per kern te vergroten naar 130% van de ambitie. Dit is een doorlopend proces.
- Het verder versterken van de **bijzondere positie van woningcorporaties** is een continu proces. Dit houdt in dat de gemeente in de uitvoering van haar beleid waar mogelijk voorrang geeft aan de opgaven van de woningcorporaties, zodat samen meer sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. In 2025 hebben we met de woningcorporaties Samen Strategisch Programmeren opgestart. In 2026 zullen we hierin de samenwerking verder opzoeken.
- Als onderdeel van de meerjaren prestatieafspraken worden pilots gelanceerd om meer **ruimte voor jongeren** te ontwikkelen. Verder wordt er in beleid rekening gehouden met

de positie van jongeren en is er een ambitie om daarnaast een tussenvoorziening voor starters te realiseren (samen met een marktpartij of corporatie).

- Het vaststellen van een **huisvestingsverordening** naar aanleiding van de quick-scan schaarste en de regionale urgentieregeling staat gepland voor 2026.
- De **versnellingstafel** zal naar planning voor het eerst plaatsvinden in januari 2026. In 2026 zal deze tafel vier keer bijeenkomen en daarna twee keer per jaar. Zo hoopt de gemeente het goede gesprek te voeren om via open en constructieve kennisdeling de woningbouw te versnellen.
- De **publieke woningbouwmonitor** gaat live in het eerste kwartaal van 2026.

Pijler 2: Wonen met welzijn en zorg

- Uniforme werkwijze **WMO-aanpassingen** worden besproken samen met woningcorporaties. Een conceptversie is opgesteld en wordt op dit moment afgestemd.
- Samen met woningcorporaties is in 2025 een verkenning gestart naar geschikte woonvormen voor **jongvolwassenen**. Deze verkenning wordt in 2026 verder uitgewerkt binnen het WWZ-overleg, met aandacht voor een mix van woonconcepten en innovatieve vormen van huisvesting die aansluiten bij de ondersteuningsbehoefte van deze doelgroep.
- Er wordt onderzocht of we een keurmerk willen ontwikkelen voor **toegankelijkheid** of bij een bestaand keurmerk aansluiten.
- Het stimuleren van **doorstroming van senioren** wordt verder uitgevoerd en uitgebouwd. Regionaal ontwikkelen de corporaties een doorstroomregeling in overleg met de regionale gemeentes. Deze wordt in 2026 uitgerold.
- In 2026 starten we met twee pilots voor de **statushouders** die in gemeente Sint-Michielsgestel gehuisvest gaan worden (en dus op de taakstellingslijst staan). De bedoeling van deze pilots is om hun integratie te versnellen en bevorderen. De twee pilots heten 1) inburgeren vanuit azc's en 2) Eerder aan de slag. Statushouders moeten soms langere tijd vanuit een azc wachten op een woning terwijl ze al wel een verblijfsvergunning hebben. Het doel van deze twee pilots is dat statushouders eerder de Nederlandse taal spreken en kunnen meedoen in de maatschappij.
- Het concept '**Kamers met Aandacht**' is in de tweede helft van 2025 geïmplementeerd. Daarnaast wordt verkend welke mogelijkheden er zijn om zelfstandige woonplekken te realiseren voor jongvolwassenen die toe zijn aan een volgende stap richting zelfstandig wonen.
- We hebben de opgave om 8 tot 12 **beschermd wonen plekken** te realiseren in de vorm van een kleinschalige woonvoorziening. Dit wordt momenteel voorbereid: er wordt in beeld

gebracht welke locaties geschikt zijn en aan welk beschermd wonen aanbod behoefte is.

- Momenteel onderzoeken we de mogelijkheid en wenselijkheid van het ontwikkelen van een **Skaeve Huse**, een speciale woonvorm voor mensen die door hun psychiatrische problemen of ander afwijkend gedrag niet kunnen functioneren in een gewone woonomgeving of reguliere opvang
- De gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant leveren uiterlijk in het derde kwartaal van 2026 een adviesrapport op met een verdeling van de **woonzorgprogrammering** per gemeente en corporatie en leggen dit ter besluitvorming voor aan het college en de corporatie(s). Hierin is minimaal het aantal toe te voegen woningen per woonvorm en aandachtsgroep opgenomen.
- De gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant leveren uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 een adviesrapport op (werkwijze en procesinrichting) voor de **regionale urgentieregeling** en leggen dit ter besluitvorming voor aan het college en de corporatie(s).
- De gemeente en de corporaties analyseren uiterlijk in het tweede kwartaal van 2026 de slaagkansen op basis van de **Regionale Monitor Wonen** en stellen, indien afwijkingen van meer dan 10% ten opzichte van het regionale gemiddelde worden geconstateerd, uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 een plan met maatregelen op.
- We versterken de veerkracht en de sociale basis door middel van **wijkgesprekken**. Doel van de wijkgesprekken is tweeledig: we willen dat wijkbewoners zich gezien en gehoord voelen en zich actief betrokken voelen bij hun wijk. Daarnaast is het doel om vanuit de wijkgesprekken een wijknetwerk van bewoners en professionals te laten ontstaan die vervolgens aan de slag gaan met de geprioriteerde acties voor hun wijk.
- Samenwerking met partners aan de **uitvoering van het integraal uitvoeringsplan**. Hierin staan de gezamenlijke activiteiten/ dienstverlening voor 2026 en 2027 beschreven.

Pijler 3: Duurzaam wonen in wijken en dorpen

- Voortzetten **acties** die in 2025 voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn opgezet. Deze worden in 2026 verfijnd en uitgebreid. Mogelijk worden subsidieregelingen gewijzigd naar meer stimulerende regelingen. Dit vanuit de rol als faciliterende en participerende overheid.
- **Integraal hitteplan**: vanaf eind 2025 wordt begonnen aan het opstellen van het Lokaal Hitteplan.
- **Van data naar daadkracht**. We maken gebruik van aangeschafte data-kaarten, om zodoende daadkrachtiger en efficiënter kansen te benutten (impact maken).

- Voortzetten van de regionale samenwerking in de vorm van een aanpak **Meerjarig Collectief Ontzorgen** (MCO).
- Voortgang en uitbreiding project **Energiecoaches**: de huidige energiecoaches gaan naast bestaande taken over energiebespaartips rondom energie ook kleine isolerende maatregelen bij inwoners thuis aanbrengen (voorheen gedaan door de Energiehulp).
- Het **Warmteprogramma** met de doorkijk van de uitvoeringsagenda voor warmtetransitie naar 2050 wordt naar verwachting in 2026 opgeleverd. Hierin worden woninggerichte, gebiedsgerichte en eigenaargerichte benaderingen opgesteld. Deze wordt elke vier jaar herijkt.
- In 2026 staat de evaluatie van de huidige uitvoeringsagenda en het opstellen en vaststellen van de uitvoeringsagenda 2027-2030 gepland.

3. Ontwikkelingen in de regio

3.1. Inleiding: de Woondeal in 2023

Ook in regionaal verband werken we samen met regiogemeenten en woningcorporaties aan de ontwikkeling van de lokale woningmarkt. Een belangrijk regionaal beleidsinstrument is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, die op 9 maart 2023 door 11 gemeenten, 11 corporaties, de provincie en het rijk ondertekend is. Hierin is onder de andere de woonopgave tot en met 2030 beschreven. De opgave is om binnen deze periode 23.675 woningen te realiseren in de regio. Hiervan zijn 30% sociale huurwoningen. De ambities uit de woondeal sluiten aan op onze lokale ambities. De doelen in het programma Volkshuisvesting zijn zelfs ambitieuzer opgesteld wat betreft de woningaantallen en de betaalbaarheid (hoger percentage sociale huur en een extra categorie voor goedkope koop).

