

RAADSINFORMATIEBRIEF

ZAAKNUMMER : 07432024210621

AAN : de raad, t.a.v. commissie Ruimte

VAN : College van B&W
Namens deze: : Wethouder J.P.E. Bankers

DATUM : 11 november 2025

ONDERWERP : Herijking regionale Woondeal

Samenvatting

In 2023 is binnen alle regio's afgesproken hoe de landelijke doelstellingen t.a.v. woningbouw voor de periode 2022-2030 worden gerealiseerd. Vaststaat dat de behoefte aan woningen binnen onze regio groter is dan destijds werd aangenomen. In het Convenant Beethoven is afgesproken dat de komende jaren versneld woningen worden gerealiseerd. Ook is actualisatie van andere afspraken nodig of wenselijk. Deze nieuwe afspraken en een doorkijk naar de woningbouwopgave tot 2040, zijn opgenomen in de Herijkte Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025.

Inleiding

In 2023 zijn landsdekkend regionale woondeals gesloten. In deze afspraken ligt de focus op realisatie en versnelling van de woningbouw. Voor onze regio is de woondeal in maart van dat jaar gesloten door de verantwoordelijke minister, de provincie, de 21 gemeenten en de 13 woningbouwcorporaties binnen onze regio. In deze afspraken uit 2023 is een minimale kwantitatieve woningbouwopgave opgenomen van 45.130 woningen voor de periode van 2022 tot 2030. Het Astense aandeel bedraagt 690 woningen. In de periode 2022 -2024 zijn regionaal 14.845 en in Asten 340 woningen gerealiseerd.

Inmiddels is gebleken dat de woningbouwopgave groter is. Ook is in de zomer van 2023 op de regionale Ontwikkelstag de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant vastgesteld met daarin de ambitie om tot 2040 100.000 woningen aan de regio toe te voegen. Daarnaast is in het Convenant Beethoven afgesproken de bouw van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden te versnellen d.w.z. plannen voor de periode 2030-2040 naar voren te halen (start bouw uiterlijk in 2030). De nieuwe en grotere opgave t/m 2030 is al in december 2024 vastgesteld.

Deze ontwikkelingen hebben naast de werkafspraken uit de Woondeal aangezet tot herijking van de in 2023 gemaakte afspraken.

Inhoud bericht

Namens de hiervoor genoemde partijen stelt de Stuurgroep woondeal Zuidoost-Brabant op 11 december 2025 de herijkte Woondeal vast. Deze Woondeal vertaalt de

volkshuisvestelijke opgave zoals eerder vastgesteld in de Woondeal 2023 plus de versnelling als gevolg van het convenant Beethoven. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel op basis van aantal inwoners van de regionale opgave. Asten dient nog minimaal 610 woningen in de periode 2025 t/m 2030 te realiseren. Hiervoor is een jaarlijkse productie nodig van zo'n 100 woningen. De capaciteit van alle plannen, die Asten voor deze periode in voorbereiding heeft, is fors hoger. Bij deze raming is echter geen rekening gehouden met vertraging van de planontwikkeling, die o.a. kan ontstaan t.g.v. procedures.

De huidige harde plancapaciteit is nog onvoldoende om de bouwopgave te realiseren. De projecten Loverbosch fase 3, Biesvelden 1&2 en Ommel Hogeweg zijn als regionale sleutelproject aangemerkt. Dit zijn projecten waar de focus op moet liggen.

De opgave tot en met 2030 is een minimaal te realiseren opgave. Gemeenten mogen vooruitlopen op de opgave tot 2040 uit de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant 'als daar kwalitatieve, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde plannen onder liggen'. De Astense opgave tot 2040 bedraagt nog 1.825 woningen.

Met betrekking tot de kwalitatieve opgave is afgesproken dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. Alleen Cranendonck heeft nog een beleid dat uitgaat van 20% sociale huur. De kwalitatieve eisen gelden voor de nieuwe bouwplannen (vanaf 2022). Hiermee wordt de regionale behoefte aan betaalbare woningen ingevuld.

De afspraken over de te realiseren nul-tredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen zijn vooral richtinggevend. Op basis van een analyse moet de opgave nog concreet worden gemaakt.

Verder zijn o.a. afspraken opgenomen die tot een versnelling van planontwikkeling moeten leiden en is vastgelegd hoe de afspraken worden gemonitord en inzicht wordt gegeven in de stand van zaken.

Vervolg

Er is afgesproken om de woondealafspraken periodiek te herijken, dan wel te actualiseren. Ook afspraken die tijdens de Woontop worden gemaakt, leiden indien nodig tot herziening van de woondealafspraken. In overleg met provincies en gemeenten werkt het Rijk aan een actualisatiecyclus. Dit moet leiden tot een cyclus waarbij iedere drie jaar wordt vooruitgekeken naar de komende tien jaar en waarbij doelstellingen en afspraken bijgesteld kunnen worden. Ook deze woondeal zal in die cyclus worden geactualiseerd. Naast het actualiseren van woondealafspraken, worden afspraken gemonitord. Monitoring is een doorlopend proces bij de uitvoering van afspraken om te kunnen bijsturen en eventueel in te grijpen bij vertraging in de woningbouwrealisatie. Juno, de regionale woningbouwmonitor, is daarbij een belangrijk sturingsinstrument. Actualisatie richt zich op de langere termijn en op de doelstellingen die ten grondslag liggen aan de gemaakte afspraken. Daarom vindt actualisatie, zoals nu is voorzien, eens per drie jaar plaats.

Na vaststelling van de Woondeal 2023 is besloten om de uitvoering te structureren aan de hand van deelprojecten die als bestuursopdrachten worden vastgesteld door de Stuurgroep Woondeal ZOB, na consultatie van het Platform corporaties MRE en het

Bijlage

portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen MRE. Op basis van acties voortkomend uit deze hernieuwde Woondeal (2025) wordt het huidige uitvoeringsprogramma geactualiseerd en geconcretiseerd. Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 wordt het aangepaste programma gezamenlijke vastgesteld.

	Naam	Document nummer
1.	Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025 (versie 20 okt)	2024210641
2.	Memo aanvullende toelichting inhoud Woondeal	2024213158