RAPPORT

Evaluatie regionale woondeals

In opdracht van de Provincie Noord-Brabant

2 september 2026 |

TwynstraGudde

Impact op morgen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1. Aanleiding en context 3
1.2. Onderzoeksvragen 3
1.3. Aanpak 4
1.4. Leeswijzer 5

2. Totstandkoming van de regionale woondeals (2022-2023) 6

2.1. Aanleiding en context 6
2.2. Procesverloop totstandkoming algemeen 7
2.3. Proces totstandkoming: per regio 7
2.4. Ervaringen nut en noodzaak bij start woondeal 10

3. Actualisatie van de regionale woondeals (2025-2026) 12

3.1. Aanleiding en context 12
3.2. Procesverloop: turbulente periode 12
3.3. Proces actualisatie per regio 13
3.4. Overeenkomsten, verschillen en succesfactoren 16

4. Kwaliteit van de afspraken 18

4.1. Kwaliteit van de initiële afspraken 18
4.2. Kwaliteit van de afspraken na de actualisatie 19

5. Samenwerking en betrokken partijen 21

5.1. Impact woondeal op de regionale samenwerking 21
5.2. Overige partijen 22

6. Conclusies en aanbevelingen 25

6.1. Conclusies 25
6.2. Aanbevelingen 27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en context

In maart 2023 zijn vier regionale woondeals ondertekend door alle 56 Brabantse gemeenten, 38 woningcorporaties, het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Deze woondeals vormen de vertaling van de Nationale Woon- en Bouwagenda naar de Brabantse context, met een provinciale opgave van 130.000 woningen (later verhoogd naar 157.000). In januari 2026 zijn de geactualiseerde woondeals aangeboden aan Gedeputeerde Staten (GS), drie jaar na ondertekening van de oorspronkelijke deals.

De afronding van de actualisatie biedt een natuurlijk moment om terug te kijken. Tegelijkertijd staat de provincie aan de vooravond van een nieuwe fase: met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) krijgt de provincie een stevigere wettelijke positie in de volkshuisvesting, met nieuwe instrumenten en verplichtingen waaronder het opstellen van een provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Deze evaluatie van de regionale woondeals dient twee doelen. Ten eerste wil de provincie inzicht verkrijgen in de processen rond de totstandkoming (2023) en actualisatie (2025) van de woondeals en de samenwerking hierbinnen, om concrete lessen te trekken voor de toekomstige regionale samenwerking. Ten tweede wil de provincie reflecteren op de eigen rol en inzicht krijgen in wat de toekomstige rol van de provincie zal vragen, mede in het licht van de aankomende Wvrv en het verplichte volkshuisvestingsprogramma.

1.2. Onderzoeksvragen

De hoofdvraag die de provincie heeft vastgesteld luidt als volgt.

> *Hoe heeft het proces rond de totstandkoming en actualisatie van de regionale woondeals bijgedragen aan de regionale samenwerking en woningbouwafspraken en welke lessen kunnen we hieruit trekken voor de toekomstige regionale afstemming en samenwerking?*

Daarbij zijn de volgende deelvragen vastgesteld en geclusterd in drie thema's.

1. (Woningbouw)afspraken en monitoring

a) Wat waren voor de vier regionale woondeals de belangrijkste winstpunten, kansen en tekortkomingen in het proces van de totstandkoming en actualisatie van de regionale woondeals?
b) In hoeverre waren bij de vier regionale woondeals het nut en de noodzaak van het instrument 'woondeal' zichtbaar voor de betrokkenen partijen?
c) Wat was kwaliteit van de gemaakte afspraken van de totstandkoming en de actualisatie van de vier regionale woondeals?
d) Welke afspraken zijn er toegevoegd, gewijzigd of geschrapt bij de actualisaties van de vier regionale woondeals en waarom?

2. Samenwerking en betrokken partijen

a) Hoe is de samenwerking rond de totstandkoming van de vier regionale woondeals - en de rol van de BO-woondeals hierbij - tot aan de actualisaties door de betrokken partijen ervaren?
b) Wat was in de vier regio's de kwaliteit van het proces van de totstandkoming en actualisatie van de regionale woondeals? Duid hierbij: verschillen, overeenkomsten, succesfactoren en verbeterpunten.
c) Wat was de impact van het werken met het instrument 'regionale woondeals' op de regionale samenwerking in de vier regio's?
d) In hoeverre zijn de juiste partijen betrokken bij de totstandkoming en actualisaties van de regionale woondeals?

3. Advies over de toekomstige regionale samenwerking

a) Welke lessen kunnen er worden getrokken om de kwaliteit van de regionale samenwerking te verbeteren, mede gelet op de vereisten vanuit de Wvrv?

1.3. Aanpak

Dit onderzoek is uitgevoerd via de volgende stappen:

- *Startbijeenkomst.* Er heeft een startbijeenkomst plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de provincie (het kernteam) en de onderzoekers van TwynstraGudde. Tijdens deze bijeenkomst zijn de onderzoeksvragen en de aanpak vastgesteld.
- *Documentenonderzoek*. In deze fase heeft de provincie verschillende documenten aangeleverd; deze zijn bestudeerd door de onderzoekers. Dit betreft onder andere de bestuurlijke afspraken, de woondeals zelf en onderliggende stukken (2023 en 2025), provinciale beleidsdocumenten en informatie over de Wvrv zijn bestudeerd.
- *Gespreksronde en enquête.* In deze fase vond een uitgebreide gespreksronde plaats. Er is gesproken met ambtelijk betrokkenen vanuit de provincie, overkoepelend en per regio (5 x groepsgesprek) en met (oud-)gedeputeerden (2 x).

  Vervolgens zijn er per regio (4 x) drie aparte gesprekken gevoerd, met wethouders (1 x), corporatiebestuurders (1x) en gemeenteambtenaren. Tot slot is er gesproken met het ministerie van VRO (ambtelijk, 1 x) en met een vertegenwoordiging van ontwikkelende (markt)partijen en NEPROM (1 x).

  Onder alle corporaties en gemeenten die niet deel konden nemen aan een bestuurlijk of ambtelijk groepsgesprek per regio, is de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan een enquête. De bestuurlijke enquête is ingevuld door 20 personen (wethouders/corporatiebestuurders) en afgerond door 15 van hen. De ambtelijke enquête is ingevuld door 25 personen en afgerond door 22 van hen.

  N.B. Als we het in dit rapport hebben over het perspectief van gemeenten, corporaties en provincie, dan is dit gebaseerd op deze input. Het perspectief van de volksvertegenwoordiging (lees: raden en Provinciale Staten) is dus niet betrokken.

- *Spiegelsessies.* Na een eerste analyse door TwynstraGudde vond er een spiegelsessie plaats met ambtelijk betrokkenen vanuit de regio en een sessie met ambtenaren van de provincie. Doel hiervan was het delen van eerste beelden en het verkennen van lessen voor het vervolg.
- *Rapportage.* De input uit de voorgaande stappen heeft geleid tot een conceptrapport dat is besproken met het kernteam. De ontvangen feedback is verwerkt in het definitieve rapport.

1.4. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 beschrijven we de totstandkoming van de regionale woondeals in de periode 2022-2023. In §2.1 schetsen we de aanleiding en de context. In §2.2 gaan we in op het algemene procesverloop. In §2.3 werken we dat beeld uit per regio. In §2.4 staan de ervaringen van betrokkenen met het nut en de noodzaak van het instrument woondeal centraal.

In hoofdstuk 3 staat de actualisatie van de woondeals centraal, in de periode 2025-2026. In §3.1 beschrijven we de aanleiding en de context van de actualisatie. In §3.2 gaan we in op het procesverloop. In §3.3 werken we het proces-verloop uit per regio. In §3.4 staan de overeenkomsten en verschillen tussen de regio's en succesfactoren centraal.

In hoofdstuk 4 behandelen we de kwaliteit van de afspraken. §paragraaf 4.1 beoordelen we de kwaliteit van de initiële afspraken uit 2023. In §4.2 doen we hetzelfde voor de afspraken na de actualisatie.

In hoofdstuk 5 staan de samenwerking en de betrokken partijen centraal. In §5.1 gaan we in op de impact van de woondeals op de regionale samenwerking. In §5.2 behandelen we de betrokkenheid van de overige partijen, waaronder corporaties, marktpartijen en gemeenteraden.

Hoofdstuk 6 bevat de conclusies en aanbevelingen. In §6.1 delen we onze conclusies. De aanbevelingen in §6.2 beantwoorden de vraag welke lessen kunnen worden getrokken om de kwaliteit van de regionale samenwerking te verbeteren, mede in het licht van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

2. Totstandkoming van de regionale woondeals (2022-2023)

2.1. Aanleiding en context

In de *Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)* en het *Programma Woningbouw* (maart 2022) heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de ambitie vastgelegd voor het realiseren van de groei naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar in de periode 2022 tot en met 2030 en het realiseren van 900.000 woningen tot en met 2030.[1] Om dit doel te kunnen bereiken, worden o.a. andere de volgende twee instrumenten ingezet:

- *Nationale Prestatieafspraken*: VRO maakt bindende, wederkerige prestatieafspraken met provincies over de te realiseren woonvoorraad. Met corporaties en gemeenten maakt VRO afdwingbare en wederkerige prestatie-afspraken over de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen.
- *Woondeals*: hiermee worden bestuurlijke afspraken gemaakt over o.a. woningbouwaantallen, programmering en betaalbaarheid, waarbij er aandacht is voor de haalbaarheid en de benodigde uitvoerende ondersteuning. Tevens dient de regionale samenwerking te worden verbeterd.

In de *Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022-2030 Rijk-provincie Noord-Brabant* (inclusief de *Uitwerking randvoorwaardelijke provinciale wonen-opgaven provincie Noord-Brabant* en de tabel Provinciale woonopgave provincie Noord-Brabant) van 27 september 2022, geeft de provincie invulling aan de gewenste afspraken tussen Rijk en provincie.[2]

Uitgangspunt in de afspraken tussen Rijk en provincie is dat de provincie een fair share voor haar rekening neemt in de nationale woningbouwopgave. Onder fair share wordt verstaan dat in de provincie naar evenredigheid van de groei van de bevolking en huishoudens en de daarvoor benodigde woningbouw, gebouwd wordt. Dit geldt voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave.