In de Regionale woondeal zijn 43 afspraken gemaakt. Hierin zijn ook kwalitatieve afspraken gemaakt en instrumenten zijn beschreven om deze doelen te behalen. Een van deze is de inmiddels al ingerichte regionale versnellingstafel, waarin marktpartijen, corporatie(s) en overheden samen aan tafel gaan om de uitdagingen binnen projecten versneld te kunnen aanpakken, met als doel om de woningbouw realisatie te versnellen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de manier waarop er tussen de verschillende partijen aan de Regionale Woondeal wordt samengewerkt (de governance is ingericht). Hierbij ligt de focus op regionaal integraal samenwerken met alle partijen.

De afspraken die in de Regionale Woondeal zijn vastgelegd worden jaarlijks herijkt, dit is ook in 2025 het geval. Voor de herijking kijkt men naar de nieuwste provinciale prognoses van de woningbouwbehoefte tot 2030. Tevens worden de richtinggevende doelstellingen voor de woningbouwproductie (per jaar tot 2023) bijgewerkt, aan de hand van de prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Door de jaarlijkse herijking blijven de afspraken uit Regionale woningdeal actueel en passend bij de dynamische regionale woningmarkt van Noordoost-Brabant.

Tot slot worden er naar verwachting in de toekomst nog meer verschillende instrumenten op regionaal niveau gecreëerd en ingericht, zoals een regionale handreiking huisvestingsverordening.

3.2. Addendum op de woondeal

In 2025 zijn de afspraken met betrekking tot de woondeal geactualiseerd. We gaan intensiever samenwerken en het aantal afspraken is teruggebracht van 43 naar 11 om zodoende de focus te verscherpen. We hebben regionaal in Q3 van 2025 de volgende aanvullende regionale afspraken gemaakt:

- Voor wat betreft de totale woningbouwopgave leveren we in 2025 een verdere duiding op van de opgave voor de tienjaarsperiode 2025 tot en met 2034 op het gebied van betaalbaarheid, doelgroepen en (rand)voorwaarden.
- In het kader van betaalbaarheid ondernemen we het volgende:

- De werkgroep betaalbaarheid brengt in 2025 in beeld welk deel van de inkomensgroepen terechtkomt in de sociale-, midden en dure huurwoningen. Zij kijkt hierbij vooruit naar de verwachte bewoning van de corporatiehuur en middenhuur in de periode van 2026 tot 2040.
 - We bekijken nader waar de regionale opgave van middenhuurwoningen (1150 stuks) gaat landen en door wie deze worden gerealiseerd.
 - We brengen het grondprijzenbeleid per gemeente omtrent sociale- en middenhuurwoningen in beeld.
- Voor versnelling spreken we het volgende af:
 - Elke gemeente zet een team op om de woningbouw te versnellen en zorgt voor een contactpersoon voor de werkgroep Versnelling.
 Er wordt gezorgd dat:
 - Er voldoende plannen zijn binnen de horizon van de woondeal (130%).
 - Sleutelprojecten worden benoemd en voorrang krijgen.
 - Plannen, woningbouwprojecten en doorbraken worden besproken.
 - Lokale problemen en/of knelpunten worden gesignaleerd op opgevolgd.
 - Problemen die niet lokaal opgelost kunnen worden, worden doorgegeven aan de regionale versnellingstafel.
 - Partijen geen harde afspraken gaan openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling in de opgave en/of extra woningen in het betaalbare segment.
- De provincie zet zich in om in 2025 de resultaten van de 'Beter-benutten-scan' én het afwegingskader kwalitatief herprogrammeren in de regio's actief te bespreken. In Q4 2025 hebben we een verdiepende analyse van de potentie voor het beter benutten vertaald naar een realistische ambitie en opgave voor de periode tot en met 2030. Verder is in lijn met deze plannen in 2025 het woningsplitsingsbeleid (beleid beter benutten bestaande voorraad) vastgesteld.
- Elk halfjaar worden, aan de hand van de Publiek Private Monitor, de voortgang van de sleutelprojecten in kaart gebracht en eventuele (lokale) knelpunten geïnventariseerd. De knelpunten worden inhoudelijk proactief en gemotiveerd gebracht naar de (lokale) versnellingstafel.
- De corporatie(s) binnen Thuispoort stellen in het tweede kwartaal een gezamenlijke regionale doorstroomregeling op, afgestemd met gemeenten en huurdersorganisaties, en implementeren deze uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026.
- De gemeente en de corporatie(s) analyseren uiterlijk in het tweede kwartaal de slaagkansen op basis van de Regionale Monitor Wonen en stellen, indien afwijkingen van meer dan 10% ten opzichte van het regionale gemiddelde worden geconstateerd, uiterlijk in het vierde kwartaal een plan met maatregelen op.
- De corporaties binnen Thuispoort leveren jaarlijks in het eerste kwartaal de Regionale Monitor Wonen inclusief slaagkansmonitor op en bespreken de resultaten uiterlijk in het tweede kwartaal met de gemeente en de huurdersorganisaties
- Tot slot spreken we voor aandachtsgroepen het volgende af:

- De gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant leveren uiterlijk in het vierde kwartaal een adviesrapport op (werkwijze en procesinrichting) voor de regionale urgentieregeling en leggen dit ter besluitvorming voor aan het college en de corporatie(s).
- De gemeente en corporaties in Noordoost-Brabant leveren uiterlijk in het derde kwartaal een adviesrapport op met een verdeling van de woonzorgprogrammering per gemeente en corporatie en leggen dit ter besluitvorming voor aan het college en de corporatie(s). Hierin is minimaal het aantal toe te voegen woningen per woonvorm en aandachtsgroep opgenomen.

3.3. Regionale werkgroepen

De gemeente Sint-Michielsgestel is afgevaardigd in het regionale ambtelijk overleg voor wonen. Ook maakt de gemeente deel uit van twee regionale werkgroepen. Het gaat dan over de werkgroepen 'Betaalbaarheid' en 'Versnelling'. In deze werkgroepen werken we uit hoe we als regio de afspraken zoals geformuleerd in de Woondeal gaan uitvoeren. Het gaat dan over de afspraken die hierboven zijn geformuleerd. Hiermee zijn we goed vertegenwoordigd en leveren we ook regionaal ons aandeel in de uitvoering van de woondeal.

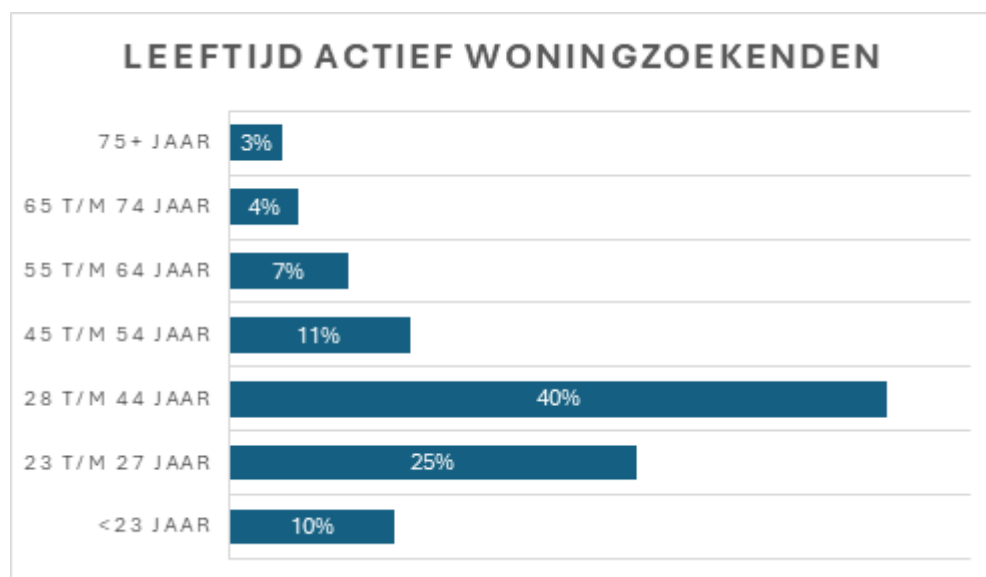
4. Monitor prestatieafspraken Sint-Michielsgestel (2024-2025)

