

*21 Gemeenteraden Metropoolregio Eindhoven,
College van GS Brabant, DB Waterschappen, 13
woningcorporaties MRE, ministerie VRO*

Metropoolregio Eindhoven
040 259 45 94
info@metropoolregioeindhoven.nl
www.metropoolregioeindhoven.nl

Bezoekadres
Raiffeisenstraat 18
5611 CH Eindhoven
Postadres
Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN

onderwerp

Herijking Woondeal Zuidoost-Brabant
MRE 2025

datum

14 mei 2025

Geachte Woondeal partners,

Aanleiding

Onze regio, Zuidoost-Brabant, werkt aan een schaa sprong. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave.

Het Rijk, de provincie Noord-Brabant, de 21 MRE-gemeenten en de 13 woningcorporaties die actief zijn in de regio, ondertekenden op 9 maart 2023 de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. In deze Woondeal is een werkafpraak opgenomen om de Woondeal te actualiseren en te herijken. In de afgelopen maanden is onze regio gewerkt aan de herijking cq. actualisatie van de Woondeal met dezelfde focus als bij de totstandkoming van de Woondeal in 2023: realisatie en versnelling van de woningbouw.

Door diverse ontwikkelingen in de afgelopen twee jaren is een actualisatie van de Woondeal ook gewenst, onder meer door het tussen Rijk, provincie, gemeenten en bedrijfsleven overgekomen 'Convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector' (beter bekend als Beethoven). Echter, is door de actualiteit in landelijk beleid, op dit moment een herijking en het vastleggen van nieuwe afspraken in onze regio onrealistisch.

Voorjaarsnota Rijk en het vervolg

Met herijking en het opnieuw vaststellen van de Woondeal was het de intentie om afspraken te bekrachtigen voor een gezamenlijke opgave en inrichting rondom volkshuisvesting met Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties. In de Voorjaarsnota heeft het Kabinet echter besloten om over te gaan tot een bevrozing van de huren voor sociale huurwoningen voor de jaren 2025 en 2026, dit in tegenstelling tot afspraken uit de Woontop uit december 2024. Deze beslissing heeft een zeer nadelig effect op de financiële situatie, specifiek op de investeringscapaciteit van de woningcorporaties. Dat effect is zodanig dat de woningcorporaties de kwantitatieve opgave niet langer realistisch achten. Het regionale portefeuillehoudersoverleg onderschrijft dit en steunt hierin de woningcorporaties.

De afgelopen maanden is er samen met het Rijk, de provincie, gemeenten en de woningcorporaties gewerkt aan het actualiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken in de regio en daarmee de herijking van de Woondeal. De regio heeft aan de woningcorporaties een bijzondere partner in de samenwerking, welke een grote opgave op zich neemt voor wat betreft het realiseren van woningen in het sociale segment. Nu de realisatie van de opgave voor sociale huurwoningen onrealistisch lijkt te worden door wijzigingen in nationaal beleid, is het onverantwoord om de Woondeal te herijken. Tevens komt de realisatie van de opgave voor sociale huurwoningen binnen de huidige Woondeal onder druk te staan. Door toedoen van het bevriezen van de huren van sociale huurwoningen wordt daarmee het nakomen van de huidige afspraken bemoeilijkt. Daarom is na regionaal overleg besloten om voor medio 2025 niet over te gaan tot het vastleggen van nieuwe of herijkte afspraken.

Nu geen herijking van de Woondeal, wat doen we wel

Er zal dus geen vernieuwde Woondeal worden ondertekend. De huurbevriezing maakt dat de woningcorporaties de komende tijd benutten om de consequenties in beeld te krijgen ten aanzien van het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen en investeringen in de bestaande bouw, zoals verduurzaming. Dat er flinke consequenties zijn als de huurbevriezing doorgaat, is al wel duidelijk. Onze regio kent namelijk meerdere woningcorporaties die door de huurbevriezing acuut in de problemen raken.

De huidige Woondeal blijft nu nog van kracht. Ook zal de actuele stand van zaken met betrekking tot de realisatie en kwalitatieve afspraken met het Rijk worden gedeeld. Daarnaast wordt de doorvertaling van de versnellingsopgave voortvloeiend uit de afspraken uit het convenant Beethoven opgenomen in de uitvoeringsmonitoring, behorende bij de huidige Woondeal. In de bijlagen is de kwantitatieve opgave met bijbehorende toelichting meegestuurd.

Kwantitatieve en kwalitatieve opgave

In de Woondeal 2023 zijn afspraken gemaakt om in de regio minimaal 45.130 woningen toe te voegen aan de voorraad in de periode 2022 t/m 2030. Dit is een gigantische opgave waar Rijk, provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en woningcorporaties zich gezamenlijk voor inzetten. Ook wanneer de Woondeal nu niet wordt herijkt, blijft de woningbouwopgave onverminderd het aandachtspunt, kwantitatief en kwalitatief.

De bestaande afspraken worden momenteel nog gestand gedaan door de regionale partijen. En er zijn gedurende de looptijd diverse wijzigingen reeds overeengekomen. Partijen staan ook nog achter de intentie van deze [red: cursieve] afspraken, echter is de haalbaarheid van de afspraken niet meer realistisch.

- *De woningbouwopgave is in de huidige periode door het overgekomen convenant Beethoven verhoogd naar 62.130 woningen. Deze opgave is reeds regionaal bestuurlijk vastgesteld in december 2024 met een voorlopige verdeling per gemeente.*

Aanvullende doelstellingen;

- *Toevoegen van een doorkijk naar 2040 met een regionale ambitie om 100.000 woningen toe te voegen in de regio conform de regionale Ontwikkelstrategie;*
- *Het versnellen van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden, zoals afgesproken in het Convenant Beethoven;*

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

- Verdelingsafspraken over de realisatie van in totaal 3.800 studenteneenheden van 2024 t/m 2030, met een verdeling van 60% (2.280) onzelfstandige en 40% (1.520) zelfstandige eenheden;
- Opnemen van de norm van 30% sociale huur per gemeente* en per woondealregio. Er wordt vastgehouden aan de afspraak dat minimaal tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn;
- Specifieke maatregelen zoals het regionale versnellingsteam, conceptueel en industrieel bouwen, en duurzaam bouwen (inclusief BioBased). Er wordt meer aandacht besteed aan efficiënte en effectieve planprocessen, zoals parallel plannen;
- Gebruik van 'Juno' van Shintō Labs als regionale woningbouwmonitor;
- Er is een uitvoeringsprogramma opgesteld met deelprojecten en bestuursopdrachten;
- Actieve bespreking van de resultaten van de "[Beter-benutten-scan](#)" en een verdiepende analyse van de potentie voor beter benutten.

U wordt te zijner tijd over zowel het vervolg van de Woondeal als de overige trajecten geïnformeerd.

Heeft u nog vragen?

Hopelijk heb ik u voor nu voldoende geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, kunt u die stellen via ruimtewonen@metropoolregioeindhoven.nl

Met vriendelijke groet,



Suzan van de Goor-Gelens

Voorzitter Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen MRE / Stuurgroep Woondeal

Bijlage:

1. Tabellen behorende bij actualisatie 2025, in CONCEPT
2. Toelichting bij de tabellen actualisatie 2025, in CONCEPT

* i.u.o. dit uitgangspunt is in de gemeenten Cranendonck het vigerend beleid gestoeld op 20% sociale huur