Uitgaande van het fair-shareprincipe in de nationale opgave is het aandeel van de provincie Noord-Brabant 130.000 woningen. Dit betreft de bruto woningbouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030. De gemiddelde jaarlijkse bruto woningbouwproductie dient rond de 14.500 woningen te zijn, en circa 13.250 woningen netto.

Dit vormde het vertrekpunt voor de woondeals die in de vier woondealregio's in de provincie, Noordoost-Brabant (NOB), Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT), Stedelijke Regio West-Brabant (SRWB) en Zuidoost-Brabant (ZOB), gesloten moesten worden.



Figuur 1. De Brabantse woondealregio's.

[1] Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2022, maart). *Nationale Woon- en Bouwagenda; Programma Woningbouw.*

[2] Provincie Noord-Brabant. (2022, 27 september). *Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022–2030: Rijk–Provincie Noord-Brabant* (Kenmerk C2303425/5134350).

2.2. Procesverloop totstandkoming algemeen

De periode tussen de aankondiging van de NWBA in maart 2022 en de ondertekening van de vier regionale woondeals in maart 2023, besloeg één jaar. De Zuidelijke Rekenkamer constateerde hierover in 2025 dat de planning vanuit het Rijk nooit realistisch is geweest en dat er geen uitgewerkt ontwerp of proces aan ten grondslag lag.[3] Betrokkenen in alle vier de regio's beschrijven in deze evaluatie de beginperiode als een "snelkookpan": er moest in hoog tempo een deal liggen, terwijl de consequenties voor de governance en de uitvoering bij het ondertekenen nog niet waren doordacht.

Een complicerende factor was dat er vanuit het Rijk wisselende signalen werden afgegeven over het gewenste format en de inhoud. Betrokkenen geven terug dat er voorbeeldteksten werden aangekondigd en daarna werden gewijzigd. Wat inhoudelijk wel of niet acceptabel was, bleef daardoor lang onduidelijk. Dit maakte het voor regio's lastig om houvast te vinden. Uiteindelijk zocht elke regio haar eigen weg, binnen de contouren die het Rijk stelde.

Het instrument woondeal werd daarbij door betrokkenen overwegend ervaren als iets dat van bovenaf werd opgelegd; niet als iets dat vanuit de regio zelf tot stand was gekomen. Waar sommige regio's al in een bottom-upmodus bezig waren met het formuleren van een eigen bod richting het Rijk, werd dit traject doorkruist door het top-down opgelegde format. De urgentie van de woningbouwopgave zelf werd breed gedeeld, maar het instrument als zodanig is door diverse betrokkenen veelal omschreven als een "feestje van het Rijk."

Dat de deals uiteindelijk in alle vier de regio's werden ondertekend, hebben betrokkenen als een prestatie ervaren, ook doordat er in korte tijd breed draagvlak was georganiseerd. Tegelijkertijd liet de snelheid van het proces zijn sporen na. Na ondertekening rees in alle regio's de vraag hoe de afspraken nu uitgevoerd moesten worden. Een heldere governance, met afspraken over sturing en de samenhang tussen de afspraken, was bij het ondertekenen nog beperkt belegd. De discussie over mandaat, rolverdeling en besluitvormingsstructuur bleek in de meeste regio's pas echt op gang te komen nadat de handtekeningen waren gezet.

2.3. Proces totstandkoming: per regio

De vier regio's kwamen elk vanuit een wezenlijk andere uitgangssituatie. We zien dat deze verschillen in geschiedenis, governance en onderlinge verhoudingen direct doorwerken in het verloop van het totstandkomingsproces. Hierna lopen we de vier regio's kort langs.

2.3.1. Noordoost-Brabant (NOB)

Startpositie
In deze regio bestond al een structuur van samenwerking via Noordoost-Brabant (RNOB) en werd al langer gewerkt met een strategische samenwerkingsagenda.[4] Uit de enquête en de gesprekken is het beeld ontstaan dat het thema 'wonen' daarbinnen van oudsher een meer vrijblijvend gespreksonderwerp was. De RNOB was daarnaast geen formele juridische entiteit, had geen eigen rechtspersoonlijkheid en kon niet zelfstandig financiële middelen beheren of aanvragen. Voor praktische zaken als geldstromen was de regio daardoor afhankelijk van de Gemeenschappelijke Regeling van de gemeente 's-Hertogenbosch.

[3] Zuidelijke Rekenkamer. (2025, maart). *Woningbouwopgave Noord-Brabant.*

[4] Waarom deze agenda? | Samenwerkingsagenda Regio Noordoost Brabant

Daarnaast komt naar voren dat gemeenten binnen de regio zich vanzelfsprekend richtten op elkaar: sommige gemeenten waren meer gecentreerd rondom 's-Hertogenbosch; andere gemeenten richtten zich eerder op Nijmegen.[2] Ten slotte komt naar voren dat de provincie en de woningcorporaties in NOB vóór de woondeals nog maar beperkter samenwerkten.[3] Een vanzelfsprekende regionale synergie op het thema wonen was er dus nog niet.

Totstandkoming
Toen vanuit het Rijk het signaal kwam dat er woondeals moesten komen, besloot de provincie, zo komt naar voren uit de gesprekken, zelf de trekkersrol op te pakken. Hoewel het traject in de regio door betrokkenen als "moetje vanuit het Rijk" werd bestempeld, wilde de provincie voortvarend te werk gaan. In de zomer van 2022 deed de provincie een eerste uitvraag aan gemeenten met de vraag wat er gebouwd kon worden. Gemeenten leverden informatie over hun plancapaciteit aan; deze informatie werd bij elkaar opgeteld en als basis gebruikt voor het provinciale bod. Betrokkenen beschrijven deze werkwijze ook wel als het "werken vanaf een eilandje aan de eigen regio".

Tegelijkertijd werd er gewerkt aan het proces. Al vrij snel kwamen twee wethouders en twee corporatiebestuurders naar het provinciehuis om afspraken te maken, wat door betrokkenen als een positief signaal werd ervaren. Moeilijker was de afstemming met het Rijk. Wisselende berichten over het gewenste format en de inhoud (voorbeeldteksten die werden aangekondigd en daarna gewijzigd) zorgden voor veel ruis en onzekerheid over de koers. Desondanks wist de regio in de periode van de zomer 2022 tot december een proces op gang te brengen dat leidde tot de eerste woondeal. Het resultaat was een omvangrijk document met 43 afspraken waarover bij ondertekening in algemene zin tevredenheid bestond.

Maar de keerzijde was volgens betrokkenen direct zichtbaar: de afspraken waren niet belegd bij concrete eigenaren, er was geen capaciteit om ze op te pakken en de governance was niet volledig uitgedacht. De RNOB had geen structuur, geen juridische basis en geen ambtelijke capaciteit om een woondeal van deze omvang uit te voeren. Na ondertekening rees dan ook onmiddellijk de vraag hoe die 43 afspraken nu uitgevoerd moesten worden, wie daarvoor mandaat had en wie financieel bij zou dragen. Hier wordt in hoofdstuk 3 (actualisatie) verder op ingegaan.

2.3.2. Zuidoost-Brabant (ZOB)

Startpositie
ZOB was de enige Brabantse regio waar de woondeal een directe voorloper had. Al in 2019 werd tussen het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een woondeal gesloten; als een van de eerste in Nederland. Die deal bood ervaring en een inhoudelijke basis. Woningcorporaties waren daarbij echter nog niet of nauwelijks betrokken.

De woondeal van 2023 vergde een opschaling van 9 naar 21 gemeenten en 13 corporaties op het niveau van samenwerking binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE). De MRE als regionale organisatie bestond al langere tijd maar wonen was daarbinnen tot dan toe geen thema. Er was dus nog geen sprake van ambtelijke capaciteit op dit vlak en het stond nog niet op de samenwerkingsagenda. De totstandkoming van de woondeal werd zo ook de aanleiding om wonen als regionaal thema op de MRE-agenda te plaatsen.

Totstandkoming
Uit de gesprekken is het beeld ontstaan dat de provincie ambtelijk de trekkersrol op zich nam omdat de MRE nog geen capaciteit had voor dit thema. Er werd een kernteam samengesteld met vertegenwoordigers van gemeenten uit de vier subregio's, corporaties, het Rijk en de provincie. Vanuit de provincie werd dit proces als constructief ervaren: aan tafel werd geprobeerd niet zozeer vanuit het belang van de eigen gemeente te redeneren, maar vanuit de gedeelde opgave.

Vanuit de regio zelf klonk een positief maar genuanceerder geluid: de beginfase was “rommelig”, met onduidelijkheid over wie wat trok. Voor gemeenten die al in SGE-verband werkten voelde de bredere woondeal aanvankelijk als dubbelwerk en was niet altijd helder of de provincie of de regio aan het stuur zat.

Een inhoudelijk aandachtspunt voor betrokkenen was dat de provincie de eigen prognoses als vertrekpunt nam; cijfers die niet ingingen op de vraag wie in de regio wat voor zijn rekening zou gaan nemen. Daarnaast was het Rijk in hoge mate bepalend over de inhoud: wensen die ambtelijk werden ingebracht, kwamen soms terug met de boodschap dat die er niet in mochten. Dat gold ook voor inhoudelijke ambities die regiopartijen wilden opnemen, maar die het Rijk als een stapeling van eisen zag, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid.

De regio omvatte bij ondertekening 21 gemeenten, verdeeld over vier subregio's, met onderling ook weer verschillen. Terwijl de ambities zich rond Eindhoven concentreerden op de groei van het stedelijk gebied, leefden er in de Kempen en rond de A2 zorgen over verstedelijkingsdruk en het behoud van het dorpse karakter. Die diversiteit maakte het inhoudelijke gesprek over de verdeling van de opgave complex lastig, maar leidde bij de totstandkoming niet tot een breuk.