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting over de stand van zaken van de sociale woningmarkt binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. In mei 2024 zijn Woon serviceregionaal en Onshuiz gefuseerd en is één platform voor de gehele regio Noordoost-Brabant gelanceerd: Thuispoort. Eén jaar na de livegang van Thuispoort is een uitgebreide analyse uitgevoerd over de woningzoekenden, slaagkansen en toewijzingen. Omdat Thuispoort halverwege het jaar in werking is getreden, gaat dit hoofdstuk over de periode mei 2024 - mei 2025, tenzij anders aangegeven.

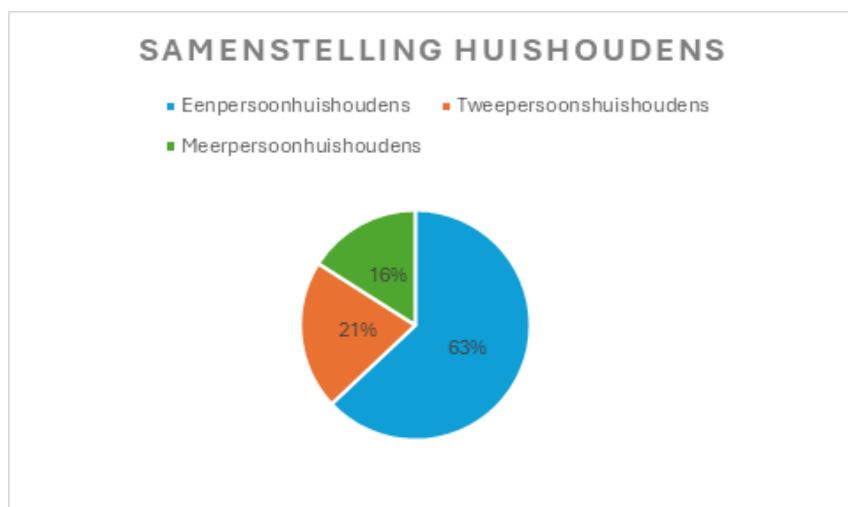
4.1. Woningzoekenden sociale huur regio (mei 2024 – mei 2025)

Een jaar na de livegang van Thuispoort staan er in de gehele regio Noordoost-Brabant 236.237 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan was 17% actief woningzoekende (ten minste 1x in de 365 dagen gereageerd op een woning). De groep actieve woningzoekenden (regio) bestaat voornamelijk uit jongeren en kleine huishoudens. De exacte regionale samenstelling van de groep actieve woningzoekenden op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling staat in de grafieken 1 en 2. Voor gemeente Sint-Michielsgestel ligt de gemiddelde leeftijd van de woningzoekenden op 43,5 jaar. Voor actief woningzoekenden ligt dit gemiddelde op 36,6 jaar. Als we de verdeling van huishoudenssamenstelling van actief woningzoekenden vergelijken met de verdeling van huishoudenssamenstelling gemeentebreed (grafiek 3), valt op dat relatief veel eenpersoonshuishoudens een sociale huurwoning zoeken. Een belangrijke reden hiervan is de (beperkte) betaalbaarheid van de woningmarkt.

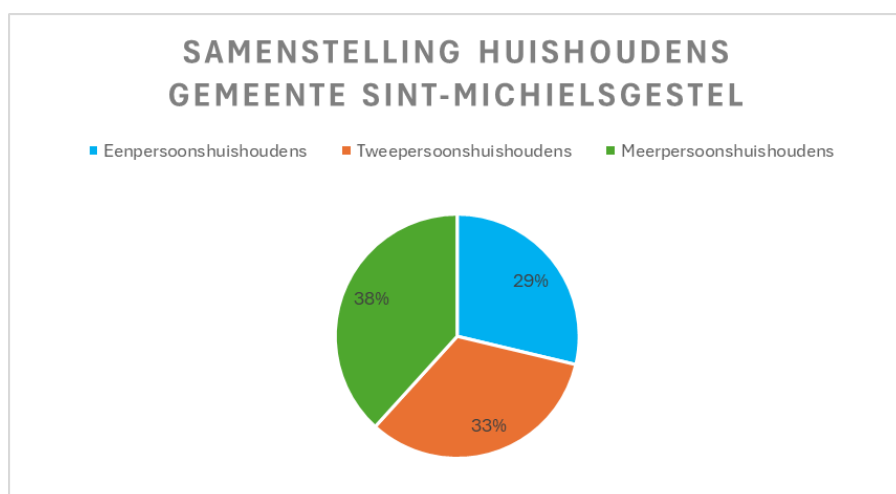
Grafiek 1. Samenstelling Actief Woningzoekenden in regio Noordoost-Brabant mei 2024 - mei 2025 op basis van leeftijd.



Grafiek 2. Samenstelling Actief Woningzoekenden in regio Noordoost-Brabant mei 2024 - mei 2025 op basis van huishoudengrootte.



Grafiek 3. Samenstelling huishoudens totaal gemeente Sint-Michielsgestel 2024



In de gemeentelijke monitor van de prestatieafspraken is er voor het jaar 2024 ingezoomd op de woningzoekenden en mutaties¹. In het jaar 2024 waren er 8.416 unieke reageerders uit heel Nederland op woningen in gemeente Sint-Michielsgestel. In dat jaar vonden er 105 mutaties plaats in de gemeente inclusief nieuwbouw, met gemiddeld 446 reacties per vrijkomende woning. Voor de regio lag dit gemiddelde op 624 reacties per woning.

4.2. Slaagkans in de periode (mei 2024 - mei 2025)

In de analyse van de regionale samenwerking Thuispoort is ook gekeken naar de lokale en regionale slaagkans. De slaagkans wordt berekend door het aantal verschillende succesvolle reageerders te delen door het totaal aantal verschillende reageerders. In tabel 1 staat de slaagkans van inwoners uit Sint-Michielsgestel tegenover het regionale gemiddelde. Wat uit het

¹ Mutatie: vrijkomen van een woning doordat de zittende huurder de woning verlaat.

totaaloverzicht te lezen is, is dat de regionale samenwerking de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk verdeelt en de kans op een passende woning vergroot. Inwoners uit een gemeente waar minder woningen vrijkomen hebben een hogere slaagkans in omliggende regiogemeentes. In deze periode zijn 83% van de sociale huurwoningen in de regio verhuurd aan woningzoekenden van binnen de regio.

Tabel 1. Slaagkans woningzoekenden regionaal versus in gemeente Sint-Michielsgestel.