2.3.3. Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)

Startpositie
De startpositie van SRBT was anders dan die van de andere regio's. Vóór de introductie van de nationale woondeals werkten Breda en Tilburg - mede geïnspireerd door de SGE-woondeal in Zuidoost uit 2019 - al aan een eigen verstedelijkingsakkoord met het Rijk via de Regionale Investeringsagenda (RIA). Beide subregio's hadden daarvoor hun eigen RIA opgesteld en deze vervolgens samengevoegd tot een gezamenlijk bod: een integraal akkoord over wonen, mobiliteit, energie en economie, met bijbehorende investeringstoezeggingen van het Rijk.

Daar bovenop kende de regio een bijzondere samenstelling. Betrokkenen spreken ook wel over het kunstmatig samenbrengen van twee subregio’s: Hart van Brabant en de Baronie. Beide regio’s hadden van origine een andere regionale oriëntatie, geschiedenis, bestuurlijke cultuur en onderlinge verhoudingen.

Totstandkoming
Toen het kabinet besloot in het hele land woondeals te schrijven aan de hand van een vaststaand format, werd het eigen traject van Breda en Tilburg doorkruist. De regio moest omschakelen naar een van bovenaf bepaald format, zonder bestuurlijke ruimte die men had gehoopt te krijgen. Betrokkenen omschrijven de eerste maanden zelfs als een “rouwproces”.

Het bestuurlijk commitment was in die beginperiode beperkt. De grotere gemeenten in de regio - aanvankelijk verwacht als kartrekkers - deden een stap terug. Ook bij de overige SRBT-gemeenten was het draagvlak beperkt: wethouders Wonen moesten ineens gezamenlijk bovenregionaal aan tafel, terwijl een gedragen samenwerking nog niet was opgebouwd. Ambtelijk werd binnen de provincie bovendien gesignaleerd dat de bestuurlijke urgentie zwakker was dan in andere regio's en dat kleinere gemeenten zich buitengesloten voelden: het proces werd als “dominant gedreven door de grotere steden” ervaren, en de inhoud sloot niet altijd aan bij lokale behoeften.

Vanuit bestuurlijk provinciaal perspectief werd achteraf opgemerkt dat twee aparte regio's een betere keuze was geweest; dit sluit aan bij het signaal vanuit de regio zelf dat de samenvoeging van Hart van Brabant en Baronie als kunstmatig werd ervaren. Vanuit de provincie is ambtelijk aangegeven dat de provincie nu het standpunt heeft om volledig op de SRBT-samenwerking in te zetten. Dit, volgend op bewegingen in de regio.

Bij gebrek aan een onafhankelijke procesmanager trokken de provinciale adviseur en ambtenaren van de twee grootste gemeenten de kar, ieder met de pet van de eigen organisatie. Dit was, naar eigen zeggen van betrokkenen, hard werken en 'sleuren' om betrokkenen aan boord te krijgen. Pas in december 2022 ontstond er bestuurlijk draagvlak. Twee wethouders - één vanuit Hart van Brabant, één vanuit de Baronie - namen de trekkersrol op zich. Daarna moest de woondeal in twee maanden via een 'snelkookpan-proces' worden opgesteld. Dat dit uiteindelijk lukte met handtekeningen van alle beoogde deelnemers, werd door betrokkenen achteraf als een prestatie ervaren. De bestuurlijke enquête bevestigt het beeld; respondenten geven terug dat zij volledig betrokken waren maar het proces werd vooral als moeizaam en stroperig ervaren.

2.3.4. Stedelijke Regio West-Brabant (SRWB)

Startpositie
De subregio Baronie, die zich van oudsher ook wat meer oriënteerde op West-Brabant, werd bij aanvang van de woondeals samengevoegd tot de SRBT. De SRWB werd hierdoor de kleinste en meest overzichtelijke van de vier regio's. De regio kenmerkte zich door een langere samenwerkingsgeschiedenis. Betrokkenen typeren deze samenwerking als gemoedelijker en toegankelijker dan elders. De provincie had al meer dan tien jaar een vaste aanwezigheid in de regio, wat volgens betrokkenen binnen de regio continuïteit en wederzijds vertrouwen had opgebouwd.

Totstandkoming
Ook in de SRWB was er sprake van tijdsdruk: in een half jaar moest een product worden opgeleverd, terwijl er in de regio nauwelijks ambtelijke capaciteit was. De provincie trok in de aanloopfase de kar. Aan het einde van het totstandkomingsproces werd een extern bureau ingeschakeld om het schrijfwerk te verzorgen, zodat de woondeal een product van de regio zou zijn en niet van de provincie. Dit werd gewaardeerd; het gaf structuur en tempo in de afrondingsfase.

Het proces verliep over het geheel genomen constructief. Partijen kenden elkaar al, er was vooraf gezamenlijk onderzoek gedaan en er bestond bereidheid om tot afspraken te komen. De jarenlange provinciale aanwezigheid in de regio droeg volgens betrokkenen bij aan een soepel verlopende samenwerking.

Tegelijk kende het proces zijn eigen aandachtspunten. Een terugkerend spanningspunt was het verschil in verwachtingen tussen gemeenten en corporaties. Gemeenten wilden bij voorkeur inspanningsverplichtingen vastleggen en hielden bestuurlijke ruimte open; corporaties wilden juist concrete resultaten zien. Die spanning maakte het proces op onderdelen moeizaam, maar leidde tegelijkertijd tot meer wederzijds begrip voor elkaars positie. Ook de afspraak om 30%-sociale huur toe te voegen leidde volgens geïnterviewden aanvankelijk tot enige discussie in de regio.

Ondanks enige aandachtspunten leidde het proces tot een gedragen resultaat. Betrokkenen omschrijven de sfeer als goed en de bereidheid om tot afspraken te komen als aanwezig.

2.4. Ervaringen nut en noodzaak bij start woondeal

In deze evaluatie is het beeld ontstaan dat de urgentie van de woningbouwopgave in alle regio's breed werd gevoeld. Het tekort aan betaalbare woningen was zichtbaar, de druk om te bouwen was evident en de noodzaak om als gemeenten en corporaties regionaal samen te werken werd breed onderschreven. Juist die gedeelde urgentie maakte het mogelijk dat de woondeals uiteindelijk in alle vier de regio's werden ondertekend, ondanks de tijdsdruk en aandachtspunten gedurende de processen.

Over de ervaren meerwaarde van het instrument woondeal bij de start zijn de beelden meer genuanceerd. Een terugkerend signaal in de gesprekken is dat de woondeal bij de start werd ervaren als een eerste stap, niet als een afgerond geheel. De naam 'deal' wekte verwachtingen van harde, wederkerige afspraken, terwijl de feitelijke afspraken het karakter hadden van inspanningsverplichtingen. Daarbij leverde het Rijk niet de randvoorwaarden die nodig waren om van inspanningen tot resultaten te komen.[5] Verschillende betrokkenen gaven aan dat het abstracte karakter van de regionale afspraken het lastig maakte om de toegevoegde waarde concreet te maken, zeker binnen de bredere gemeentelijke organisaties, buiten de direct betrokken wethouders en ambtenaren wonen.

Ook de enquêtes laten een overwegend positief beeld zien van de zichtbaarheid van het nut en de noodzaak, maar de open toelichtingen maken een consistent onderscheid: respondenten herkennen het nut en de noodzaak van regionale samenwerking, maar minder van het instrument 'woondeal' als zodanig. Zo benoemen enkelen het hoge streefgehalte en de beperkte zeggingskracht van de afspraken.

[5] Hier wordt in §5.2 verder op ingegaan.

3. Actualisatie van de regionale woondeals (2025-2026)

3.1. Aanleiding en context

De eerste woondeals bevatten al bij ondertekening de afspraak dat zij periodiek herijkt zouden worden. In alle vier de Brabantse regio's is vastgelegd dat actualisatie maximaal eens per drie jaar plaatsvindt, gericht op de langere termijn en op de doelstellingen die ten grondslag liggen aan de gemaakte afspraken.[6]

Uit de documenten en gesprekken komt naar voren dat de aanleiding voor actualisatie eerder en van meerdere kanten tegelijk kwam. Nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses (zowel de landelijke Primos-prognose als de provinciale herberekening) maakten bijstelling van de kwantitatieve opgaven noodzakelijk. Ook aanvullende afspraken tussen Rijk, provincie en regio noopten tot actualisatie. Het *Convenant Beethoven* tussen Rijk, provincie, gemeenten en bedrijfsleven voegde in maart 2024 een forse extra woningbouwopgave toe die in de actualisatie moest worden verwerkt.

Niet alleen in Zuidoost bleek de woningbehoefte groter dan in 2023 geraamd; de provinciale opgave voor Noord-Brabant werd opgehoogd van 130.000 naar 157.000 woningen bruto. De Woontop in december 2024 voegde daar nieuwe nationale afspraken aan toe die hun doorvertaling moesten krijgen in de regionale woondeals.

Waar de actualisatie elders in het land in veel gevallen beperkt bleef tot een cijfermatige bijstelling, koos Noord-Brabant bewust voor een bredere inhoudelijke kwaliteitsslag. Niet alleen nieuwe aantallen, maar ook betere, concretere en meer uitvoeringsgerichte afspraken stonden op de agenda. De reikwijdte van die kwaliteitsslag verschilde per regio. Hoe dat per regio uitpakte, komt aan bod in §3.3. Bij de kwaliteit van de afspraken staan we in hoofdstuk 4 stil.

3.2. Procesverloop: turbulente periode

Het proces van actualisatie van de woondeals voltrok zich in een turbulente landelijke context. Drie ontwikkelingen op Rijksniveau doorkruisten het regionale proces op gezette momenten en zorgden voor vertraging, heroriëntatie en onzekerheid over de koers.

Een eerste complicerende ontwikkeling was volgens betrokkenen de wisselende en soms tegenstrijdige communicatie vanuit het Rijk over de aard van het actualisatieproces zelf. Enerzijds werd de urgentie van herijking benadrukt; anderzijds lieten signalen vanuit VRO ruimte voor de interpretatie dat actualisatie niet per se nodig was. Daarnaast speelde de wisseling van bewindspersonen een rol. Waar de ene minister ruimte liet voor inbreng vanuit de regio's in de bestuurlijke overleggen, stuurde diens opvolger strakker op casuïstiek. Daardoor verschoven bredere structurele vraagstukken als netcongestie en stikstof naar de achtergrond.

Daarnaast was er de Woontop van in december 2024, die lopende het actualisatietraject 20 nieuwe nationale afspraken introduceerde over o.m. parallel plannen, de invoering van een realisatiestimulans als financieringsinstrument, en de verplichting voor gemeenten om voor 1 juli 2025 locatielijsten in jaarschijven te actualiseren. Het effect hiervan was volgens betrokkenen aanzienlijk. De discussie verschoof telkens opnieuw van uitvoering naar nieuwe afspraken.

[6] Woondeal West-Brabant (2025) Actualisatie, p. 28.

Betrokkenen omschrijven dit als een bron van ruis en onrust terwijl de inkt van de bestaande afspraken nog nauwelijks droog was.

Ten slotte was er de aangekondigde huurbevriezing. In de *Voorjaarsnota* van april 2025 maakte het kabinet bekend de sociale huren van woningcorporaties twee jaar te willen bevriezen. Dit nog geen vijf maanden na de Woontop, waar diezelfde corporaties juist afspraken hadden gemaakt over huurverhogingen en de daarmee samenhangende investeringen in nieuwbouw.[7] Corporaties gaven aan de vernieuwde woondeal niet te kunnen ondertekenen zolang deze aankondiging doorgang zou vinden: de aantallen die zij eerder hadden ingebracht, waren onder die financiële omstandigheden simpelweg niet haalbaar. Uiteindelijk ging de huurbevriezing niet door maar dit maakte volgens betrokkenen wel inzichtelijk hoe kwetsbaar regionale afspraken zijn wanneer nationaal beleid tussentijds ingrijpend dreigt te wijzigen. De behoefte aan een betrouwbare en koersvaste landelijke overheid is in veel gesprekken benadrukt.

Ondanks deze ontwikkelingen kwamen in alle regio's geactualiseerde woondeals tot stand, zij het niet overal volledig ondertekend. In de volgende paragraaf gaan we in op de processen per regio.

3.3. Proces actualisatie per regio

Hoewel alle vier de Brabantse regio's met dezelfde externe aanleidingen te maken kregen, verschilde het verloop van de actualisatie aanzienlijk. De samenwerkingsstructuur, de governance en de specifieke inhoudelijke spanningspunten per regio bepaalden in hoge mate hoe het traject verliep.

3.3.1. Noordoost-Brabant (NOB)

In de interviews is aangegeven dat de actualisatie in Noordoost-Brabant een moeizame aanloop kende. NOB had bij de totstandkoming in 2023 beperkt een basis om een woondeal te dragen. Wat tot stand was gekomen, was maar beperkt naar tevredenheid van betrokkenen. Dit werd getypeerd als een woondeal die de ondertekening had gehaald, maar in de uitvoering vrijwel direct vastliep.

Vanuit de gesprekken is het beeld ontstaan dat er ambtelijk hard werd gewerkt om bestuurlijk het besef te creëren dat het document niet uitvoerbaar was in de bestaande vorm, maar dat besef bleef lang uit. Ook komt naar voren dat vragen vanuit de regio door de provincie onbeantwoord bleven en dat bestuurlijke verhoudingen ook aandacht behoefden.

Eind 2024 heeft het procesteam de situatie geëscaleerd binnen de stuurgroep. Het advies dat daaruit volgde was om de rol van procesmanager bij een onafhankelijke partij te beleggen. De periode daarna vroeg veel investering in de relaties; pas vanaf de zomer van 2025 raakten de partijen - inclusief provincie - beter ingespeeld en begon het traject inhoudelijk voortgang te boeken. De huurbevriezing compliceerde het proces bovendien in een kwetsbare fase: corporaties gaven aan de geactualiseerde woondeal niet te kunnen ondertekenen zolang die aankondiging doorgang zou vinden.

Uiteindelijk werd er bestuurlijk overeenstemming bereikt en, terugkijkend, overheerste bij betrokkenen tevredenheid over wat het traject heeft opgeleverd, in zowel een kwaliteitsslag in afspraken (zie hoofdstuk 4) als regionale samenwerking (zie hoofdstuk 5).

[7] Ministerie van Financiën (18 april 2025) *Voorjaarsnota 2025.*

3.3.2. Zuidoost-Brabant (ZOB)

De actualisatie in Zuidoost-Brabant kende een stevige inhoudelijke aanleiding: de versnellingsopgave *Beethoven* voegde een forse extra woningbouwopgave toe. De kwantitatieve opgave per gemeente was al in december 2024 bestuurlijk vastgesteld; het actualisatieproces richtte zich vervolgens op het opstellen van de inhoudelijke woondeal rondom die cijfermatige basis.

ZOB koos er bewust voor om de actualisatie niet te beperken tot een cijfermatige bijstelling. Het ambtelijk kernteam evalueerde achteraf dat deze keuze voor een inhoudelijke kwaliteitsslag (een leesbaarder en meer uitvoeringsgericht document) de complexiteit van het traject vergrootte en een grotere behoefte aan procesregie met zich meebracht dan voorzien. De behoefte aan strak versiebeheer en een eenduidig format bleek groter dan het proces aanvankelijk accommodeerde.[8]

Een belangrijk voordeel voor betrokkenen was de bestaande samenwerkingsstructuur. Het kernteam dat vanuit de woondeal 2023 al functioneerde, vormde ook de basis voor de herijking; ditmaal met de MRE in de trekkende rol in plaats van de provincie. Betrokkenen omschrijven het als een constructief maar intensief proces: het kernteam vergaderde tweewekelijks, met extra overleggen wanneer er zaken speelden.

Toch liep het traject vertraging op, vooral door de complexiteit. Er speelden in ZOB meerdere zware trajecten tegelijk: naast de woondeal liepen het MIRT-onderzoek en de schaalsprong-discussie, met deels dezelfde mensen aan tafel. Betrokkenen gaven aan soms amper te weten met welke ontwikkeling ze op dat moment aan de bestuurlijke tafel bezig waren. Ook externe ontwikkelingen hebben het proces volgens betrokkenen beïnvloed. Diverse betrokkenen beschouwen de ministerwisseling, de Woontop met nieuwe afspraken die alsnog vertaald moesten worden, en VRO dat een terugtrekkende beweging maakte en pas op het laatste moment ineens de regierol pakte, als impactvol. De huurbevriezing drukte ook hier op de pauzeknop: corporaties gaven aan dat hun eerder ingebrachte aantallen onder die financiële omstandigheden niet langer haalbaar waren. Tegelijkertijd had de dreigende huurbevriezing een onverwacht neveneffect: het woondealproces bood een platform om het onderwerp regionaal te agenderen en inhoudelijk te onderbouwen richting Den Haag. Het ambtelijk kernteam in ZOB constateert in haar zelfevaluatie dat de lobby hieromheen positief uitpakte. De externe druk versterkte zo de onderlinge samenwerking in plaats van haar te ondermijnen.[9]

Na de zomer van 2025 verliep het traject volgens betrokkenen aanzienlijk vlotter. Met de kwantitatieve basis al bestuurlijk verankerd, koos de regio voor een volledig nieuwe woondeal in plaats van alleen een addendum. Terugkijkend overheerst bij betrokkenen de tevredenheid dat er een nieuw, gedragen document ligt; al klinkt daarin ook de wens door om het de komende jaren bij uitvoering te laten, en niet opnieuw snel te herijken.

Tot slot maakt het actualisatietraject ook de grenzen van de woondeal als regionaal afsprakenkader zichtbaar. In de geactualiseerde woondeal is vastgelegd dat alle gemeenten vasthouden aan 30% sociale huur; de afwijkende positie van één gemeente - die in haar eigen woonvisie 20% hanteert - is daarin expliciet als voetnoot opgenomen. Een voetnoot, omdat de woondealpartijen niet instemden met de afwijkende keuze van de gemeente maar ook niet de mogelijkheid hadden om hierop bij te sturen. De raad maakt in de lokale woonvisie immers eigen keuzes.

[8] MRE (5 maart 2026). *Evaluatie totstandkoming Woondeal 2025.*

[9] Ibid.

Hierover zijn brieven gestuurd naar de betreffende gemeente door de stuurgroep rond de woondeal. Betrokkenen vanuit gemeenten geven echter ook aan dat de provincie hier een actievere rol zou mogen pakken in het sturen op een gelijk speelveld. Daarbij geldt dat de huidige middelen om op dit punt regionaal bij te sturen, volgens betrokkenen beperkt zijn.

3.3.3. Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)

Uit de gesprekken en enquête komt naar voren dat het actualisatietraject vanaf het begin moeizaam verliep. Toen het Rijk in 2024 aankondigde dat de woondeals herijkt moesten worden, was het draagvlak hiervoor op bestuurlijk niveau wisselend; de actualisatie werd op de woontafel niet als regionale brede prioriteit beschouwd. Een brief van het Rijk over de Woontop-afspraken die in diezelfde periode uitkwam, ondermijnde het draagvlak verder. De provincie zette desondanks door, omdat zij de ingezette lijn niet wilde loslaten.

Wat het traject aanvankelijk extra bemoeilijkte, was aanhoudende onduidelijkheid over de reikwijdte. Bestuurders vroegen zich af wat er nu precies werd gevraagd: een volledige actualisatie, een addendum of slechts een cijfermatige update? Die onduidelijkheid schoof steeds vooruit geschoven. Ook de interpretatie van de woondealcijfers zorgde voor vertraging. Gemeenten hoorden vanuit het ministerie dat het minimumaantallen betrof, terwijl de provincie volgens een gemeentebestuurder aanvankelijk aangaf dat de getallen leidend waren.[10] Een interventie van de gedeputeerde, die mondeling duidelijk maakte dat de opgave minimaal van aard is, bracht beweging in dit vastgelopen debat.

In november 2025 werd het addendum in beide subregio's geagendeerd. Hart van Brabant stemde in; de Baronie niet. De onvrede concentreerde zich op de indicatieve ouderenhuisvestingscijfers die in een marktonderzoek waren opgehaald en door het Rijk werden vertaald naar de regio's. Zo kreeg één gemeente een opgave van 150 ouderen-woningen toebedeeld, terwijl de totale bouwopgave voor die gemeente op 50 woningen lag. De provincie greep in: begin december werd een brief aan de regio gestuurd met het verzoek een procesmanager in te huren en extra bestuurlijke overleggen te plannen. Aanvullend stuurde de gedeputeerde een comfortbrief: gemeenten die méér realiseren dan de opgave, worden daarin gecomplimenteerd en mogen gewoon doorgaan.