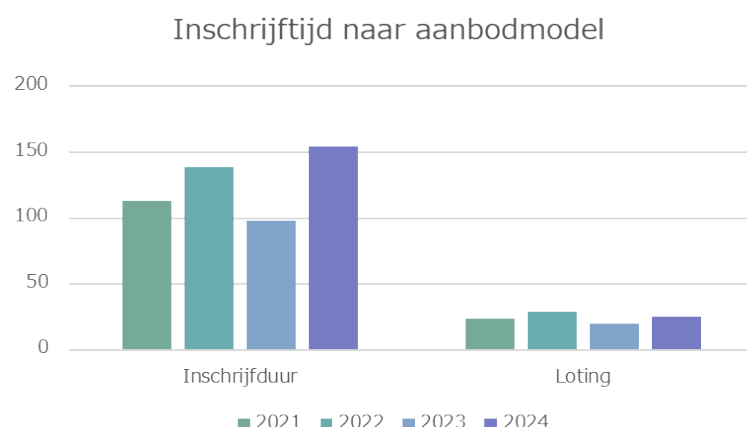
	Totale slaagkans	Lokale slaagkans	Regionale slaagkans
Regionaal gemiddelde	12,3%	9,1%	3,2%
Sint-Michielsgestel	10,9%	5,7%	5,2%

Van de inwoners met herkomstgemeente Sint-Michielsgestel die slagen, slaagt 52% binnen de eigen gemeente voor het vinden van een sociale huurwoning. Voor de overige 48% slagen ze in de regio. Van alle woningzoekenden met de herkomstgemeente Sint-Michielsgestel heeft 21,7% een woning gevonden in 's-Hertogenbosch. Dit betekent niet automatisch dat er een ongelijke lokale slaagkans is, het kan ook een bewuste keuze zijn. Eén van de oorzaken van de lagere lokale slaagkans is de lage mutatiegraad binnen de gemeente waardoor inwoners ook buiten de gemeentegrenzen gaan kijken. Een van de redenen voor de verhoogde slaagkans in de regio kan ook een bewuste verhuisbeweging zijn.

4.3. Wachtijd en inschrijftijd (2024)

De beschikbaarheid van woningen heeft een grote invloed op de wachttijd voordat huishoudens een sociale huurwoning weten te bemachtigen. Gedurende het eerste half jaar Thuispoort bedraagt de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract op basis van toewijzing op inschrijftijd 12,9 jaar (dit is exclusief directe bemiddeling). Bij verhuringen op basis van loting was de gemiddelde inschrijftijd 2,1 jaar.

Grafiek 4. Inschrijftijd naar aanbodmodel gemeente Sint-Michielsgestel

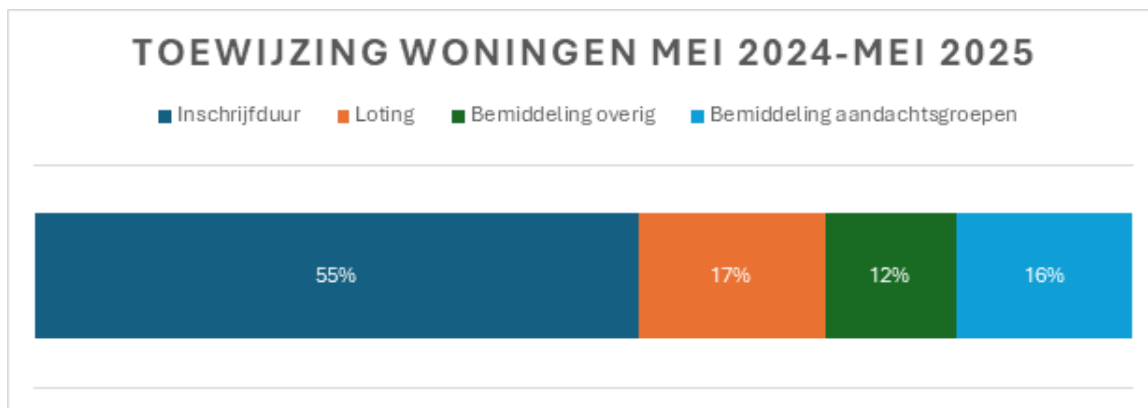


4.4. Toewijzing (mei 2024-mei 2025)

Er zijn verschillende manieren waarop de toewijzing van sociale huurwoningen binnen de gemeente plaatsvindt. Regulier is dit op basis van inschrijftijd of door middel van loting. In dat laatste geval hebben mensen met een kortere inschrijftijd meer kans. In de periode mei 2024 - mei 2025 heeft ruim de helft van de verhuringen plaatsgevonden via inschrijftijd. Hierin wijkt de

gemeente niet veel af van het regionale gemiddelde. Regionaal wordt 49% via inschrijftijd toegewezen, 21% via loting en 30% via directe bemiddeling.

Grafiek 5. Manier van toewijzen van sociale huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel



4.5. Nieuwe meerjaren prestatieafspraken 2026 - 2029

Op 24 november 2025 heeft wethouder Goossens samen met de bestuurders van Woonmeij, Woonstichting JOOST en BrabantWonen en de huurdersorganisaties van Woonmeij en JOOST de nieuwe meerjaren prestatieafspraken 2026 - 2029 ondertekend. Hiermee zetten we in op een gezamenlijke koers waarin we meer focus willen aanbrengen op de urgente problemen. In voorbereiding van deze nieuwe meerjaren prestatieafspraken hebben een aantal themasessies plaatsgevonden om tot de kern te komen van de onderwerpen waar we ons de komende jaren op willen inzetten. De opzet van de afspraken komt overeen met het programma Volkshuisvesting en de uitvoeringsagenda van dit programma. De drie inhoudelijke pijlers komen hiermee overeen en vinden aansluiting met de ambtelijke regiegroepen die al met de gemeente en woningcorporaties waren gevormd. De pijlers in de afspraken zijn:

- Pijler 1: Samenwerking
- Pijler 2: Een passend en betaalbaar huis
- Pijler 3: Wonen met Welzijn en Zorg
- Pijler 4: Duurzaam wonen in wijken en dorpen

Uw raad heeft de meerjaren prestatieafspraken 2026 - 2029 met een raadsinformatiebrief mogen ontvangen.

4.6. Conclusie monitor prestatieafspraken Sint-Michielsgestel

De analyse van de sociale woningmarkt in regio Noordoost-Brabant laat zien dat de druk op betaalbare woningen groot blijft. Het aantal woningzoekenden is fors, terwijl het aanbod in gemeente Sint-Michielsgestel door een lage mutatiegraad beperkt is. Dit resulteert in lange wachttijden en een relatief lage lokale slaagkans, waardoor inwoners uitwijken naar omliggende gemeenten. De regionale samenwerking via Thuispoort draagt bij aan een eerlijkere verdeling van schaarse woningen en vergroot de kansen voor woningzoekenden, maar lost het structurele tekort niet op. De nieuwe meerjaren prestatieafspraken bieden een gezamenlijke koers om urgente opgaven zoals betaalbaarheid, doorstroming, duurzaamheid en wonen met zorg aan te pakken.

5. Woningbouwrealisatie

In dit hoofdstuk worden de gerealiseerde woningbouwaantallen in de periode 2017 t/m november 2025 uiteengezet. De tabellen laten de woningbouwproductie in aantallen per woningtype zien van de afgelopen jaren over de gehele gemeente en per kern. Het geeft weer hoeveel is gebouwd, wat is gebouwd en wat nog nodig is in de plancapaciteit om de beoogde woningbouwdoelen uit het programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg te behalen.