Het traject sloot uiteindelijk eind januari 2026 af. Het begin verliep - zo komt ook de enquête naar voren - stroef en onvoldoende afgestemd, maar betrokkenen constateerden dat er in december en januari goede stappen zijn gezet en dat er nu concrete procesafspraken liggen voor het vervolg. Alleen het college van één gemeente heeft de actualisatie van zijn regionale woondeal op het moment van schrijven nog niet vastgesteld. Het college vond dat het proces onvoldoende ruimte liet voor een zorgvuldige bestuurlijke afweging en voor tijdige betrokkenheid van de gemeente-raad. Volgens een Statenmededeling van 24 maart 2026 raakt dit de vaststelling in de andere drie regio's niet. De betreffende gemeente blijft zich, zo staat beschreven, wel inzetten voor de woondeal en de daarin opgenomen regionale woningbouwopgave.[11]

[10] Ambtelijk is vanuit de provincie hierop gereageerd dat altijd is aangegeven dat het een minimale opgave betreft, conform de afspraken in de woondeal.

[11] Provincie Noord-Brabant (24 maart 2026). *Statenmededeling Actualisatie regionale Woondeals.*

3.3.4. Stedelijke Regio West-Brabant (SRWB)

De actualisatie in West-Brabant verliep naar verhouding soepel. De regio kon voortbouwen op een bestaande samenwerkingsstructuur. Ook was er al vroeg een externe programmamanager beschikbaar die het proces begeleidde en de penvoering verzorgde. Het traject verliep in twee stappen; eerst ambtelijk en vervolgens bestuurlijk.

De SRWB actualiseerde de woondeal volledig; niet alleen de kwantitatieve opgave, maar ook de kwalitatieve afspraken en de bestuursopdrachten. Opvallend is dat de actualisatie ook wel als een technische exercitie is ervaren; een aanpassing van punten, komma's en cijfers, zonder het fundamentele gesprek over gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de opgave. Het contrast met de totstandkoming in 2023 was bestuurlijk voelbaar. Waar de eerste woondeal feestelijk werd gevierd in het provinciehuis, werd de herijking begeleid door niet meer dan een informatiebrief aan de raden.

Twee inhoudelijke aandachtspunten komen in meerdere gesprekken naar voren. In één gemeente maakt de stikstofproblematiek de woningbouwafspraken grotendeels niet uitvoerbaar, terwijl de gemeente aan dezelfde lat staat als andere. In een andere gemeente speelde een omgekeerde dynamiek: de gemeente wilde hier méér bouwen dan haar opgave voorschreef, maar liep daarbij volgens betrokkenen tegen provinciale terughoudendheid aan. De vraag of de woondealcijfers minimumaantallen zijn of ook een plafond impliceren, bleef tijdens het traject onbeantwoord.

Ook rondom de governance bleven vragen bestaan. Het penvoerderschap moest vanwege aanbestedingsregels worden overgedragen van de ene aan een andere gemeente, die bereid was het voorlopig voor één jaar op te vangen. De vraag hoe hier structureel mee om te gaan, ligt nog open op tafel.

Al met al kijken betrokkenen positief terug: er ligt een document dat weer leidend is voor de komende jaren. De externe procesbegeleider wordt daarin als cruciaal gezien; onafhankelijk en met voldoende capaciteit voor het proces. Tegelijk wordt de continuïteit van een interim-positie als aandachtspunt benoemd. De procesbegeleider is niet structureel verankerd in de regio zelf, wat vragen oproept over de robuustheid op de langere termijn.

3.4. Overeenkomsten, verschillen en succesfactoren

We zien een aantal duidelijke overeenkomsten tussen de vier regio’s in het kader van de actualisatie. Zo zien we dat het bestuurlijk commitment aanvankelijk wisselend was, mede ingegeven door de ontwikkelingen op Rijksniveau. Dat gold het sterkst in SRBT, waar de actualisatie aan de bestuurlijke woondealtafel beperkt als prioriteit werd beschouwd. Maar ook in de andere regio's moest het besef dat er actie nodig was, groeien. Daarmee samenhangend was de onduidelijkheid over de reikwijdte een gedeeld knelpunt in alle regio's: moest het een volledige actualisatie worden, een addendum of slechts een cijfermatige update? Die vraag bleef in vrijwel elke regio aanvankelijk onbeantwoord en kostte tijd. Ten slotte had de huurbevriezing in alle vier de regio's een blokkerende werking: corporaties konden hun eerder ingebrachte aantallen onder die omstandigheden niet waarmaken. Dit zette het draagvlak voor het proces en het behalen van de planning in een belangrijke fase onder druk.

Daarbij zien we ook diverse verschillen tussen de regio’s met elk eigen, verklarende factoren. In NOB domineerde de governancediscussies lange tijd de agenda. Dit was het resultaat van een woondeal met beperkt eigenaarschap en een uitvoeringsstructuur die ambtelijk en bestuurlijk vastliep. In SRBT kostte het moeite om twee subregio’s met een eigen dynamiek samen te brengen. ZOB werd een samenwerking van 21 gemeenten onderverdeeld in vier subregio's, met meerdere zware parallelle trajecten. In West-Brabant waren de moeilijkheden meer lokaal van aard, met specifieke spanningen op de inhoud.

Ook de vorm van het eindresultaat verschilde: West-Brabant deed een volledige actualisatie, inclusief bestuursopdrachten; Zuidoost-Brabant koos voor een geheel nieuwe woondeal; Noordoost-Brabant reduceerde drastisch en herformuleerde, en SRBT beperkte zich tot een addendum.

Uit de vergelijking komt een aantal succesfactoren naar voren. Ten eerste: een gedragen bestuurlijke motivatie voor de actualisatie. Zo was in ZOB de kwantitatieve opgave al bestuurlijk verankerd via het *Convenant Beethoven*. Waar de bestuurlijke motivatie als fundament ontbrak, kostte het traject meer tijd, zoals bijvoorbeeld in SRBT. Ten tweede zijn een duidelijke governance en vroeg beschikbare en onafhankelijke procesbegeleiding cruciaal. SRWB had die vanaf het begin en in NOB was er na de wisseling van procesmanager eind 2024 merkbare voortgang. Ook in ZOB is de overdracht naar de MRE als positief bestempeld. Ten slotte zien we ook de regierol van de provincie om in te grijpen wanneer regio's vastlopen, als succesfactor. In SRBT werd gewaardeerd dat er bestuurlijk werd ingegrepen en duidelijkheid werd geboden over de minimumopgave. In andere situaties wordt de provincie juist geacht om meer regie te pakken als zaken vastlopen. Hier valt te denken aan het borgen van een gelijk speelveld (zoals in ZOB), het doorhakken van knopen ten behoeve van de voortgang, en het sturen op gezamenlijk bestuurlijk commitment; zowel via gezamenlijke overleggen als via bilateraal contact.

4. Kwaliteit van de afspraken

4.1. Kwaliteit van de initiële afspraken

De eerste woondeals kwamen in hoog tempo tot stand; betrokkenen omschrijven de periode als "met stoom en kokend water" en als een snelkookpan. Die tijdsdruk had, zo komt naar voren, effect op de kwaliteit van wat er uiteindelijk op papier stond.

Een belangrijk aandachtspunt betreft de concreetheid van de afspraken. In meerdere regio's worden de initiële afspraken door betrokkenen omschreven als hoog-over, weinig concreet en deels geformuleerd als inspanningsverplichtingen, zonder dat duidelijk is wie daarvoor verantwoordelijk is. Betrokkenen in meerdere gesprekken wijzen op NOB waar 43 afspraken werden vastgelegd met beperkt eigenaarschap, geen prioritering en veelal geformuleerd als 'streven naar' in plaats van SMART afgebakend.

Een tweede aandachtspunt zijn de afspraken over aandachtsgroepen. Alleen in West-Brabant zijn bij de totstandkoming concrete aantallen vastgelegd voor specifieke doelgroepen, zoals nul-tredenwoningen voor ouderen, woningen voor arbeidsmigranten en dak- en thuislozen. In de drie andere regio's werd vastgelegd dat gemeenten hiervoor nog (woonzorg)analyses zouden uitvoeren en beleid zouden ontwikkelen; concrete aantallen ontbraken hierbij.

De enquêtes bevestigen dit beeld. Respondenten geven aan dat afspraken primair kwantitatief zijn ingestoken en dat de aandacht voor kwalitatieve afspraken minder is. De naam 'woondeal' wekt daarbij de suggestie van harde, wederzijdse verplichtingen, terwijl de afspraken in formele zin inspanningsverplichtingen zijn. De Zuidelijke Rekenkamer constateerde dit in 2025 expliciet; wat in het provinciale beleidskader bindend is voor de provincie, geldt in de woondeals slechts als inspanningsverplichting voor alle medeondertekenaars.[12]

Daarnaast bleken definitiekwesties een aandachtspunt. De Zuidelijke Rekenkamer constateerde in 2025 dat het begrip 'harde plancapaciteit' in de woondeals betrekking heeft op hardheid in bestuurlijke en juridische zin, maar niet op hardheid in bedrijfseconomische en organisatorische zin, terwijl dat laatste voor bouwers en ontwikkelaars bepalend is voor de vraag of een plan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Daarnaast kwam naar voren dat het ontbreken van duidelijke definities en streefwaarden het moeilijk maakt om te monitoren of de uitvoering op koers ligt.[13]

Dit raakt aan een breder patroon dat meerdere betrokkenen in deze evaluatie signaleren. De afspraken weerspiegelen in de meeste gevallen de meest optimistische planning, zonder voldoende rekening te houden met de randvoorwaarden waaronder gebouwd moet worden. De geïnterviewde marktpartijen zien een gat tussen het abstractieniveau van de afspraken en wat zij realistisch kunnen realiseren. Een bijdragende factor is de financiële prikkel die van het instrument uitging: hogere aantallen vergrootten de kans op Rijksmiddelen, wat regio's ertoe aanzette ambitieuzer te zijn dan de uitvoerbaarheid rechtvaardigde.