5.1. Algemeen beeld gemeentebreed

Tabel 2. Totaal aantal gerealiseerde woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel in de periode 2017 t/m 2023

Totaal gerealiseerd in de periode 2017 t/m 2023				
Kern	Projecten en particulieren	Ruimte voor Ruimte	Zorgeenheden	Totaal
Sint-Michielsgestel	308	5		313
Berlicum	378	22	11	411
Den Dungen	210	15		225
Gemonde	19	1		20
Totaal	915	43	11	969

Tabel 3. Totaal aantal gerealiseerde woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel in het jaar 2024

Totaal gerealiseerd in 2024				
Kern	Projecten en particulieren	Ruimte voor Ruimte	Zorgeenheden	Totaal
Sint-Michielsgestel	23			23
Berlicum	19			19
Den Dungen	2			2
Gemonde	1	2		3
Totaal	45	2		47

Tabel 4. Totaal aantal gerealiseerde woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel in de periode 1 januari 2025 t/m 11 november 2025

Totaal gerealiseerd t/m 11 november 2025				
Kern	Projecten en particulieren	Ruimte voor Ruimte	Zorgeenheden	Totaal
Sint-Michielsgestel	3	1	40	44
Berlicum	18			18
Den Dungen	6			6
Gemonde	1			1
Totaal	28	1	40	69

Tabel 5: Totaal aantal gerealiseerde woning in de gemeente Sint-Michielsgestel uitgesplitst naar woning typologie in de periode 2017 t/m 2025 (peildatum 11 november 2025)

Totaal gemeente Sint-Michielsgestel (inclusief kernen)		Gerealiseerde woningen 2017 t/m 2023		Gerealiseerde woningen 2024		Gerealiseerde woningen 2025	
	Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	Sociale huur	51	5%	1	2%	6	9%
	Middeldure huur	50	5%	1	2%		
	Vrije sector huur	69	7%			41	59%
Koop	Goedkope koop	129	13%				
	Betalbare koop	376	39%	14	30%	5	7%
	Dure koop (incl. RvR)	283	30%	31	66%	17	25%
Totaal		958	100%	47	100%	69	100%
Ruimte voor Ruimte		43				1	
Zorgeenheden		11				40	

5.2. Sint-Michielsgestel (kern)

Tabel 6: Totaal aantal gerealiseerde woningen in de kern Sint-Michielsgestel uitgesplitst naar woning typologie in de periode 2017 t/m 2024

Sint-Michielsgestel		Gerealiseerde woningen 2017 t/m 2023		Gerealiseerde woningen 2024		Gerealiseerde woningen 2025	
	Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)	21	7%				
	EGZ Middeldure huur <1.184,82						
	Vrije sector huur > 1.184,82						
	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)	24	8%	1	4%		
	MGZ Middeldure huur <1.184,82	25	8%	1	4%		
	Vrije sector huur > 1.184,82	37	12%			40	91%
Koop	Goedkope koop <283.500,-	13	4%				
	EGZ Betaalbare koop <405.000,-	61	19%	4	17%		
	Dure koop > 405.000,-	36	12%	2	9%	4	9%
	Goedkope koop <283.500,-	4	1%				
	MGZ Betaalbare koop <405.000,-	71	23%				
	Dure koop > 405.000,-	21	7%	15	65%		
Totaal (inclusief RvR)		313	100%	23	100%	44	100%
Ruimte voor Ruimte						1	
Zorgeenheden						40	

5.3. Gemonde

Tabel 7: Totaal aantal gerealiseerde woningen in de kern Gemonde uitgesplitst naar woning typologie in de periode 2017 t/m 2024

Gemonde		Gerealiseerde woningen 2017 t/m 2023		Gerealiseerde woningen 2024		Gerealiseerde woningen 2025		
		Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)						
		Middeldure huur <1.184,82						
		Vrije sector huur > 1.184,82						
	MGZ	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)						
		Middeldure huur <1.184,82	6	30%				
		Vrije sector huur > 1.184,82						
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-						
		Betaalbare koop <405.000,-	6	30%				
		Dure koop > 405.000,-	8	40%			2	100%
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-						
		Betaalbare koop <405.000,-						
		Dure koop > 405.000,-			3	100%		
Totaal (inclusief RvR)		20	100%	3	100%	2	100%	
Ruimte voor Ruimte		1		2				

5.4. Berlicum en Middelrode

Tabel 8: Totaal aantal gerealiseerde woningen in de kernen Berlicum en Middelrode uitgesplitst naar woning typologie in de periode 2017 t/m 2024

Berlicum en Middelrode			Gerealiseerde woningen 2017 t/m 2023		Gerealiseerde woningen 2024		Gerealiseerde woningen 2025	
		Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)						
		Middeldure huur <1.184,82	3	1%				
		Vrije sector huur > 1.184,82						
	MGZ	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)						
		Middeldure huur <1.184,82	22	6%				
		Vrije sector huur > 1.184,82	32	8%				
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-	17	4%				
		Betaalbare koop <405.000,-	102	26%	10	53%	5	29%
		Dure koop > 405.000,-	103	26%	9	47%		
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-	50	13%				
		Betaalbare koop <405.000,-	49	12%				
		Dure koop > 405.000,-	22	6%			12	71%
Totaal (inclusief Ruimte voor Ruimte)			400	100%	19	100%	17	100%
Ruimte voor Ruimte			22					
Zorgeenheden			11					

5.5. Den Dungen

Tabel 9: Totaal aantal gerealiseerde woningen in de kern Den Dungen uitgesplitst naar woning typologie in de periode 2017 t/m 2024

Den Dungen			Gerealiseerde woningen 2017 t/m 2023		Gerealiseerde woningen 2024		Gerealiseerde woningen 2025	
		Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)						
		Middeldure huur <1.184,82						
		Vrije sector huur > 1.184,82						
	MGZ	Sociale huur < 900,07 (liberalisatiegrens)					6	100%
		Middeldure huur <1.184,82						
		Vrije sector huur > 1.184,82						
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-	29	13%				
		Betaalbare koop <405.000,-	86	38%				
		Dure koop > 405.000,-	93	41%	2	100%		
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-	16	7%				
		Betaalbare koop <405.000,-	1	0%				
		Dure koop > 405.000,-						
Totaal (inclusief Ruimte voor Ruimte)			225	100%	2	100%	6	100%
Ruimte voor Ruimte								
Zorgeenheden								

5.6. Conclusie realisatie

In 2024 en tot nu toe in 2025 zijn minder woningen gerealiseerd dan er gemiddeld de jaren daarvoor zijn gerealiseerd. Het zijn ook minder woningen dan gepland stonden voor deze jaren. Door uiteenlopende redenen zijn projecten die gepland stonden vertraagd. Woningbouwprojecten hebben te maken met bezwaren of vertraging in de bouw van de woningen. Voor 2025 geldt dat het jaar nog niet voorbij is, en daarmee de realisatiecijfers nog niet compleet zijn. Van 2025 is de realisatie tot 11 november 2025 meegenomen in de Uitvoeringsnota Woningbouw 2025. De resterende plannen na deze peildatum zijn opgenomen in de woningbouwplanning van hoofdstuk 6. De cijfers van 2025 zullen dus nog stijgen.

5.6.1 Kwantitatieve Realisatie

In 2024 zijn 47 woningen gebouwd. In 2025 zijn tot het moment van meten 69 woningen gebouwd. Door de lange doorlooptijd van projecten is de sturing vanuit het programma Volkshuisvesting op de betaalbaarheid van woningen in deze plannen nog niet terug te zien.

De woningen zijn voor het overgrote deel gebouwd vanuit particuliere projecten en projecten van ontwikkelaars. Ruimte voor Ruimte woningen zijn enkel in Gemonde en Sint-Michielsgestel tot stand gekomen. Daarnaast zijn in Sint-Michielsgestel 40 zorgenheden gerealiseerd. De bouw van nieuw gerealiseerde woningen concentreert zich in zijn totaliteit voornamelijk in Sint-Michielsgestel en Berlicum, waar ook de meeste plancapaciteit voor voorgesteld was in het programma Volkshuisvesting. Echter valt ook op dat er een groot verschil is tussen gerealiseerde woningen en plancapaciteit met Den Dungen, waar ook een groot deel van de plancapaciteit naartoe gaat in dit voorstel. Ook in Gemonde is er een groot verschil tussen gerealiseerde woningen en voorgestelde plancapaciteit, wat een voortzetting is van de trend in deze kern in de afgelopen jaren.