[12] Zuidelijke Rekenkamer. (2025, maart). *Woningbouwopgave Noord-Brabant*.

[13] Ibid.

Tot slot signaleren meerdere respondenten een aantal inhoudelijke lacunes in de initiële woondeals. Het thema 'verduurzaming' bleef onderbelicht, terwijl dit als cruciale randvoorwaarde voor toekomstbestendig wonen wordt beschouwd. Ook de samenhang tussen wonen en zorg is een aandachtspunt. Afspraken richtten zich op aantallen woningen, maar niet op de vraag of die woningen geschikt zijn voor de mensen die er moeten wonen. Enkele respondenten benoemen ten slotte het ontbreken van een integrale financiële paragraaf als gemis.

4.2. Kwaliteit van de afspraken na de actualisatie

De actualisatie van de afspraken wordt over het algemeen beschouwd als een kwaliteitsslag ten opzichte van de eerste woondeals. Enquête-respondenten en geïnterviewden bevestigen dat de gewijzigde afspraken specifieker, meetbaarder en resultaatgerichter zijn geformuleerd, en dat het eigenaarschap beter is belegd. Waar de eerste woondeals primair over aantallen gingen, is er bij de actualisatie ook aandacht voor de kwalitatieve dimensie van wonen. Daarbij geldt wel dat we verschillen zien per regio.

In NOB zijn betrokkenen overwegend tevreden met de gemaakte kwaliteitsslag. De 43 hoog-over geformuleerde afspraken zijn teruggebracht naar een beperkt aantal concreet en SMART geformuleerde prestatieafspraken. Deze zijn gestructureerd rond vier bestuurlijke thema's met aangewezen bestuurlijke en ambtelijke trekkers aan de kant van de gemeenten én bij de corporaties.

In SRWB zijn de bestaande bestuursopdrachten integraal verankerd in de geactualiseerde woondeal, met aan elke bestuursopdracht een bestuurlijk en ambtelijk trekker gekoppeld. Daarnaast is een jaarlijkse uitvoeringsagenda ingevoerd die de vertaalslag van afspraken naar concrete acties moet borgen. Betrokkenen omschrijven de tweede versie als duidelijk beter dan de eerste.

In ZOB is gekozen voor een volledig nieuwe woondeal die het *Convenant Beethoven* integreert en concreter is geformuleerd dan de eerste versie. Betrokkenen stellen dat de afspraken helder beschrijven waar de regio naartoe wil, maar de vraag hoe dat in de praktijk moet worden waargemaakt, grotendeels openlaat. De vertaalslag van ambitie naar uitvoering (wie doet wat, op welke termijn, met welke middelen) ontbreekt volgens betrokkenen nog te veel in de meeste geactualiseerde woondeals.

Als we kijken naar de knelpunten rondom de kwaliteit van afspraken bij de totstandkoming zien we een aantal ontwikkelingen. Voor aandachtsgroepen zet de actualisatie een stap voorwaarts, zij het per regio verschillend. In NOB is 'aandachtsgroepen' als zelfstandig thema belegd in een werkgroep met een bestuurlijk trekker. In SRWB zijn bestuursopdrachten opgesteld voor o.m. arbeidsmigranten en woonwagens. Betrokkenen constateren hierbij wel dat deze opdrachten soms blijven hangen in het monitoren van aantallen in plaats van het uitwisselen van ervaringen over de uitvoering. In SRBT staat de ouderenhuisvestingsopgave centraal in de actualisatie. Hiervoor geldt dat definitiekwesties (wat telt als zorggeschikte woning?) nog wel op tafel liggen.

Definitiekwesties deden zich ook nog voor in ZOB, waar de totstandkoming van de sleutelprojectenlijst aanzienlijk meer tijd vergde dan verwacht. Onwil was niet de oorzaak, maar onduidelijkheid over het doel van de lijst en de definitie van wat als 'sleutelproject' kwalificeerde.[14]

[14] MRE (5 maart 2026). *Evaluatie totstandkoming Woondeal 2025.*

Over de regio's heen constateren respondenten dat de samenhang tussen wonen en zorg aandacht vraagt. De afspraken beschrijven hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, maar geven geen antwoord op de vraag of die woningen ook geschikt zijn voor de mensen die er moeten wonen. Respondenten signaleren bovendien dat doelgroepen die onder de Wvrv voor voorrang in aanmerking komen, nog onvoldoende zijn verankerd in de geactualiseerde woondeals. Ook het realiteitsgehalte van de afspraken in algemene zin blijft een aandachtspunt. Betrokkenen vanuit zowel gemeenten, corporaties als marktpartijen zien dat wat er in de woondeal staat, onder de huidige marktomstandigheden en randvoorwaarden niet realistisch kan worden gerealiseerd.

Ten slotte komt naar voren dat monitoring een aandachtspunt is. Alle vier de regio's werken met Juno als Brabantbrede woningbouwmonitor, al verliep de aansluiting per regio gefaseerd. ZOB liep hierin voorop; andere regio's haakten later aan, waarbij de overgang in SRBT extra complicaties opleverde doordat een eigen regionaal systeem moest worden omgezet. Definitiekwesties - over wat precies telt als sociale woning, zorggeschikte woning of harde plancapaciteit - zijn daarbij een aanhoudend aandachtspunt.

Betrokkenen ervaren dat monitoring in de praktijk vooralsnog vooral als verantwoordingsinstrument richting het Rijk dient, en nog beperkt als sturingsinstrument voor de regio zelf. Bijsturing is op dit vlak ook een punt voor verbetering. Het bestuurlijk gesprek gaat daardoor soms meer over de monitor zelf, de volledigheid van de data, de definities, dan over wat de cijfers betekenen voor de te varen koers.

5. Samenwerking en betrokken partijen

5.1. Impact woondeal op de regionale samenwerking

5.1.1. Het vliegwieleffect

De regionale woondeals waren bedoeld om bestaande regionale gesprekken over woningbouw te formaliseren en van concrete afspraken te voorzien. Een nieuw element was de structurele betrokkenheid van gemeenten, corporaties, provincie en Rijk aan één tafel. Betrokkenen bestempelen dit aan de ene kant als het 'formaliseren' van gesprekken die in Noord-Brabant al gevoerd werden. Aan de andere kant is men het er over eens dat die 'formalisering' partijen dwong tot het organiseren van een samenwerking die er tot dan toe nog beperkt was in de regio's. Het instrument heeft daardoor een dynamiek in gang gezet die verder ging dan afspraken op papier. Uit deze evaluatie ontstaat het beeld dat betrokkenen juist die samenwerking als de grootste meerwaarde zijn gaan beschouwen. Meerdere respondenten bestempelen dit als een *vliegwieleffect* dat is ontstaan.

Structurelere betrokkenheid van corporaties in de regio's
Met name de versterking van de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op regionaal niveau wordt in meerdere regio's als concrete opbrengst van de woondeal beschouwd. In vrijwel alle regio's is de samenwerking tussen gemeenten, provincie en corporaties door de woondeal intensiever en structureler geworden, zij het met wisselende ervaringen vanuit met name de corporaties.

In SRWB benoemen meerdere respondenten de betrokkenheid van corporaties als een van de grootste concrete winsten van het instrument. In NOB wordt het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem bestempeld als tastbaar resultaat van de versterkte samenwerking van corporaties onderling. Corporaties kijken via dit systeem gezamenlijk naar verhuisbewegingen en urgente woningzoekenden, iets wat een paar jaar geleden nog niet het geval was. In ZOB bestond de samenwerking tussen gemeenten en corporaties al wel, maar deze is door de woondeal opgeschaald van SGE-niveau naar de brede MRE-regio. In SRBT ligt het genuanceerder. Gemeenten bestempelen de kennisuitwisseling tussen gemeenten en corporaties als positief, maar de corporaties zelf zijn kritischer. Zij signaleren dat de woondeal geen nieuwe energie heeft opgeleverd. En dat niet alle gemeenten zelf, anders dan corporaties, via de bindende nationale prestatieafspraken, een gelijkwaardig commitment zijn aangegaan. Het winstpunt dat corporaties in SRBT met name benoemen is niet zozeer de verbeterde relatie met gemeenten, maar de toegenomen zichtbaarheid van de provincie als samenwerkingspartner.

Volkshuisvesting structureel op de bestuurlijke agenda
Een ander vliegwieleffect dat wordt benoemd is dat volkshuisvesting structureel hoger op de bestuurlijke agenda is gekomen. Waar 'wonen' vóór de woondeals voor veel gemeenten een onderwerp was dat 'erbij' werd gedaan (soms letterlijk door één ambtenaar die er een deel van zijn tijd aan besteedde), dwong het instrument gemeenten om bij te dragen aan de samenwerking. De woondeal heeft volgens geïnterviewden gezorgd voor gedeelde taal en een - bestuurlijk en ambtelijk - gedeeld afsprakenkader. Zo zijn volgens betrokkenen de normen rondom 30% sociale huur en tweederde betaalbaar, inmiddels vrijwel overal omarmd. In *veel gemeenten* worden de afspraken als vanzelfsprekend uitgangspunt beschouwd.[15]

[15] Enige nuance brengen we hierop aan in hoofdstuk 5, als het gaat om de betrokkenheid van gemeenteraden en lokale uitzonderingen.

5.1.2. Wonen en de bredere opgave

In de vorige paragraaf constateerden we dat volkshuisvesting structureel op de bestuurlijke agenda is gekomen. Daarbij geldt wel dat de woondeals hoofdzakelijk zijn opgesteld door bestuurders en ambtenaren met 'wonen' in hun portefeuille. Een veel gehoord signaal is dat de daadwerkelijke uitvoering van de woningbouwopgave uiteindelijk vraagt om integrale samenwerking met andere disciplines, zoals ruimtelijke ordening, maar ook mobiliteit en het sociaal domein. Deze waren bij de totstandkoming en actualisatie van de woondeals zelf beperkter betrokken.