5.6.2 Kwalitatieve Realisatie

Als er wordt ingezoomd op welke prijscategorie er gerealiseerd is, zijn dat over de gehele gemeente vooral woningen in het dure koop- en huursegment. Daarna volgen de betaalbare koopwoningen. De bouw van sociale huur en goedkope koopwoningen blijft achter in 2024 en 2025. In de realisatie van de woningen zijn de criteria van het programma Volkshuisvesting dan ook niet behaald. Waar het programma inzet op minimaal 35% sociale huurwoningen, komt het gerealiseerde getal over deze periode uit op 6%. In de categorie goedkope koopwoningen (waar het doel minimaal 15% is), is niet gebouwd in 2024 en 2025. Het maximum voor betaalbare koop en middenhuur (18% waar maximaal 30% is voorgesteld) wordt niet overschreden. Wel is meer gerealiseerd in de categorie vrije sector huur en koop dan het toetsingskader vanuit het programma Volkshuisvesting voorschrijft (77% waar maximaal 20% de ambitie is). Dit komt door de wachttijd tussen het creëren en doorvoeren van beleid tot het moment dat de effecten merkbaar zijn. Nieuwe plannen laten andere cijfers zien in aantal en in de verdeling van prijsklassen, waardoor de gerealiseerde woningen elk jaar beter bij het toetsingskader van het programma Volkshuisvesting zullen passen. Ook is de huidige plancapaciteit groter dan het aantal gerealiseerde woningen in het afgelopen jaar en ook in de afgelopen jaren. De opgave in Sint-Michielsgestel blijft onverminderd groot om het woningtekort op te lossen en voldoende betaalbare woningen te bouwen. De huidige woningbouwproductie voldoet nog niet aan de ambities voor sociale huur en betaalbare koop, maar nieuwe woningbouwplannen en de gemaakte prestatieafspraken bieden perspectief op verbetering.

6. Woningbouwplanning

In dit hoofdstuk geven we de woningbouwrealisatie en -planning van 2025 tot en met 2029 weer. Dit wordt zowel gemeentebreed als op kernniveau weergegeven. Bij deze weergave wordt er een onderscheid gemaakt tussen **woningbouwplanning hard** (vanaf dat een anterieure overeenkomst is getekend of bestemmingsplannen zijn vastgesteld, waardoor woningbouw van start kan gaan) en **woningbouwplanning zacht** (het gebied is geschikt voor woningbouw, maar de procedures zijn nog niet gestart of afgerond). Dit hoofdstuk geeft hiermee inzicht in de verwachte woningbouwproductie tussen 2025 en 2029. Er zijn ook al bouwplannen voor na 2029, maar deze zijn niet in deze monitor meegenomen. Gekozen is om vast te houden aan een vooruitblik van 5 jaar, in lijn met de vorige uitvoeringsnota en het programma Volkshuisvesting.

Met 2025 wordt bedoeld de resterende bouwplannen gepland voor 2025 vanaf de peildatum (11 november 2025). Alle projecten die hiervoor gerealiseerd zijn, zijn meegenomen in hoofdstuk 5 als gerealiseerde woningen.

6.1. Gemeentebreed

Tabel 10: Woningbouwplanning in de periode 2025 t/m 2029 voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel (peildatum 11 november 2025)

Totaal gemeente Sint-Michielsgestel		Woningbouwplanning hard 2025 t/m 2029		Woningbouwplanning zacht 2025 t/m 2029	
	Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	Sociale huur	75	16%	306	37%
	Middeldure huur	29	6%	102	12%
	Vrije sector huur		0%	72	9%
Koop	Goedkope koop	7	1%	59	7%
	Betaalbare koop	70	15%	110	13%
	Dure koop (inclusief RvR*)	288	61%	178	22%
	Totaal	469	100%	827	100%
	Zorgwoningen	40			
	Ruimte voor Ruimte (RvR)	84			

6.2. Kern Sint-Michielsgestel

Tabel 11: Woningbouwplanning in de periode 2025 t/m 2029 voor de kern Sint-Michielsgestel (peildatum 11 november 2025)

Sint-Michielsgestel (kern)			Woningbouwplanning hard 2025 t/m 2029		Woningbouwplanning zacht 2025 t/m 2029	
		Type woning	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens			39	9%
		Middeldure huur <1.184,82			-3	-1%
		Vrije sector huur > 1.184,82				
	MGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens	11	8%	152	34%
		Middeldure huur <1.184,82	15	12%	13	3%
		Vrije sector huur > 1.184,82			72	16%
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-			7	2%
		Betaalbare koop <405.000,-	4	3%	22	5%
		Dure koop > 405.000,-	66	51%	36	8%
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-			28	6%
		Betaalbare koop <405.000,-				
		Dure koop > 405.000,-	34	26%	84	19%
Totaal (inclusief RvR)			130	100%	450	100%
Zorgeenheden			40			
Ruimte voor Ruimte (RvR)			32			

6.3. Kern Gemonde

Tabel 12: Woningbouwplanning in de periode 2025 t/m 2029 voor de kern Gemonde (peildatum 11 november 2025)

Gemonde			Woningbouwplanning hard 2025 t/m 2029		Woningbouwplanning zacht 2025 t/m 2029	
Type woning			Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens				
		Middeldure huur <1.184,82				
		Vrije sector huur > 1.184,82				
	MGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens				
		Middeldure huur <1.184,82				
		Vrije sector huur > 1.184,82				
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-	7	23%		
		Betaalbare koop <405.000,-	14	45%		
		Dure koop > 405.000,-	10	32%		
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-				
		Betaalbare koop <405.000,-			6	100%
		Dure koop > 405.000,-				
Totaal (inclusief RvR)			31	100%	6	100%
Zorgeenheden						
Ruimte voor Ruimte (RvR)			1			

6.4. Kernen Berlicum en Middelrode

Tabel 13: Woningbouwplanning in de periode 2025 t/m 2029 voor de kernen Berlicum en Middelrode (peildatum 11 november 2025)

Berlicum en Middelrode			Woningbouwplanning hard 2025 t/m 2029		Woningbouwplanning zacht 2025 t/m 2029	
Type woning			Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens	23	12%	62	42%
		Middeldure huur <1.184,82	4	2%		
		Vrije sector huur > 1.184,82				
	MGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens				
		Middeldure huur <1.184,82	7	4%		
		Vrije sector huur > 1.184,82				
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-				
		Betaalbare koop <405.000,-	32	16%	41	28%
		Dure koop > 405.000,-	131	66%	28	19%
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-			8	5%
		Betaalbare koop <405.000,-	3	2%	4	3%
		Dure koop > 405.000,-			4	3%
Totaal (inclusief RvR)			200	100%	147	100%
Zorgeenheden						
Ruimte voor Ruimte (RvR)			39			

6.5. Kern Den Dungen (inclusief Maaskantje)

Tabel 14: Woningbouwplanning in de periode 2025 t/m 2029 voor de kern Den Dungen, inclusief Maaskantje (peildatum 11 november 2025)

Den Dungen (incl. Maaskantje)			Woningbouwplanning hard 2025 t/m 2029		Woningbouwplanning zacht 2025 t/m 2029	
Type woning			Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Huur	EGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens	19	18%	45	34%
		Middeldure huur <1.184,82	3	3%		
		Vrije sector huur > 1.184,82				
	MGZ	Sociale huur < 900,07 liberalisatiegrens	22	20%	8	6%
		Middeldure huur <1.184,82				
		Vrije sector huur > 1.184,82				
Koop	EGZ	Goedkope koop <283.500,-			16	12%
		Betaalbare koop <405.000,-	14	13%	30	23%
		Dure koop > 405.000,-	47	44%	26	20%
	MGZ	Goedkope koop <283.500,-				
		Betaalbare koop <405.000,-	3	3%	7	5%
		Dure koop > 405.000,-				
Totaal (inclusief RvR)			108	100%	132	100%
Zorgeenheden						
Ruimte voor Ruimte (RvR)			12			

6.6. Woningbouwprogrammering en plancapaciteit

Tabel 15: Woningbouwprogrammering uit programma Volkshuisvesting, Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2028

	Kern SMG	Gemonde	Den Dungen	Berlicum	Middelrode	Totaal
Voorstel 2023 - 2027	413	75	190	250	75	1.003
Voorstel 2028 - 2032	280	51	130	170	51	682
Voorstel totaal	693	126	320	420	126	1.685
Benodigde plancapaciteit (130%)	901	164	416	546	164	2.191
Beschikbare plancapaciteit (9-4-2023)	649	29	159	110	92	1.039
Resterende zoekopgave 2023	252	135	257	436	72	1.152

Tabel 16: Update Woningbouwprogrammering uit programma Volkshuisvesting, Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2028

	Kern SMG	Gemonde	Den Dungen	Berlicum	Middelrode	Totaal
Voorstel 2023 - 2027	413	75	190	250	75	1.003
Voorstel 2028 - 2032	280	51	130	170	51	682
Voorstel totaal	693	126	320	420	126	1.685
Benodigde plancapaciteit tot 2032 (130%)	901	164	416	546	164	2.191
Beschikbare plancapaciteit tot 2032 (11-11-2025)	830	37	270	230	126	1.493
Gerealiseerd 2024-2025	67	4	8	37	0	114
Resterende zoekopgave 2025	4	106	138	296	38	582

Tabel 17: Plancapaciteit gemeente Sint-Michielsgestel 2024-2029 (peildatum 11 november 2025)

Gerealiseerd 2024-2025	Harde plannen 2025-2029	Zachte plannen 2025-2029
114	469	827

6.7. Conclusie woningbouwplanning

In het programma Volkshuisvesting zijn de nieuwe woningbouwopgaven en -ambities vastgelegd. Als deze in relatie worden gebracht met de cijfers uit bovenstaande tabel met de woningbouwprogrammering voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel blijkt het volgende:

- Voor sociale huur bedraagt het percentage voor harde plannen over de hele gemeente 16%. In de uitvoeringsnota 2024 was dit 10%. In de zachte plannen is 37% van de plannen een sociale huurwoning, dit is in lijn met het programma. In de uitvoeringsnota 2024 was dit 50%.

- In de harde plannen bestaat slechts 1% van de programmering uit goedkope koopwoningen. Dit moet conform het Programma Volkshuisvesting minimaal 15% bedragen. In de zachte plannen (7%) wordt dit ook niet gehaald, maar is wel een stijging te zien als gevolg van het programma Volkshuisvesting.
- Het maximum percentage voor middenhuur en betaalbare koop (respectievelijk 6% en 15% harde plannen, 12% en 13% zachte plannen) is in de planning nog niet bereikt. Dit biedt ruimte voor verdere ontwikkeling binnen deze categorieën.
- De grens van maximaal 20% dure koop wordt in de programmering van zowel harde (61%) als zachte (22%) plannen overschreden. De daling van 61% naar 22% in twee jaar tijd betekent een afname van tweederde die de effecten van het programma Volkshuisvesting laat zien. Daarnaast valt op dat 29% van de harde plannen voor de bouw van dure koopwoningen (84 van 288) voortvloeit uit Ruimte voor Ruimte titels.
- De totale beschikbare plancapaciteit bedraagt 68% van de benodigde plancapaciteitsnorm (130% van het aantal voorgestelde te bouwen woningen). In 2023 bedroeg dit 47%. De stijging van de plancapaciteit van 1.039 naar 1.493 in de afgelopen twee jaar betekent een stijging van 44%. De effecten van het huidige woonbeleid zijn sinds de start van de beleidsperiode dus merkbaar, en suggereren een positieve trend voor de aankomende jaren.

De woningbouwplanning laat een verschil zien tussen harde en zachte plannen. De harde plannen zijn plannen waar al meer zekerheid over is dat deze uitgevoerd worden, omdat de besluiten hierover al zijn vastgesteld. Deze plannen hebben al meer stappen doorlopen op weg naar uitvoering en daarvan is het langer geleden dat deze zijn opgestart. Een groot deel van de harde plannen is opgestart voordat het programma Volkshuisvesting is vastgesteld.

6.7.1 Van toetsingskader naar geplande prijscategorie

De zachte plannen zijn plannen die veelal recenter zijn opgestart. De precieze inhoud is nog in ontwikkeling en het plan moet nog vastgesteld worden. In deze plannen zie je dus het effect van het programma Volkshuisvesting op de woningbouwprogrammering. De percentages van deze plannen liggen meer in lijn met het toetsingskader. Zo is het percentage sociale huur toegenomen van 16% naar 37%, en het aandeel dure koop afgenomen van 61% naar 22%. Het gaat hier wel om zachte plannen, waarvan het geen zekerheid is dat deze plannen daadwerkelijk doorgang vinden.

Verder valt op dat slechts een klein deel van de harde programmering van sociale huur in de kernen Sint-Michielsgestel en Gemonde landt. Waar in de kern Sint-Michielsgestel nog wel veel zachte plannen voor sociale huurwoningen zijn (49%), zijn er in Gemonde geen plannen voor de bouw van sociale huurwoningen. Ook op het gebied van goedkope koop belanden in Sint-Michielsgestel weinig woningen: er zijn geen harde plannen en slechts 9% van de zachte plannen bestaat uit goedkope koopwoningen. Het Programma Volkshuisvesting zet in op minimaal 15% goedkope koopwoningen.

Op dit moment lopen er zeven beroepsprocedures bij de Raad van State. Deze plannen zijn goed voor een totaal van 213 nieuwe woningen, waarvan 19 onder de noemer Ruimte voor Ruimte. Het aantal beroepsprocedures lijkt minder dan in 2024 (toen waren het er 22). Maar dit komt door een

andere manier van tellen, waarbij woningsplitsingsprojecten gezamenlijk als één procedure zijn geteld, in plaats van elke splitsing apart. Het blijft lastiger worden om aan de voorkant draagvlak te krijgen voor een ontwikkeling zoals woningbouw.

6.7.2 Inhoud van de projecten

Kleine projecten kosten ongeveer evenveel tijd voor projectleiders als grote projecten, maar leveren minder woningen op. Kleine projecten zijn woningbouwplannen ter grootte van 1 tot 5 woningen. 19 van de 61 projecten valt onder de categorie kleine projecten, wat neerkomt op 31%. Samen bevatten deze 19 plannen maar 42 woningen, waardoor ze slechts 3% van de te bouwen woningen toevoegen aan de plancapaciteit. In deze getallen zijn splitsingen van woningen niet meegenomen, het gaat enkel om nieuw te bouwen woningen. Het hoge percentage kleine projecten ligt deels aan de voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitleglocaties (Rijks- en provinciaal beleid: Ladder duurzame verstedelijking). Het percentage kleine projecten is gedaald met 53%: van 66% in 2023 naar 31% in 2025. Ook hier is het effect van twee jaar woonbeleid dus merkbaar.