Dit werkt volgens betrokkenen zichtbaar door binnen de regio's. In SRBT was de regio aanvankelijk bezig met een bredere aanpak (ruimtelijk, economisch, mobiliteit), maar dwong het woondeal-format die integraliteit los te laten ten gunste van een smallere focus op wonen. En in NOB vonden de woondeal en de regionale verstedelijkingsstrategie als twee parallelle sporen plaats, zonder dat voor iedereen helder was hoe zij zich tot elkaar verhielden.

Vanuit alle vier de regio's zijn signalen gedeeld dat de aansluiting tussen het wonen- en het RO-spoor binnen de provincie zelf ook een aandachtspunt is. De provincie wordt op het woondomein als faciliterend en stimulerend ervaren, maar kan op het RO-spoor belemmerend werken op het moment dat plannen concreter worden. De spiegelsessie bevestigt dat dit intern wordt herkend en ook de aandacht heeft binnen de provincie. Zo zijn er recentelijk gebiedstafels op regioniveau opgestart, waar volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten vanuit verschillende expertises gaan worden beoordeeld.

5.2. Overige partijen

De samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en de provincie kwam in de voorgaande hoofdstukken en paragrafen uitgebreid aan bod. In deze paragraaf zoomen we in op de betrokkenheid van andere stakeholders: marktpartijen, zorgpartijen, gemeenteraden[16] en het Rijk.

Beperkte betrokkenheid van marktpartijen: bij totstandkoming én bij uitvoering
Een breed gedeeld beeld is dat marktpartijen beperkt zijn betrokken bij de totstandkoming en actualisatie van de woondeals. Dit past voor een deel bij de aard van het instrument: de woondeal is een bestuurlijk afsprakenkader tussen overheden en corporaties, geen contractuele overeenkomst met private partijen. Dat marktpartijen het afsprakenkader niet medeondertekenen, beschouwen zij zelf als passend. Tegelijkertijd verdient de beperkte betrokkenheid aandacht, omdat de feitelijke realisatie van woningen primair bij ontwikkelaars en bouwers ligt. Gemeenten en provincie realiseren zelf geen woningen; zij scheppen de voorwaarden waarbinnen marktpartijen dat uitvoeren.

Wat marktpartijen wel verwachtten, was dat zij op een bepaalde manier betrokken zouden worden bij de uitwerking van de woondeals, zodat de haalbaarheid van plannen vroegtijdig getoetst kon worden. Aan die verwachting is niet voldaan. Hoewel in NOB twee stakeholdersbijeenkomsten zijn georganiseerd waarbij marktpartijen input konden meegeven, is dit niet als een structurele dialoog ervaren. De consultatie van marktpartijen in de andere regio's was nog beperkter van aard.

[16] Zoals in de inleiding aangegeven, zijn gemeenteraden niet betrokken. In het rapport wordt gesproken over het perspectief van gemeenten. Dit zijn niet de perspectieven vanuit gemeenteraden die met deze evaluatie zijn opgehaald.

Marktpartijen uiten nu met name zorgen over het realiteitsgehalte van de gemaakte afspraken. Vanuit ontwikkelaars wordt gesignaleerd dat de planlijsten die gemeenten inbrachten, soms zeer optimistisch waren. Ervaren is dat er lijsten werden ingebracht, zonder harde planologische basis dan wel met verouderde gegevens. Gemeenten en corporaties onderschreven dit signaal.

De versnellingstafels waren vervolgens door de woondeal het aangewezen instrument om marktpartijen structureel bij de uitvoering te betrekken. De ervaringen daarmee lopen per regio uiteen. In SRWB functioneert de versnellingstafel relatief constructief. Marktpartijen nemen hier structureel aan deel - naast bestuurders en corporaties - al zijn zij vertegenwoordigd via enkele partijen en niet als collectief. Deze aanpak heeft volgens betrokkenen geleid tot o.a. versnelling bij concrete projecten, en een ontwikkelvisie en collegebesluit in de gemeente Roosendaal.

In NOB is eerder gestart met een regionale versnellingstafel. De regio heeft deze aanpak eerder geëvalueerd en op basis daarvan bewust besloten de focus te verleggen naar lokale tafels. Van daaruit kunnen rode draden naar het regionale niveau worden opgehaald. Die omslag is ingezet maar nog in ontwikkeling. De betrokkenheid van markt-partijen is hierbij nog beperkt. Zij zijn volgens betrokkenen nog te weinig ingebed in de lokale governance.

In ZOB vindt de betrokkenheid van marktpartijen voornamelijk op gemeentelijk niveau plaats. De regio kende aanvankelijk een versnellingsteam dat op afroep beschikbaar was maar weinig werd benut; dit is doorontwikkeld naar een versnellingstafel. Daarbinnen bestaat een relevant onderscheid: Eindhoven beschikt over een eigen lokale tafel die actief functioneert, terwijl op het niveau van de volledige MRE-regio de samenwerking met marktpartijen nog in ontwikkeling is.

Vanuit SRBT komt ten slotte naar voren dat de twee grootste gemeenten in de regio het gesprek met marktpartijen vooral via eigen lokale bouwtafels voeren en de voorkeur geven aan lokale aanpak boven regionale coördinatie. Na een herstart, door discussie over de opdrachtformulering, staat de versnellingstafel op SRBT-niveau vooralsnog on hold. Marktpartijen hebben daardoor regionaal geen structureel platform.

Naast ontwikkelende partijen worden zorgpartijen in de enquête en de interviews breed als ontbrekende partij genoemd bij de totstandkoming en de actualisatie van de woondeals. Dit is een structureel aandachtspunt dat aan belang wint naarmate de woondeals - maar ook de Wvrv - meer de opgave van ouderenhuisvesting en bijzondere doelgroepen adresseren. De realisatie van voldoende en passende woningen voor deze groepen vraagt immers om meer dan afspraken over aantallen: het vergt afstemming over de aard van de woningen, de beschikbaarheid van zorg en de ruimtelijke spreiding daarvan. Positief is de ontwikkeling dat er in alle regio's aandacht is voor de ontwikkeling van woonzorgvisies. Deze ontwikkeling volgt mede uit de woondeal-afspraken.

Gemeenteraden: regionale afspraken lokaal onvoldoende doorleefd

De woondeals zijn in alle vier de regio's vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders; de gemeente-raden zijn doorgaans achteraf geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Dit past bij de bestuurlijke aard van het instrument, maar roept tegelijkertijd vragen op over de lokale inbedding van regionale afspraken. In meerdere regio's wordt erkend dat de raden onvoldoende beeld hebben van wat regionale samenwerking inhoudt en de gemaakte afspraken betekenen voor hun eigen gemeente.

De gevolgen van de beperktere raadsbetrokkenheid laten zich inmiddels concreet zien. In alle vier de regio's doen zich voorbeelden voor van lokale discussies als gevolg van het onvoldoende doorleven van regionale afspraken in de lokale politieke dynamiek. Bijvoorbeeld over de 30%-norm voor sociale huur, over de hardheid van de afspraken of over de omvang van de opgave.

Het Rijk: wederkerigheid als aandachtspunt
Het Rijk was formeel aanwezig bij de totstandkoming en de actualisatie van de woondeals; ambtelijk en bestuurlijk, in kernteams en aan regionale overlegtafels. In de praktijk wordt het Rijk vooral ervaren als sturend op format en procedure, en minder als inhoudelijk partner. De term 'deal' wekte de verwachting van wederkerige afspraken. Die wederkerigheid ontbrak volgens betrokkenen in alle regio's. Gemeenten en corporaties legden concrete inspanningen vast, maar het Rijk zorgde hierbij volgens hen te weinig voor de randvoorwaarden die voor realisatie noodzakelijk zijn.

Dat gemis werd concreet zichtbaar bij de kritische succesfactoren (KSF's). Regio's formuleerden bij de totstandkoming en de actualisatie in de woondeals meerdere pagina's met randvoorwaarden, o.a. op het vlak van stikstof, netcongestie en grondbeleid. Bij de actualisatie stelden betrokkenen vast dat er op die onderwerpen te weinig was gebeurd. Zonder gerichte inzet van het Rijk op deze bepalende randvoorwaardelijke thema's, zullen de productieaantallen achterblijven bij de ambities. In dat verband wordt ook het beeld gedeeld dat de provincie haar positie als schakel tussen regio en Rijk proactiever had kunnen benutten. Signalen uit de regio's bereikten de provincie, maar leidden niet altijd tot zichtbare actie richting Den Haag.

Het Bestuurlijk Overleg (BO) woondeals was bedoeld als het moment waarop Rijk, provincie en regio's met elkaar het gesprek voerden over de voortgang en knelpunten. In de praktijk ervaarden betrokkenen het overleg primair als een verantwoordingsmoment richting het Rijk; niet als een overleg waaruit concrete besluiten of oplossingen voortkwamen. Ook vanuit VRO wordt het BO expliciet als thermometer getypeerd.

Het beeld dat hiervan in de regio's resteert, is dat het overleg weinig directe meerwaarde opleverde voor de uitvoering van de woondeals. Als moment voor verantwoording over de voortgang vervult het wel een functie; niet als instrument voor het agenderen van knelpunten en het afdwingen van rijksbijdragen aan de randvoorwaarden.

6. Conclusies en aanbevelingen

In deze slotparagraaf staat de volgende onderzoeksvraag centraal.

> *Welke lessen kunnen er worden getrokken om de kwaliteit van de regionale samenwerking te verbeteren, mede gelet op de vereisten vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting?*

In §6.1 delen we onze conclusies en in §6.2 delen we onze bijbehorende aanbevelingen.

6.1. Conclusies

De woondeals zijn een vliegwiel geweest voor de samenwerking. De samenwerking verloopt echter nog niet volledig optimaal.
We concluderen dat de urgentie van de woningbouwopgave in alle vier de regio's breed wordt gevoeld en gedeeld. De woondeals hebben die gedeelde urgentie omgezet in een concreet kader voor samenwerking. Volkshuisvesting staat structureel op de bestuurlijke agenda, gedeelde normen als 30% sociale huur en tweederde betaalbaar worden breed omarmd, en de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en provincie is zichtbaar verstevigd. Betrokkenen beschouwen juist die versterkte samenwerking als de grootste meerwaarde van de woondeals.