Volgens het programma Volkshuisvesting, dient 15% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen gericht op starters en kleine huishoudens te zijn. Daarnaast dient 15% van de woningen in het goedkope koopsegment te vallen en gericht te zijn op starters en kleine huishoudens. Tot en met 2029 staan er 348 sociale huurwoningen gepland die geschikt zijn voor deze doelgroep. Hiervan vallen 75 woningen onder de categorie harde plannen. Dit komt neer op 16% van het totaal harde plannen. In het goedkope koopsegment zijn dit 51 woningen, waarvan 7 woningen vallen onder de harde plannen. Dit komt neer op 1% van het totaal harde plannen.

Volgens het programma Volkshuisvesting, dient 20% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen gericht op senioren te zijn. Tot en met 2029 staan er 98 sociale huurwoningen gepland die geschikt zijn voor deze doelgroep. Hiervan vallen 30 woningen onder de categorie harde plannen. 6% van de harde plannen voor nieuw te bouwen woningen valt dus onder de categorie sociale huur voor senioren.

In totaal zijn dus het aantal woningbouwplannen gestegen en is de verhouding van deze woningbouwplannen beter in lijn met het toetsingskader van het programma Volkshuisvesting dan in 2024. Ook lijkt dit een positieve trend te zijn, en suggereren de cijfers dat deze trend wordt doorgetrokken onder het huidige beleid. De combinatie van deze twee conclusies is opvallend, aangezien het toetsingskader bouwplannen inperkt en het in theorie dus ingewikkelder wordt om huizen te realiseren. Echter suggereert de groeiende plancapaciteit dat deze inperkingen goed ondervangen worden door andere beleidsonderdelen, en daardoor de positieve trend van uitbreiding van de plancapaciteit niet tegenhouden.

7. Conclusie

Het woningtekort blijft in de gemeente Sint-Michielsgestel groot en dus om aandacht vragen. Hiertoe werken we intensief samen met al onze partners. Met de inzet van diverse beleidsinstrumenten en projecten voert de gemeente Sint-Michielsgestel stevig regie op wonen. De afgelopen jaren zijn potentiële locaties onderzocht en beleid en instrumenten ontwikkeld om woningbouw te stimuleren. Beleidsinstrumenten zoals het woningsplitsingsbeleid (beter benutten bestaande voorraad) zorgen voor verdere uitwerking en toepassing van dit beleid. Meerjaren prestatieafspraken en de uitvoeringsagenda zorgen voor concrete stappen op basis van samenwerking.

7.1 Samen vooruit

In samenwerking en afstemming met regionale partners bouwen we voort op bestaand beleid en breiden we dit uit. Samen met woningcorporaties en andere partners zorgen we voor een effectievere en snellere realisatie van woningbouwplannen. Daarbij is extra aandacht voor opgaven die voortvloeien vanuit wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.

De lokale woningmarkt wordt ook beïnvloed door regionale ontwikkelingen en beleidsinstrumenten, zoals de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Deze bevat de gezamenlijke ambitie om tot 2030 33.675 woningen te realiseren, waarvan een groot deel betaalbaar en 30% sociale huur. De ambities sluiten aan op ons lokale beleid, dat zelfs verder gaat met extra betaalbaarheidseisen. In totaal zijn 11 afspraken gemaakt, waaronder kwalitatieve doelen en instrumenten. Zoals de regionale versnellingstafel, die samenwerking tussen marktpartijen en overheden stimuleert om projecten sneller te realiseren.

De woondeal wordt jaarlijks herijkt op basis van actuele prognoses, gerealiseerde bouwproductie en voorraadontwikkeling, zodat afspraken blijven aansluiten bij de woningmarkt. Daarnaast verwachten we nog nieuwe regionale instrumenten, zoals bijvoorbeeld een regionale handreiking huisvestingsverordening.

De analyse van de sociale woningmarkt in regio Noordoost-Brabant laat zien dat de druk op betaalbare woningen groot blijft. Het aantal woningzoekenden is fors, terwijl het aanbod in gemeente Sint-Michielsgestel door een lage mutatiegraad beperkt is. Dit resulteert in lange wachttijden en een relatief lage lokale slaagkans, waardoor inwoners uitwijken naar omliggende gemeenten. De regionale samenwerking via Thuispoort draagt bij aan een eerlijkere verdeling van schaarse woningen en vergroot de kansen voor woningzoekenden, maar lost het structurele tekort niet op. De nieuwe meerjaren prestatieafspraken bieden een gezamenlijke koers om urgente opgaven zoals betaalbaarheid, doorstroming, duurzaamheid en wonen met zorg aan te pakken.

7.2 Stand van zaken op de woningbouwmarkt in Sint-Michielsgestel

Het woningtekort blijft om aandacht vragen. Van het totaal gerealiseerd aanbod tussen 2017 en 2023 bedroeg slechts 5% sociale huurwoningen, en ook het aanbod van goedkope koopwoningen blijft achter (14%). Dit onderstreept dat het tekort aan betaalbare woningen om aandacht blijft vragen. In 2024 en 2025 ging het om 6% en werden er geen goedkope koopwoningen gebouwd. Tegelijkertijd worden de doelen om de woningbouwplannen te

maximeren in de categorie betaalbare koop en middenhuur (18% waar maximaal 30% is voorgesteld) niet overschreden. Maar de het maximum voor dure koop en dure huur (77% waar maximaal 20% is voorgesteld) wordt wel zwaar overgeschreden.

Om een evenwichtige woningmarkt te creëren zijn in het Programma Volkshuisvesting de bouwbehoefte, ambities en een toetsingskader geformuleerd, om meer sociale huur en betaalbare woningen toe te voegen. De realisatie in 2024 sluit nog niet aan op deze ambities, onder andere door de doorlooptijd tussen beleid en uitvoering (wanneer de effecten merkbaar zijn). Een groot aantal van de woningen in 2024 en 2025 zijn gerealiseerd onder de oude woonvisie. De realisatiecijfers van 2025 ondervinden hierdoor hetzelfde probleem. Wel valt op dat er in de voorlopige cijfers van 2025 een verbetering op dit gebied zit ten overstaande van 2024, als gevolg van het nieuwe woonbeleid. Daarnaast laten nieuwe plannen andere cijfers zien in het toekomstige aantal woningen en in de verdeling van prijsklassen, waardoor de gerealiseerde woningen elk jaar beter bij het toetsingskader van het volkshuisvestingsprogramma zullen passen.

De woningbouwprogrammering verschuift richting meer betaalbare woningen, met name in de zachte plannen. Deze liggen over het algemeen verder in de toekomst en deze woningbouwontwikkelingen liggen meer in lijn met de ambitie. In de harde plannen is nog een aanzienlijk deel gericht op het betaalbare en dure segment woningen. Het is twee jaar geleden dat het programma Volkshuisvesting is vastgesteld. Door de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten zijn de harde plancapaciteit en een deel van de zachte plancapaciteit gevormd onder de oude woonvisie. Met huidige totale plancapaciteit ligt er een goede basis om te komen tot de gewenste en benodigde plancapaciteit. Dit betekent wel dat het wenselijk is om nieuwe initiatieven toe te voegen aan de woningbouwprogrammering van de komende jaren.

De opgave in Sint-Michielsgestel blijft onverminderd groot om het woningtekort op te lossen en voldoende betaalbare woningen te bouwen. De huidige woningbouwproductie voldoet nog niet aan de ambities voor sociale huur en betaalbare koop, maar nieuwe plannen en prestatieafspraken bieden perspectief op verbetering. Het vergroten van plancapaciteit en het versnellen van woningbouwinitiatieven blijven essentieel. Om de druk op de woningmarkt te verlichten is het essentieel goede afspraken te maken met de woningcorporaties en ook in de regio de samenwerking te versterken. Zo kan de woningmarkt in de toekomst zo worden ingericht dat deze optimaal aansluit bij de woonbehoeften van zowel de huidige als toekomstige inwoners van de gemeente.