De woondeals zijn daarmee een vliegwiel geworden voor interbestuurlijke samenwerking. Toch kent dit nog een uitdaging. Binnen de regio's hebben gemeenten en corporaties namelijk concrete inspanningsverplichtingen vastgelegd. Echter, de randvoorwaarden die realisatie mogelijk moeten maken - op het vlak van stikstof, netcongestie én de aansluiting met het ruimtelijk spoor binnen gemeenten, regio's en provincie - zijn nog niet volledig ingevuld. De samenwerking is daarmee wel op gang gebracht maar nog niet optimaal.

Door onduidelijke richting vanuit het Rijk én door ontbrekend eigenaarschap in de regio's kwamen de woondeals niet optimaal tot stand. Externe procesbegeleiding is een randvoorwaarde voor succes.
We concluderen dat de woondeals tot stand kwamen in een snelkookpan waarbij het raamwerk voor de afspraken pas werkenderweg duidelijk werd. Omdat het Rijk wisselende signalen gaf over format en inhoud, zochten de regio's elk hun eigen weg, zonder heldere kaders vooraf. Die tijdsdruk liet zijn sporen na: de governance was bij ondertekening niet uitgedacht, het eigenaarschap voor de uitvoering was niet belegd, en de vraag wie na de ondertekening waarvoor verantwoordelijk was, bleef in de meeste regio's lang onbeantwoord.

Een complicerende factor daarbij was dat de vier regio's elk vanuit een wezenlijk andere startpositie aan de woondeals begonnen: een andere geschiedenis van samenwerking, organisatiegraad en bestuurlijke cultuur. Regio's die konden voortbouwen op bestaande structuren en verhoudingen kwamen sneller tot resultaten dan regio's waar die basis nog grotendeels ontbrak. Die verschillen in startpositie verklaren voor een groot deel de uiteenlopende ervaringen per regio.

Dat onafhankelijke procesregie randvoorwaardelijk is, blijkt juist uit dit verschil: waar deze vroeg beschikbaar was, zoals bij de totstandkoming in SRWB en bij de actualisatie in NOB na de wisseling van procesmanager, verliep het traject structureel beter, ook los van de startpositie van de regio. We concluderen dan ook dat 'doorleefd' eigenaarschap en onafhankelijke procesregie randvoorwaardelijk zijn voor de samenwerking.

De samenwerking is versterkt, maar ontwikkelende partijen zijn bij de totstandkoming en actualisatie nauwelijks betrokken geweest en gemeenteraden zijn doorgaans pas achteraf geïnformeerd in plaats van vooraf meegenomen.
We concluderen dat ontwikkelende partijen bij zowel de totstandkoming als de actualisatie nauwelijks betrokken waren, terwijl de feitelijke realisatie van woningen grotendeels ook van hen afhangt. Ontwikkelaars zagen voor zichzelf een rol om vanuit de uitvoering mee te kunnen kijken naar het realiteitsgehalte van de plannen. Provincie, corporaties en gemeenten constateren achteraf ook dat die betrokkenheid beter had gekund.

In alle vier de regio's zijn de raden doorgaans achteraf geïnformeerd, met als gevolg dat regionale afspraken in de lokale politieke dynamiek niet altijd voldoende zijn doorleefd. Dit leidde recentelijk tot potentieel ondermijnende discussies over o.a. de 30%-norm, de hardheid van afspraken en de omvang van de opgave die gemeenten willen dragen.

Van kwantiteit naar kwaliteit van afspraken
We concluderen dat de initiële afspraken primair kwantitatief van aard waren: aantallen woningen werden verdeeld naar betaalbaarheid. Wat daarbij grotendeels ontbrak, was de vraag wie wat voor zijn rekening neemt en hoe de uitvoering tot stand zou worden gebracht. Aandachtsgroepen kregen in drie van de vier regio's (met uitzondering van SRWB) geen concrete aantallen toebedeeld. Ook aspecten als verduurzaming en de samenhang met zorg bleven onderbelicht. Daarbij weerspiegelden de afspraken in veel gevallen de meest optimistische planning, zonder voldoende rekening te houden met de randvoorwaarden waaronder daadwerkelijk gebouwd moet worden.

We concluderen dat door de actualisatie op dit punt zichtbaar stappen zijn gezet. Afspraken zijn concreter, eigenaarschap is beter belegd en er is meer aandacht voor de kwalitatieve aspecten. Maar ook de geactualiseerde woondeals laten de vertaalslag van ambitie naar uitvoering - wie doet wat, op welke termijn, met welke middelen - deels nog open. Dat is de volgende opgave.

Na de afspraken komt de realisatie; hierop is de gebouwde samenwerking nog niet voldoende toegerust
De onderzoeksvragen richten zich op de bijdrage van de woondeals aan regionale samenwerking en woningbouwafspraken. Daarna houdt het niet op. De kern van de opgave is realisatie: woningen bouwen voor die mensen die ze nodig hebben. We concluderen dat de samenwerking die is opgebouwd daarvoor een basis biedt, maar nog onvoldoende toegerust is om de volgende stap te zetten.

Realisatie vraagt om heldere afspraken over wie wat doet op basis van realistische aannames, om aansluiting bij het ruimtelijk spoor dat bij de woondeals beperkt was betrokken, en om inzet van partijen die nu nog onvoldoende zijn aangehaakt. Ook de versnellingstafels die in dit licht zijn ingericht leiden nog te beperkt tot doorbraken binnen de regio's.

Ook concluderen we dat het onduidelijk blijft wat regio's van de provincie kunnen verwachten wanneer gemeenten afspraken niet nakomen of niet tot afspraken willen komen. De Wvrv schept nieuwe verwachtingen over de provinciale rol, maar de regio's weten nog niet hoe de provincie die rol wil invullen.

6.2. Aanbevelingen

De woondeals hebben zichtbaar een samenwerking op gang gebracht ten aanzien van de regionale processen. Echter, de opgave verschuift nu van afspraken maken naar woningen realiseren, en de opgebouwde samenwerking is daar nog niet op toegerust. De aanbevelingen beantwoorden vanuit die lijn één vraag: hoe rust je de samenwerking toe voor realisatie?

1. Versterk waar nodig de samenwerking: gedeeld bestuurlijk eigenaarschap per thema en een vaste onafhankelijke procesbegeleider
De samenwerking loopt door en uit de evaluatie komen twee randvoorwaarden naar voren die in alle regio's ingevuld moeten (blijven) worden. De eerste is gedeeld bestuurlijk eigenaarschap per onderwerp. Wijs per thema één bestuurlijk trekker bij een gemeente en één bij een corporatie aan. Daardoor is het een onderwerp van de regio samen, en niet van één partij. De tweede randvoorwaarde is een vaste, onafhankelijke procesbegeleider die het proces trekt, niet tijdelijk. Dat ontlast de regio en ook de provincie; de provincie hoeft het proces dan niet zelf te trekken en houdt haar handen vrij voor het invullen van haar (regie)rol (onder de Wvrv). Blijf daarnaast een open en eerlijk gesprek voeren in de regio's over de capaciteit die nodig is in de samenwerking.

2. Verbeter de kwaliteit van de afspraken en de sturing hierop; doe dit via de volkshuisvestingsprogramma's en niet via het wederom herijken van de woondeals
Scherp de kwaliteit van de afspraken aan op de punten die nog grotendeels openstaan: wie doet wat, op welke termijn, met welke middelen. Scherp die afspraken aan op basis van realistische in plaats van de meest optimistische aannames. Richt de verdieping op die dimensies die tot nu toe onderbelicht bleven. Denk daarbij aan in elk geval aandachtsgroepen, waarvoor alleen SRWB concrete aantallen vastlegde, de samenhang tussen wonen en zorg (geschiktheid, niet alleen aantallen), en verduurzaming. Betrek daarbij de zorgpartijen die breed als ontbrekende partij in de samenwerking zijn benoemd.

Doe dit nadrukkelijk niet via een nieuwe herijking van de woondeal, maar via de volkshuisvestingsprogramma's. Die dwingen juist tot de concretisering die de woondeal in de regio's soms miste: locaties, doelgroepen, fasering, uitvoerbaarheid. Zorg er tot slot voor dat de monitor als sturingsinstrument gaat werken en niet alleen als verantwoording richting het Rijk, zodat het bestuurlijke gesprek gaat over wat de cijfers betekenen voor de koers, en niet langer over definities en volledigheid van data.

3. Zet de stap naar realisatie: richt de samenwerking meer in op projectniveau
Realisatie loopt vast of komt los op het niveau van concrete projecten en gebiedsontwikkelingen. Kom daarom, voor zover dit nog niet is gebeurd, tot realisatieafspraken. Hoe werk je interbestuurlijk (gemeente, regio, provincie, Rijk) en met ontwikkelende partijen (corporatie en markt) samen bij de realisatie van de woningbouw? Organiseer het gesprek en de samenwerking op het niveau van de realisatie: breng per project dat dreigt vast te lopen de partijen bij elkaar die het kunnen vlottrekken - gemeente, ontwikkelaar, corporatie, en waar nodig de mensen van net, grond en ruimtelijke ordening - en maak afspraken over wie welke blokkade kan wegnemen en wanneer. Dit kan via de versnellingstafels worden georganiseerd. Als het maar actiegericht is en direct gekoppeld aan de uitvoering en het realiseren van de woningbouw.

4. Betrek raden en PS actief aan de voorkant bij de volkshuisvestingsprogramma's
De gevolgen van de beperkte raadsbetrokkenheid tijdens de woondeals zijn recentelijk concreet geworden. Onvoldoende doorleefde afspraken leidden tot ondermijnende discussies over de 30%-norm, de hardheid van de afspraken en de omvang van de opgave. Het volkshuisvestingsprogramma is onder de Wvrv een college-verantwoordelijkheid, maar zonder lokale inbedding en commitment kan de uitvoering van het programma in de knel komen.

Zet als provincie de gemeenten daarom actief aan om het volkshuisvestingsprogramma tijdig en inhoudelijk met de eigen raad te bespreken, in plaats van de raad achteraf te informeren via een brief. Doe hetzelfde richting Provinciale Staten voor het provinciaal programma.

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transities werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.